

Copropriété Résidence

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022** **Organisée via visioconférence**

Le samedi 22 janvier 2022 à 10 h 00, se tient via visioconférence, l'assemblée générale annuelle ordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence

Cette Assemblée Générale a lieu suite à la convocation transmise en date du 29 décembre 2021 à tous les copropriétaires par le syndic, le bureau IMMEXPERTS.

Un nombre de QUATRE (4) copropriétaires sur un total de QUATRE (4) sont présents ou représentés à cette assemblée.

Le quorum de présences est atteint et l'assemblée peut délibérer et voter valablement.

Les points à l'ordre du jour sont délibérés et votés point par point.

La séance est clôturée à 11 h 45 ce samedi 22 janvier 2022.

Le présent procès-verbal signé par le syndic et le/la Président(e) de l'A-G et un résumé des décisions prises et des points débattus lors de la présente assemblée générale sont archivés dans les classeurs de la copropriété et restent à disposition des copropriétaires pour consultation éventuelle.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022 Organisée via visioconférence

1. Liste des présences et procurations

Les sociétés EPI, TOPFLY et IMMINVEST ainsi que l'indivision F sont représentées par

La présence ou la représentation de QUATRE (4) propriétaires sur un total de QUATRE (4) est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble 1.000/1.000èmes des quotités générales.

Le quorum de présences est atteint et l'assemblée peut délibérer et voter valablement.

2. Nomination du Bureau de l'A-G (1 président(e) et 2 assesseurs) et d'un secrétaire de séance (le syndic) :

Le syndic rappelle que :

- la nomination d'un(e) président(e) et d'un secrétaire de séance est obligatoire
- la nomination de deux assesseurs est imposé par l'acte de base mais est peu utile pour les « petites » copropriétés
- le rôle du / de la Président(e) est de vérifier le quorum des présences afin de confirmer (ou non) la validité de la tenue de l'assemblée, contrôler le bon déroulement de l'AG et de signer le P-V en fin de séance.
- l'acte de base impose le syndic comme secrétaire de séance.

Point soumis au vote :

Candidatures de :

- en tant que Président(e) de l'assemblée ;
- , syndic, en tant que secrétaire de séance.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
3ième étage		167	X		
Rez commercia l		333	X		
2ième étage		260	X		
1ier étage		240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :	UNANIMITE		100,00%	0,00%	

Le/la président(e) de l'AG confirme que le quorum des présences est suffisant pour pouvoir tenir l'assemblée.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE

Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

3. Syndic – renouvellement mandat – signature convention de mission

Le syndic informe l'AG que la convention de mission du bureau IMMEXPERTS arrive à échéance le 31/01/2022

Le syndic propose à l'AG de :

- renouveler son mandat pour une durée de DEUX (2) ans et UN (1) mois soit du 01/02/2022 jusqu'au 28/02/2024
- sur base d'un forfait mensuel de 205 € mois, honoraires et frais administratifs compris pour les **tâches ordinaires**.
- donner mandat au Président de l'AG pour signer la nouvelle convention de mission.

Point soumis au vote :

Renouveler le mandat du bureau IMMEXPERTS pour une durée de DEUX (2) ans et UN (1) mois soit du 01/02/2022 jusqu'au 28/02/2024 sur base d'un forfait mensuel de 205 € mois, honoraires et frais administratifs compris pour les tâches ordinaires.
Donner mandat au Président de l'AG pour signer la nouvelle convention de mission.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia l	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

4. Conseil de copropriété

Le syndic rappelle à l'assemblée que l'AG de 2021 avait décidé de ne pas constituer de Conseil de Copropriété.

Le syndic demande si l'AG souhaite constituer un Conseil de Copropriété.


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

Le syndic rappelle à l'assemblée que :

1. la constitution d'un Conseil de Copropriété est facultative car la copropriété comporte moins de 20 lots (hors parkings et caves).
2. la loi du 18 juin 2018 (d'application depuis le 01/01/2019) impose :
 - a. des nominations individuelles
 - b. la durée de mandat du CC à savoir : jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.
3. si le CC est crée / mis en place, il est obligatoire de souscrire une assurance RC pour couvrir celui-ci.

Les candidats éventuels parmi l'assemblée sont invités à se manifester.

L'assemblée générale décide verbalement à l'unanimité des membres présents et représentés de reporter ce point.

5. Clôture des comptes au 31/12/2021

Rapport du Commissaire aux comptes

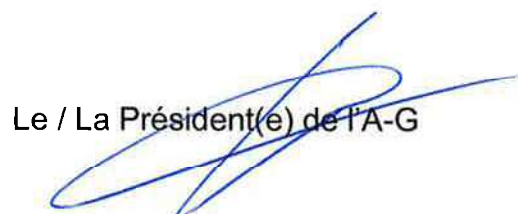
- Le syndic cède la parole à _____ commissaire aux comptes, qui :
- effectue la lecture du rapport des commissaires aux comptes et confirme à l'assemblée qu'en résumé, les comptes présentés à l'assemblée générale sont le reflet de la situation de la copropriété
 - propose à l'assemblée d'approuver les comptes présentés

Le rapport du commissaire aux comptes est classé dans les archives de la comptabilité de la copropriété.

5.1. Fonds de Roulement

Le solde disponible sur le compte Fonds de Roulement à la date du 31/12/2021 s'élève à 135,17 €.


Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE


Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

5.2. Fonds de réserve

Les soldes disponibles sur les comptes Fonds de Réserve à la date du 31/12/2021 s'élèvent à :

5.2.1. En copropriété générale 2.745,01 €

5.2.2. En copropriété particulière 1.726,17 €

5.3. Dettes et soldes restants dus à la clôture annuelle des comptes :

Le syndic invite le(s) copropriétaire(s) disposant d'un solde restant dû à bien vouloir régler celui-ci dans les meilleurs délais.

5.4. Approbation des comptes :

Point soumis au vote :

Approuver les comptes:

- du Fonds de Roulement ainsi que les décomptes de charges y relatifs,
- du Fonds de Réserve

de la copropriété arrêtés au 31/12/2021

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia l	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

6. Décharge du syndic et du commissaire aux comptes

Point soumis au vote :

Donner décharge au syndic pour sa gestion de la copropriété et des comptes durant l'année 2021 ainsi qu'au commissaire aux comptes pour la vérification de ceux-ci.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia l	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

7. Commissaire(s) aux comptes

Le mandat du commissaire aux comptes actuel, Mme DEMAZY, se termine ce jour ;
 >>> il convient d'élire un nouveau Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

Point soumis au vote :

Nommer commissaire(s) aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice comptable en cours, soit l'année 2022, mandat valable jusqu'à la prochaine AG.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia l	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE

 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

8. Budgets prévisionnels pour l'année 20228.1. Fonds de Roulement :8.1.1. Fonds de Roulement de départ/perpétuel :

Point soumis au vote :					
Maintenir le Fonds de Roulement de départ/perpétuel à 1.200 €					
Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia 	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

8.1.1. Budget de fonctionnement annuel :

Point soumis au vote :					
Approuver le budget de fonctionnement annuel pour une somme totale de 4.255,00 €, les provisions individuelles mensuelles étant à payer chaque mois pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 février 2022.					
Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia 	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

8.2. Fonds de Réserve :8.2.1. En copropriété « générale »**Point soumis au vote :**

Alimenter le fonds de Réserve en copropriété « générale » à concurrence de 4.300 €, les quotes-parts étant à verser en 2 parties/tranches pour le 31/05/2022 et 31/08/2022.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercial	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

8.2.2. En copropriété « particulière » (concerne uniquement les appartements)**Point soumis au vote :**

Alimenter le fonds de Réserve en copropriété particulière à concurrence de 999 €, les quotes-parts étant à verser pour le 30/04/2022.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	1	X		
	Rez commercial				
	2ième étage	1	X		
	1ier étage	1	X		
TOTAL :		3	3	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

 Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE

Le / La Président(e) de l'A-G


PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

9. Entretien des parties communes

Le syndic rappelle à l'assemblée que l'A-G précédente a décidé de maintenir le système actuel en place à savoir : organisation et réalisation via/par les occupants.

Point soumis au vote :

Maintenir le système actuel à savoir : organisation et réalisation par les occupants.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	1	X		
	Rez commercia l				
	2ième étage	1	X		
	1ier étage	1	X		
TOTAL :		3	3	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

10. Règlement d'Ordre Intérieur

10.1. Compléments éventuels : néant

10.2. Rappels éventuels : néant


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

Point soumis au vote :

Autoriser le syndic à commander le remplacement du système de parlophonie par de la vidéophonie à . pour un budget de 2.250 € TVAC.

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	1	X		
	Rez commercial				
	2ième étage	1	X		
	1ier étage	1	X		
TOTAL :		3	3	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	

11.3. Porte d'entrée et paroi fixe latérale gauche + boîtes aux lettres :

Les devis reçus sont exposés :

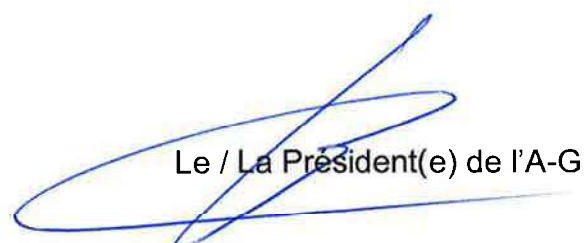
➤ **PVC :**

Remplacement ensemble porte et partie fixe latérale gauche sans intégration de boîtes aux lettres (en PVC : vert sapin coté extérieur – blanc coté intérieur) 2.996,82 € TVAC

Placement d'un caisson pour « remplir » la partie fixe latérale gauche du châssis avec intégration de 4 Boîtes aux lettres dans ce caisson 1.325 € TVAC

Remplacement ensemble porte et partie fixe latérale gauche avec intégration de boîtes aux lettres (en PVC vert sapin coté extérieur – blanc coté intérieur) 5.212 € TVAC


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

➤ **Aluminium :**

Remplacement ensemble porte et partie fixe latérale gauche sans intégration de boîtes aux lettres (en ALU : vert sapin coté extérieur – blanc coté intérieur) 3.966,41 € TVAC

Placement d'un caisson pour « remplir » la partie fixe latérale gauche du châssis avec intégration de 4 Boîtes aux lettres dans ce caisson 1.325 € TVAC

- Porte avec vitrage feuilleté sablé complet
- Deux impostes fixe avec vitrage clair
- Intégration de 4 boîtes aux lettres avec clapet extérieur au niveau du panneau de gauche 7.267,97€ TVAC

Le syndic est invité à demander des précisions à Mr RORIVE au niveau de ses devis :

- Pas de vitrage pour la porte d'entrée appartement >>> panneau plein
- Pas de vitrage pour l'imposte coté commerce >>> panneau plein

Et ce aussi bien pour la version PVC à actualiser que pour la version ALU à rectifier
 Après réception des devis actualisés/adaptés, le syndic réinterrogera les copropriétaires pour prise de décision hors AG (ou via une Ag extraordinaire écrite)

Point soumis au vote :

Budget à attribuer pour ce poste travaux "Porte d'entrée et paroi fixe latérale gauche + boîtes aux lettres" : maximum 7.000 € avec prise en charge via le fonds de réserve général

Copropriétaire	Lots	Quotités	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	3ième étage	167	X		
	Rez commercia l	333	X		
	2ième étage	260	X		
	1ier étage	240	X		
TOTAL :		1000	1000	0	
Résultat du vote :		UNANIMITE	100,00%	0,00%	


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 22/01/2022
Organisée via visioconférence

11.4. Etat du bardage en bois au dernier étage en façade avant :

Le syndic a demandé aux Ets DETHIER leur avis au sujet de l'état de ce bardage et de dresser un devis pour réparer ou remplacer celui-ci si nécessaire.

Devis reçu des Ets DETHIER :

- Pose d'un échafaudage	2.035,20 € TVAC
- Pose d'un aluminium blanc sur la lucarne avec finitions châssis :	8.278,60€ TVAC
TOTAL :	10.313,80€ TVAC

Report pour demande devis comparatif autre solution technique et matériaux (Trespa ou équivalent Equitone)

12. Contrat de fourniture d'électricité :

Le syndic informe l'assemblée que l'ACP dispose d'un contrat auprès d'ELECTRABEL/ENGIE pour l'alimentation en électricité des parties communes.

Pour l'alimentation en électricité des parties communes, l'ACP dispose d'un contrat :

- auprès de ENGIE ;
- a prix variable ;
- d'une durée de 1 an renouvelable, dont la prochaine échéance est le 01/03/2022


L'assemblée générale décide verbalement à l'unanimité des membres présents et représentés de reporter ce point.

13. Divers et suggestions des copropriétaires

Courriel de peinture escalier de secours :

Le syndic demandera prix pour le traitement anti rouille de la structure / ossature métallique et l'ACP prendra décision pour ce point hors AG.


 Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE


 Le / La Président(e) de l'A-G