

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

Le mardi 17 janvier 2023 à 16h 00, se tient en hybride (présentiel et 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 28 décembre 2022 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.

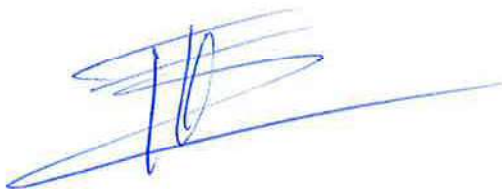
La séance est clôturée à 17h30 ce mardi 17 janvier 2023.

Le présent procès-verbal signé par le syndic, le/la Président(e) de l'A-G ainsi que par les copropriétaires encore présents à la clôture de la séance, et ses annexes, à savoir :

- la liste des présences et procurations
- les résultats des votes pour chacun des points délibérés conformément à l'ordre du jour
- 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 présent procès-verbal est certifié sincère et véritable par le syndic et les soussignés.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

1. Liste des présences et procurations

Les procurations suivantes sont déposées :

Sont absents et non représentés : Néant

Les copropriétaires présents ainsi que le/la Président(e) de l'A-G et le syndic signent la feuille des présences.

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 imposée 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, présenter les points à l'ordre du jour, tenir les débats, 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.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

Point soumis au vote :

Candidatures de :

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%	

Le/la président(e) de l'AG vérifie la liste des présences, confirment que le quorum des présences est suffisant pour pouvoir tenir l'assemblée et contresignent la liste des présences pour approbation.

3. Syndic – renouvellement mandat – signature convention de mission

Pour rappel : le mandat du bureau IMMEXPERTS court jusqu'au 28/02/2024

Demande du bureau IMMEXPERTS :

Désignation de _____, stagiaire Agent Immobilier au sein du bureau IMMEXPERTS comme mandataire en lieu et place de _____



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

Point soumis au vote :

Désigner Melle Eline MATHIEU, stagiaire Agent Immobilier au sein du bureau IMMEXPERTS comme mandataire en lieu et place de Mr Gilles MORAY.

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%	

4. Conseil de copropriété

Le syndic rappelle à l'assemblée que :

- 1) L'AG de 2022 avait décidé de ne pas constituer de Conseil de Copropriété.
- 2) La constitution d'un Conseil de Copropriété est facultative car la copropriété comporte moins de 20 lots (hors parkings et caves).
- 3) 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.
- 4) Si le CC est crée / mis en place, il est obligatoire de souscrire une assurance RC pour couvrir celui-ci.

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

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.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

5. Clôture des comptes au 31/12/2022

Rapport du Commissaire aux comptes

Le syndic cède la parole _____, 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 31/12/2022 s'élève à 264,95€.

5.2. Fonds de réserve

Les soldes disponibles sur les comptes Fonds de Réserve à la date du 31/12/2022 s'élèvent à :

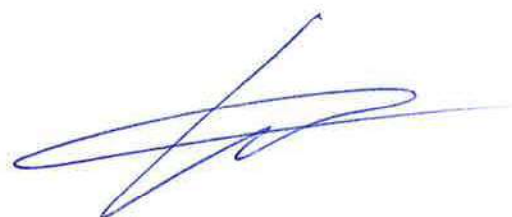
5.2.1. <u>En copropriété générale</u>	4.114,56€
5.2.2. <u>En copropriété particulière</u>	621,9€

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.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

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 31/12/2022

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%	

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 jusqu'au 31/12/2022 ainsi qu'au commissaire aux comptes pour la vérification de ceux-ci.

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%	



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

7. Commissaire(s) aux comptes

L'assemblée générale est informée que :

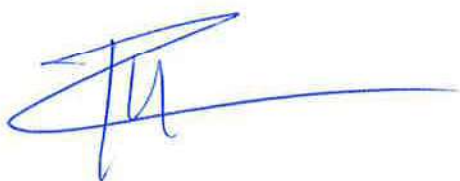
- le mandat du commissaire aux comptes actuel, se termine ce jour ;
- il convient d'élire de nouveau(x) Commissaire(s) aux comptes pour l'exercice en cours.

Les candidats éventuels sont invités à se manifester.

Point soumis au vote :

Nommer commissaire aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice comptable en cours, soit l'année 2023, mandat valable jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

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%	



Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

8. Budgets prévisionnels8.1. Fonds de Roulement :**Point soumis au vote :**

Approuver le budget de fonctionnement annuel pour une somme totale de 4.495,00 €, les provisions individuelles mensuelles étant à payer chaque mois pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 février 2023.

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%	



Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et 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 500€, les quotes-parts étant à verser pour le 31/03/2023.

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 »

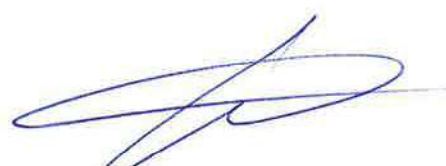
Point soumis au vote :

Alimenter le fonds de Réserve en copropriété particulière à concurrence de 450€, les quotes-parts étant à verser pour le 30/06/2023.

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 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et 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.

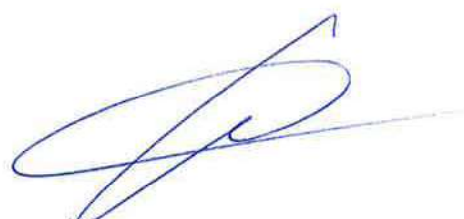
Point soumis au vote :

Maintenir le système actuel à savoir : organisation et réalisation par les occupants. Si cela s'avère nécessaire en cours d'année, le syndic reviendra avec des offres de prix de prestataires spécialisés vers les propriétaires des appartements, pour un éventuel changement de système.

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 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

10. Règlement d'Ordre Intérieur

10.1. Compléments éventuels

Couleur et matière des châssis en cas de remplacement :

Point soumis au vote :

Couleur face extérieure des châssis imposée pour les 1^{er} et 2^{ème} étages : RAL 7016 (idem porte d'entrée des appartements).

Excepté pour les châssis intégrés dans la lucarne du 3^{ème} étage pour lesquels la couleur blanche (en sus du RAL 7016) est autorisée.

Matériau : laissé au choix du propriétaire (PVC ou ALU) mais bois exclu.

Façade avant : aspect esthétique extérieur identique à l'existant :

- Double ouvrant + imposte pour les 1^{er} et 2^{ème} étages
- Simple ou double ouvrant (sans imposte) pour le 3^{ème} étage

Façade arrière : au choix du/des propriétaire(s) aussi bien pour l'esthétique que pour la couleur >>> blanc ou RAL 7016.

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%	

10.2. Rappels éventuels

Le syndic invitera les propriétaires des 1^{er} et 3^{ème} étages à rappeler à leurs locataires l'obligation de s'impliquer régulièrement dans l'entretien des parties communes, y compris la porte d'entrée commune des appartements située au rez-de-chaussée.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

11. Travaux

11.1. Système de parlophonie/vidéophonie :

Comme décidé par l'AG du 22/01/2022, le système de parlophonie a bien été remplacé par un nouveau système de vidéophonie via l'électricien Mr JP GERARD et ce en septembre 2022.

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

Pour rappel, l'AG du 22/01/2022 avait voté un budget de 7.000 € pour ce poste.

Avec l'accord obtenu à l'unanimité de tous les copropriétaires hors AG sur le matériau (Aluminium) et le supplément de budget, le syndic a commandé le travail au menuisier RORIVE pour un montant de 7.332,42€ TVAC (version aluminium) et un acompte de 2.932,97€ a été versé.

11.3. Etat du bardage en bois en façade avant de la lucarne du dernier étage:

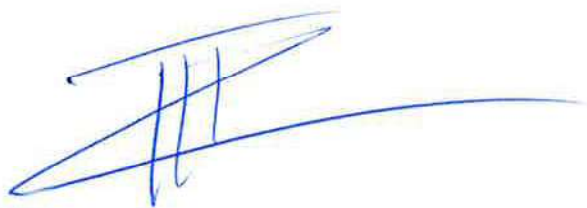
Pour rappel : le devis des Ets DETHIER exposé lors de l'AG du 22/01/2022 s'élevait à 10.313,8€ TVAC.

Comme convenu lors de l'AG du 22/01/2022, le syndic a demandé des offres de prix à plusieurs sociétés : Ets DETHIER, Ets DOCQUIER et Ets LIBERT.

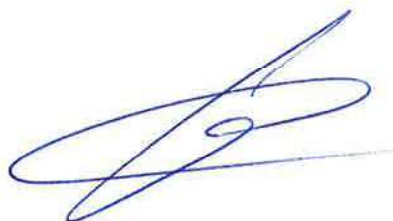
Mr _____ a répondu que suite à une surcharge de travail, et qu'il n'a pas eu le temps de répondre à la demande d'offre.

Les devis reçus sont exposés à l'AG : néant.

Report.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

11.4. Traitement anti rouille de la structure/ossature métallique de l'escalier de secours

Le syndic a demandé des offres de prix à :
 Les devis reçus sont exposés à l'AG :

et la société METALEM.

Mr _____ : Partie échelle : 1420,4€ TVAC
 (+ pour information : Partie ossature terrasses : 1908€ TVAC)

METALEM : 730€
 (Remarque : uniquement des retouches)

Devis à préciser

Report.

12. Petits travaux d'entretien divers (changement ampoules, étalement sel etc...) à effectuer dans les communs

Point soumis au vote :

Nommer _____ pour effectuer les petits travaux d'entretien divers (changement ampoules, étalement sel etc ...) dans les communs

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%	



Le syndic
 Pour IMMEXPERTS
 F. HARZEE



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2023
Organisée en hybride (présentiel et visioconférence)

13. 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 01/03/2023

Pour info : Un comparatif a été effectué, et il est ressorti qu'il n'était pas nécessaire de changer de fournisseur pour l'instant.

Point soumis au vote :

Maintien du contrat actuel chez ENGIE et autoriser le syndic à changer de fournisseur ou de formule tarifaire pour l'électricité, si cela s'avère plus avantageux après une étude comparative.

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%	

14. Divers et suggestions des copropriétaires

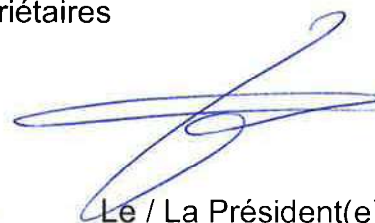
Dossier assurance sinistre dégât des eaux plafond petite chambre appartement 2^{ème} dont origine baignoire appartement 3^{ème} étage.

Le syndic relancera le courtier pour obtenir un rendez-vous avec l'expert mandaté par la compagnie.

Les copropriétaires



Le syndic
Pour IMMEXPERTS
F. HARZEE

Le / La Président(e) de l'A-G