

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/06/2025 À 17:30**0009 - ACP RÉSIDENCE CHAVÉE (0832613752)
RUE ACHILLE CHAVÉE, 16/18
7100 LA LOUVIÈRE**

Lieu de l'assemblée : Compta Centre (un parking est disponible à l'arrière du bâtiment)
Chaussée de Mons, 52
7170 Manage

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SyndiCentre (Confort Invest Syndic SRL), les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

6 copropriétaires sur 9 totalisant 682 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:45 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'article 577-6, §5, du Code civil précise que: "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire." Il est proposé de désigner  détenant 96/1.000ème, comme président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le syndic précédent (CIC) n'ayant pas clôturé les comptes et certaines incohérences ayant été relevées, le rapport du commissaire aux comptes ne pourra être présenté à cette assemblée. L'approbation des comptes est donc reportée à la prochaine assemblée générale, après régularisation de la situation par le nouveau syndic (SyndiCentre / Confort Invest Syndic).

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



3. APPROBATION DES COMPTES ANNUELS POUR LA PÉRIODE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025.

Les comptes sont présentés à titre informatif, sans clôture, en raison d'incohérences comptables relevées par le nouveau syndic (SyndiCentre / Confort Invest Syndic) dans l'exercice en cours ainsi que dans les exercices précédents. Une nouvelle assemblée générale sera convoquée ultérieurement afin de soumettre à l'approbation les comptes corrigés, après validation des ajustements par les copropriétaires.

L'assemblée générale mandate le syndic pour vérifier l'état de la dette (toujours contestée par les copropriétaires) auprès de la Ville de La Louvière.

Ensuite, elle charge le syndic de transférer le solde créditeur du compte 410 vers le compte 440, afin de rétablir la logique comptable. Elle donne à cette fin tous pouvoirs à Confort Invest Syndic pour effectuer les démarches nécessaires et agir dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que Madame Canistraro Orsola a déjà procédé à un remboursement d'environ 1.600 € (à confirmer avec elle). Il est également acté que Madame [REDACTED] a effectué un remboursement, dont le montant reste à déterminer. Ainsi que Madame [REDACTED] montant également à déterminer (et à vérifier si paiement).

Dans l'hypothèse où l'assurance AXA intervient pour couvrir ces montants, les sommes concernées seront restituées aux personnes ayant effectué les avances.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. CONSTITUTION/RENOUVELLEMENT CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée Générale constate que la copropriété est composée de moins de 20 lots à usage privatif, et qu'en vertu de l'article 3.89, §1 du Code civil, la désignation d'un conseil de copropriété n'est pas obligatoire. Après discussion, l'Assemblée Générale décide, à la majorité simple, de ne pas instituer de conseil de copropriété. Cette décision restera d'application jusqu'à ce qu'une future Assemblée Générale décide du contraire.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC SORTANT

Quitus et décharge:

Ne donne pas à CIC Immo

Donne à SyndiCentre (Confort Invest Syndic)

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉSIGNATION D'UN OU PLUSIEURS COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES 2025-2026

L'article 577-8/2 du Code Civil précise que: "L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement."

Il est proposé de désigner Madame  comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2025-2026.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FIXATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ET MODALITÉS DE PAIEMENTS

Il est proposé de fixer le montant de la provision annuelle à **17.180,00 €**, à répartir entre les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes. Ce budget restera en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le montant de la provision devra être payé trimestriellement, au plus tard le 7 des mois d' avril, juillet, octobre et janvier sur le compte à vue de la copropriété **BE48 1262 0408 3727**. Le budget prévisionnel est annexé à ce procès-verbal. Il n'y aura pas de régularisation pour le premier trimestre déjà appelé ou versé.

L'assemblée générale demande au syndic de résilier le contrat avec Schindler et transférer vers DPG Lift.

L'assemblée générale charge le syndic de solliciter d'autres sociétés de nettoyage afin de comparer la qualité des prestations et les tarifs proposés. Elle lui donne tous pouvoirs pour procéder à un changement de prestataire si cela s'avère opportun dans l'intérêt de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. FONDS DE RÉSERVE

Le syndic explique qu'il y a une obligation légale de constituer un fonds de réserve annuel, représentant au minimum 5% du montant total du budget prévisionnel du fonds de roulement, à partir de la 5ème année suivant la réception provisoire des parties communes.

Il est proposé de fixer la dotation au fonds de roulement pour l'exercice 2025-2026 à 859,00€ à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes.

Ce montant est à payer pour le 31/10/2025.

Majorité des 4/5	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DES COMMUNS

La législation en vigueur depuis le **1 juillet 2023** impose un contrôle électrique tous les **5 ans** pour les parties communes des immeubles à appartements.

À ce jour, aucun document de conformité ni aucun plan électrique n'a été retrouvé dans les archives reçues de la copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale autorise le syndic à mandater un organisme de contrôle afin de vérifier la conformité de l'installation électrique.

Si l'inspection révèle des non-conformités, le syndic est également mandaté pour effectuer les démarches nécessaires, dans la limite d'un budget de **2.000,00 €**.

Cette facture sera réglée directement à partir du fonds de réserve.

L'assemblée demande de contacter Monsieur

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ETAT DU MUR D'ENCEINTE DU VOISIN / RÉPARATION

Il a été constaté que des briques se détachent du mur longeant l'habitation voisine située à droite (vue de face de l'immeuble). Bien que ce mur semble appartenir à la copropriété, le voisin a déjà entrepris des réparations à ses frais (suite à l'intervention de SyndiCentre). La partie restante du mur demeure dans un état critique.

L'assemblée confie au syndic tous pouvoirs pour réaliser cette intervention, pour un montant maximum de **2.000 €**, lequel sera prélevé sur le **fonds de réserve** et choisira le **meilleur devis**, tant sur le plan **qualitatif** que **quantitatif**, à sa convenance.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ISOLATION DU PLAFOND DU GARAGE OUVERT – AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'assemblée générale mandate le copropriétaire concernée pour solliciter l'avis technique d'un professionnel afin de déterminer l'origine de l'humidité constatée. En fonction des conclusions, un point spécifique sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour envisager les mesures à prendre.

Majorité absolue	Oui	682	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	682	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

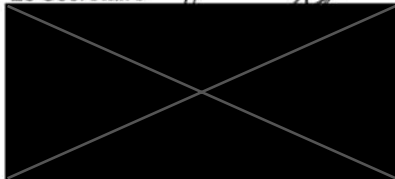
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:35.

Le Président



Le Secrétaire



 
p.m. 

PROCURATION

Je soussigné(e),

demeurant

possédant les lots suivants : Appartement n°5 (APPARTEMENT) pour un total de 100 quotités.

Donne tout pouvoir à M.  de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 20/06/2025 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à : Piscarello

Le 20/06/25

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Bon pour pouvoir

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0009 - ACP RÉSIDENCE CHAVÉE - RUE ACHILLE CHAVÉE, 16/18
7100 LA LOUVIÈRE

Fait à :
Signature

, le

PROCURATION

Je soussigné(e),
demeurant



possédant les lots suivants : Appartement n°1 (APPARTEMENT) pour un total de 122 quotités.

Donne tout pouvoir à M ^R de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 20/06/2025 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

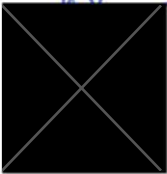
Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à : LA LOUVIERE

Le 10/06/25

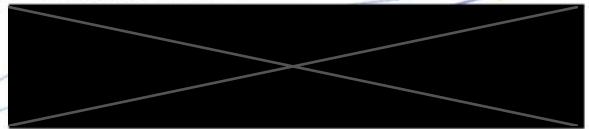
Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --



Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --



0009 - ACP RÉSIDENCE CHAVÉE - RUE ACHILLE CHAVÉE, 16/18
7100 LA LOUVIÈRE

Fait à :
Signature

, le

11/06/2024

PROCURATION

Je soussigné(e),
demeurant



possédant les lots suivants : Appartement n°3 (APPARTEMENT) pour un total de 122 quotités.

Donne tout pouvoir à M.  de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 20/06/2025 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à :NANJAYE.....

Le 04/06/2025

Le mandataire : ..



Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --



Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --



0009 - ACP RÉSIDENCE CHAVÉE - RUE ACHILLE CHAVÉE, 16/18
7100 LA LOUVIÈRE

Fait à :
Signature

, le



SYNDICENTRE (CONFORT INVEST SYNDIC SRL)
ROUTE DE MONS, 313
7131 BINICHE
TÉL. 071/78 78 78
syndic@confort-invest.be
Num. IPI : 505.109 - 518.077

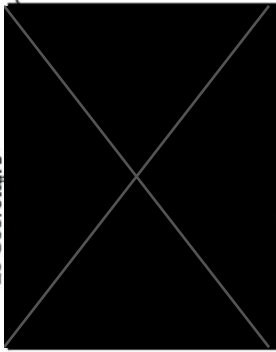
FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 20/06/2025 À 17:30

FAIT LE : 20/06/2025
IMMEUBLE : 0009 - ACP RÉSIDENCE CHAVÉE (0832613752)
RUE ACHILLE CHAVÉE, 16/18
7100 LA LOUVIÈRE

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 9				Clé	Total	Présent	Procuration
		Appartement n°7		0001	96		
		Appartement n°6		0001	122		
		Appartement n°5		0001	100		
		Appartement n°8		0001	100		
		Appartement n°9		0001	130		
		Appartement n°1		0001	122		
		Appartement n°3		0001	122		
		Appartement n°2		0001	112		
		Appartement n°4		0001	96		
TOTAL QUOTITÉS				0001	1 000		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à6... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble682.... parts.

Le Secrétaire



Le Président.

