

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES  
DE L'IMMEUBLE SIS RUE JACQUET, 23 À ROCHEFORT**

8 septembre 2025

Préambule

Désireux de faire le point sur la gestion de la copropriété et sur son futur, une assemblée générale des copropriétaires a été organisée de manière informelle.

Etaient présents :

- [REDACTED] (rez-de-chaussée, 440/1000) ;
- [REDACTED] 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, en indivision, 294 et 266/1000) ;

Résolutions

L'assemblée adopte, à l'unanimité, les deux résolutions suivantes :

- 1) le propriétaire de l'appartement du 2<sup>e</sup> étage qui souhaiterait isoler le grenier prendra à sa charge exclusive le coût des travaux ;
- 2) si le propriétaire d'un lot souhaite remplacer les châssis de son bien, il le fera sans intervention des autres copropriétaires et sans pouvoir leur imposer de changer leurs propres châssis pour que tous ceux de l'immeuble aient la même couleur ou soient de même apparence.

Discussion

La gestion de la copropriété va devoir être repensée : l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est en cours de vente [REDACTED], une agence est à la recherche d'un acquéreur pour celui du 2<sup>e</sup> étage ; il devrait être libre d'occupation le 1<sup>er</sup> novembre. Ainsi, à terme, [REDACTED] qui gère actuellement l'ensemble, n'aura plus aucun droit dans l'immeuble.

Il faut donc songer à le remplacer.

Actuellement, la gestion est faite de manière très informelle, sans qu'aucun copropriétaire ne verse de provision (seuls [REDACTED] en versent, mais en tant que locataires de l'appartement du 2<sup>e</sup> étage), sans existence de fonds de roulement ni de fonds de réserve, etc. Deux options s'offrent donc : soit quelqu'un poursuit dans le même sens, mais avec des provisions à prévoir, soit on profite de l'arrivée de nouveaux copropriétaires pour organiser les choses de manière plus formelle, mais aussi avec davantage de conformité à la législation.

Si cette option est choisie, il faudra veiller à l'inscription de l'association à la Banque carrefour des entreprises (B.C.E.), ainsi qu'à l'inscription du syndic, fût-il un copropriétaire bénévole ; il faudra aussi ouvrir un compte bancaire au nom de l'association, pour le fonds de roulement et, éventuellement, un second compte pour le fonds de réserve (s'il est décidé d'en créer un). Un règlement d'ordre intérieur pourrait de même être élaboré, qui compléterait l'acte de base et permettrait de mettre en place une assemblée générale ordinaire (idéalement, en janvier ou en février car la plupart des comptes se clôturent en novembre et en décembre), d'en régler le

mode de convocation, de préciser le calendrier des provisions à verser pour l'un ou l'autre des fonds, etc. Etant donné que, de copropriétaires majoritaires, [REDACTED] vont devenir minoritaires (à la signature de l'acte authentique de vente du 1<sup>er</sup> étage) et puis vont quitter la copropriété (à la vente du 2<sup>e</sup> étage), ce sont surtout [REDACTED] ainsi que [REDACTED] qui sont invités à réfléchir à tout ceci.

L'idéal serait de mettre le nouveau mode de gestion en place à partir du début de l'année 2026.

En ce moment, les charges sont les suivantes :

- pour les copropriétaires :
  - o l'assurance contre l'incendie et les périls connexes. La police court du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, la dernière prime (décembre 2024) était de 1.196,12 €. Ce montant est indexé, il faut donc prévoir ± 103 € par mois, soit environ 45 € pour le rez-de-chaussée, 30 € pour le 1<sup>er</sup> étage et 28 € pour le 2<sup>e</sup>, en fonction des quotités ;
- pour les occupants, quelle que soit leur qualité :
  - o une provision pour l'eau, en fonction de leur consommation. A l'heure actuelle, un montant de 174,58 € est payé chaque trimestre à la ville de Rochefort ; des compteurs de passage vont être installés pour l'eau chaude et pour l'eau froide, afin de calculer précisément chaque consommation ;
  - o une provision pour le gaz : comme pour l'eau, il y a un seul compteur pour l'immeuble, avec ici une provision mensuelle de 230 €. La société ISTA s'occupe du relevé à distance des calorimètres et établit le décompte annuel à la date du 31 octobre ; sa dernière facture était de 188,99 €, répartie par occupant en fonction du nombre de radiateurs, mais il faut prévoir une provision pour la payer lorsqu'elle arrive.  
A l'avenir, le décompte du gaz consommé pour l'eau chaude domestique sera demandé à ISTA également (prise de renseignements en cours), la facture devrait être un peu plus élevée puisqu'il y aura un service supplémentaire ;
  - o le coût de la chaudière n'a jamais été intégré dans les comptes. Un entretien devrait être fait (à prévoir prochainement), et ensuite tous les trois ans, pour un coût actuel d'environ 180 €, soit 60 € par an ou 5 € par mois pour tout l'immeuble. Il faut y ajouter, chaque année, la consommation d'électricité : c'est sur le circuit du 1<sup>er</sup> étage que la chaudière est branchée, un compteur de passage va être installé.  
Suggestion : l'occupant du rez-de-chaussée et celui du 2<sup>e</sup> étage versent directement le tiers de la consommation à l'occupant du 1<sup>er</sup> étage. Coût total, environ 540 kWh ou 70 € par an pour tout l'immeuble suivant estimation actuelle.

Le présent procès-verbal a été soumis en projet à tous les participants à la réunion. Le 13 septembre, [REDACTED] a fait savoir que c'était parfait pour elle ; les autres participants ne se sont pas manifestés.

Dont acte, à Han-sur-Lesse,  
le 28 septembre 2025.

[REDACTED]