

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

Le mercredi 17 janvier 2024 à 15h00, se tient dans les bureaux IMMEXPERTS, sis Avenue Reine Elisabeth 34-36 à 5300 ANDENNE, 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 02 janvier 2024 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 16h15 ce mercredi 17 janvier 2024.

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 OP WALLONIE
E. MATHIEU



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

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.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de désigner :

- _____ titre de Président de l'assemblée
- _____ et _____ à titre d'assesseurs
- Le syndic en tant que secrétaire de séance

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

Le syndic 
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU


Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

3. Syndic – renouvellement mandat – signature convention de mission

Pour rappel :

Le 1^{er} décembre 2023, le portefeuille syndic IMMEXPERTS a été cédé à OP WALLONIE.
Le mandat, repris tel quel par OP WALLONIE, court jusqu'au 28/02/2024.

Proposition du bureau OP WALLONIE :

Le contrat proposé par OP WALLONIE est exposé à l'AG.

OP WALLONIE propose de facturer 30€/lot.

Les honoraires syndic s'élèvent donc à 120€/mois.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés
d'accepter le contrat proposé par OP WALLONIE et de désigner _____ pour
représenter l'ACP et signer le contrat pour un durée de 3 ans.

4. Conseil de copropriété


Le syndic rappelle à l'assemblée que :

- 1) L'AG de 2023 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.

REPORT.


Le syndic
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU


Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

5. Clôture des comptes au 31/12/2023

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 31/12/2023 s'élève à 46,84€.

5.2. Fonds de réserve

Les soldes disponibles sur les comptes Fonds de Réserve à la date du 31/12/2023 s'élèvent à :

5.2.1. <u>En copropriété générale</u>	180,02€
5.2.2. <u>En copropriété particulière</u>	922,85€

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 :

L'assemblée générale décide à l'unanimité (Abstention : _____ des membres présents et représentés d'approuver les comptes :

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

de la copropriété arrêtés au 31/12/2023



Le syndic
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

6. Décharge du syndic et du commissaire aux comptes

6.1. Commissaire(s) aux comptes

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la vérification des comptes arrêtés au 31/12/2023.

6.2. Syndics

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de donner décharge aux syndics (IMMEXPERTS et OP WALLONIE) pour leur gestion de la copropriété et des comptes jusqu'au 31/12/2023

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.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer _____ commissaire aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice comptable en cours, soit l'année 2024, mandat valable jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

8. Budgets prévisionnels pour l'exercice en cours – Fonds de roulement

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver le budget de fonctionnement annuel pour une somme totale de 4.997€, les provisions individuelles mensuelles étant à payer chaque mois pour le 05 du mois en cours, à partir du 05 février 2024.

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.

Les copropriétaires des appartements décident à l'unanimité des membres présents et représentés de maintenir le système actuel à savoir : organisation et réalisation par les occupants.

Le syndic
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU

Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 17/01/2024

10. Règlement d'Ordre Intérieur : Rappel(s) éventuel(s)

11. Travaux

11.1. 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.
- 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.
- Ce point été reporté par l'AG du 17/01/2023, faute de devis

Le devis reçu après l'AG du 17/01/2023 est exposé à l'AG :

Ets LIBERT (daté du 18/01/2023 – devis confirmé le 15/01/2024) :

Installation de chantier et de sécurité HT1100	848€ TVAC
Démontage du bardage + évacuation des déchets	206,7€ TVAC
Pose d'un pare-pluie + contre lattage	329,66€ TVAC
Pose équitone tectiva TE 20 vissé	433,54€ TVAC
Finition rives en butées et rives en tête	159€ TVAC

Pour un montant total de 1.976,9€ TVAC

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à commander le travail aux ETS LIBERT pour un montant de 1.976,9€ TVAC, suivant devis et la prise en charge de ces frais se feront de la manière suivante : via fonds de réserve général



Le syndic
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU



Le / La Président(e) de l'A-G

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

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

Pour rappel :

- Les devis reçus en son temps et exposés à l'AG du 17/01/2023
Mr VANDENDAELE (devis non actualisé du 09/01/2023).:

Partie échelle :	1420,4€ TVAC
(+ pour information : Partie ossature terrasses :	1908€ TVAC)
METALEM (devis non actualisé du 05/01/2023) :	780€ HTVA
(Remarque : uniquement des retouches)	
- Ce point a été reporté par l'AG du 17/01/2023 afin d'obtenir des précisions sur les devis ci-dessous.

REPORT.

12. Budgets prévisionnels pour l'exercice en cours – Fonds de réserve

12.1. En copropriété générale :

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de réserve en copropriété générale à concurrence de 2.000€, les quotes-parts étant à verser pour le 31/03/2024.

12.2. En copropriété particulière :

Les copropriétaires des appartements décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de réserve en copropriété particulière à concurrence de 450€, les quotes-parts étant à verser pour le 30/09/2024.

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

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer _____, pour effectuer les petits travaux d'entretien divers (changement ampoules, étalement sel etc...) dans les communs.

Le syndic
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU

Le / La Président(e) de l'A-G

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 17/01/2024

14. 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 : OP WALLONIE dispose d'un contrat cadre auprès de la société TOTAL.

Les copropriétaires des appartements décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à insérer l'ACP dans le contrat cadre avec TOTAL pour la fourniture en électricité

15. Divers et suggestions des copropriétaires

Les copropriétaires


Le syndic
Pour OP WALLONIE
E. MATHIEU

Le / La Président(e) de l'A-G

