Résidence « Fagnes III »

Sise Rue des Fagnes n° 2C à 4480 ENGIS

Numéro d'entreprise 0.774.306.260

PROCES-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRA-ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 25/02/2025

Le mardi 25 février 2024 à 17 h 30, se tient dans la salle de la Brasserie MOSA sise Rue Joseph Wauters 179 à 4480 ENGIS, l'assemblée générale extraordinaire annuelle de l'association des copropriétaires de la Résidence.

1. Liste des présences et procurations

Les procurations suivantes sont déposées :

- [redacted]

Sont absents et non représentés : néant

La présence ou la représentation de SIX (6) propriétaires sur un total de SIX (6) est constatée.

Les copropriétaires présents ainsi que les membres du bureau et le/la Président(e) de l'AG signent la feuille des présences.

Les propriétaires présents ou représentés représentent ensemble 10.000 /10.000èmes des quotités générales.

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

Le présent procès-verbal signé par le syndic, le/la Président(e) de l'A-G et 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.

2. Mise en place du bureau de l'AG (1 Président(e) + 2 assesseurs) et d'un secrétaire de séance

Le syndic rappelle que le ROI annexé à l'acte de base prévoit que le bureau soit constitué d'un/une président et au moins e deux assesseurs.
L'assemblée générale accepte à l'unanimité des membres présents et représentés la candidature de :

- [redacted] en tant que Président(e) de l'assemblée ;
- [redacted] en tant qu'assesseurs au sein du bureau de l'AG ;
- Le syndic en tant que secrétaire de séance

Président.e de l'AG

Le Syndic

3. Conseil de Copropriété : pour information

Le syndic informe 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.

4. Syndic : pour information

Pour rappel : le mandat actuel de Mr G. Moray (COGESTIS) court jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

5. Ouverture de la comptabilité au 01/10/2024 : pour information

Le bilan d'ouverture est présenté à l'AG. L'ensemble des paiements postérieurs au 01/10/2024 (sauf l'intervention de Mr [redacted]) seront considérés comme des provisions versées et seront intégrées au décompte de charges de l'exercice comptable (y compris la facture UCM et les versements y relatifs – imputés sur base des quotités).

5.1. Ouverture compte bancaire « Fonds de Réserve » : pour information

La loi sur les copropriétés impose la création d'un compte bancaire « épargne » distinct du compte courant de la copropriété.
La demande est en-cours auprès de la banque BNP (blocage administratif en-cours de résolution).

5.2. Paiement des Soldes restant dus ou dettes de copropriétaires
Rappel des dispositions prévues par l'acte de base:

« Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro (1 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.
Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros (2 €) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.
Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.
Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire aux rappels, mises en demeure qu'il effectue, dont le tarif est arrêté dans le contrat de mission qui sera signé avec le syndic.
Il en est de même des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires »

Président.e de l'AG

Le Syndic

5.3. Fixation délai pour le remboursement des « bonis » par le syndic à la clôture annuelle des comptes : vote

Il est proposé de rembourser les « bonis » à la clôture annuelle des comptes dans un délai de : 1 mois après approbation des comptes en AG.

Décision soumise au vote			
Fixer un délai de : 1 mois après l'approbation des comptes par l'AG, pour le remboursement par le syndic des « bonis » à la clôture annuelle des comptes.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

6. Modification de la quinzaine annuelle pour la tenue de l'Assemblée Générale annuelle ordinaire: vote

Pour information : l'acte de base prévoit la 2ème quinzaine du mois de février pour la tenue de l'A-G annuelle ordinaire. Il est proposé de déplacer celle-ci à la 1ère quinzaine du mois d'avril.

Décision soumise au vote			
Modifier et déplacer la période, pour la tenue de l'A-G annuelle ordinaire, comme suit : 1ère quinzaine du mois d'avril			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

>> La prochaine Assemblée Générale aurait alors lieu en 2ième quinzaine d'avril 2026

7. Fixation d'une période pour l'exercice comptable : vote

Proposition du 01/10/2024 au 28/02/2026 ensuite du 01/03 au 28/02.

Décision soumise au vote			
Fixer la période comptable de la manière suivante : l'exercice comptable en cours couvrira la période du 01/10/2024 au 28/02/2026 - les exercices comptable suivants « complets » couvriront la période du 1er mars au 28/29 février de l'année suivante.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

8. Commissaire(s) aux comptes : nomination (s): vote

Décision soumise au vote			
Nommer [redacted], commissaire(s) aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice comptable en cours, mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

9. Assurances :

9.1. Incendie :

9.1.1. Sinistres en-cours : pour information :

- Dégâts des eaux : appartement 2 : en-cours de résolution ,
- Porte d'entrée immeuble : devis de réparation reçu : en-cours de résolution

Président.e de l'AG

Le Syndic

9.1.2. Modification couverture assurance ?

Le contrat de couverture assurances a été envoyé préalablement aux copropriétaires.
La couverture d'assurances prévoit, outre la couverture de base :

- Une couverture abandon de recours contre les locataires (sera réparti en fonction du nombre de copropriétaires-bailleurs) ;
- Une couverture Protection Juridique ;

9.2. RC Commissaires aux comptes : pour information et vote

Le syndic informe l'assemblée que l'ACP doit contracter (obligation loi sur les copropriétés et acte de base) une assurance pour couvrir la RC du Commissaire aux comptes (90€ / an).

10. Protection et prévention incendie – contrats d'entretiens/contrôles

Les offres de prix reçues sont exposées à l'AG :

	Note	HTVA (21%)
SOMATI	Exutoire + extincteurs + éclairages de secours	429,50€
Le CHIMISTE (Braco)	Extincteurs	80,52€
BRACO-AlarmMaster	Exutoire + éclairages de secours	179,50€
LOKIPROTECT (contrat de 5 ans)	Exutoire + extincteurs + éclairages de secours	250,00€

10.1. Extincteurs : vote

Décision soumise au vote			
Confier l'entretien à la société Le CHIMISTE (BRACO) suivant offre de prix exposé ce jour.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

10.2. Exutoire de fumées : vote

Décision soumise au vote			
Confier la vérification unique à Mr Lhonneux (KSEPPI) (1ère inspection) ensuite la société ALARMMASTER si cela s'avère négatif avec Mr Lhonneux (intervention unique), suivant offre de prix exposé ce jour.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

10.3. Blocs d'éclairages de secours : vote

L'AG décide ne pas contrôler l'éclairages de secours.

11. Budget prévisionnel pour l'exercice en cours – Fonds de Roulement : vote

Décision soumise au vote			
Approuver le budget annuel de 6.200€			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

12. Constitution d'un Fonds de Roulement permanent / perpétuel : pour information et vote

Le rôle du Fonds de trésorerie, aussi appelé Fonds de Roulement perpétuel / de départ est de constituer une somme tampon permettant de pallier aux fluctuations et besoins de trésorerie en-cours d'exercice.
Par exemple : prime d'assurances à payer en début d'exercice comptable, retard de paiements éventuels de copropriétaires, dépenses éventuelles non budgétées,...)
Il est précisé que la quote-part de chacun dans le Fonds de trésorerie aussi appelé Fonds de roulement perpétuel/de départ est **récupérable en cas de vente** (si aucune somme n'est due à l'ACP le jour de l'acte de vente), via décompte notarial de vente.

Le syndic a constitué d'initiative un Fonds de Roulement permanent de 1.500€.
L'AG est invitée à se positionner sur le montant du Fonds de Trésorerie :

Décision soumise au vote			
Ratifier la constitution d'un fonds de roulement de départ / perpétuel / fonds de trésorerie mais qui s'élèvera à 1.000 € et non 1.500€			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

13. Entretien / nettoyage des parties communes :

13.1. Intérieures :

13.1.1. Fréquences de passage prestataire : 1 x / 14 jours : vote

Décision soumise au vote			
Approuver une intervention d'entretien, par chèques ALE, pour un montant forfaitaire équivalent à 2h de prestations tous les 14 jours			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

13.1.2. Evacuation dépôt feuilles mortes

Les feuilles mortes entreposées en cave ont été évacuées.

13.2. Extérieures :

13.2.1. Fréquences de passage prestataire ou autre solution ? : vote

Mr KEYEN est intervenu en septembre 2024.

L'AG est invitée à se positionner sur le prochain passage et/ou une récurrence plusieurs fois par an par ce prestataire ou un autre (mandat à prévoir).

Président.e de l'AG

Le Syndic

Décision soumise au vote			
Confier l'entretien à Mr KEYEN, via une intervention annuelle et solliciter une intervention annuelle (en septembre 2025 prochain)			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

13.2.2. Evacuation dépôts sauvages : vote ou mandat pour prise de décision

Seul un tapis de sol est encore présent dans l'espace poubelles + quelques poubelles dans le talus.
Le syndic a interpellé la commune à cet effet.

14. Travaux

14.1. Ferme-porte porte donnant vers cave : vote

Le ferme-porte en cave est démantibulé (absence de vis de liaison)

Numéro de police du bâtiment : le syndic propose de fournir un numéro de police 2C afin de le fixer sur la façade de l'immeuble.

La pose / le placement pourrait être combiné avec une autre intervention au sein de l'immeuble (chèque ALE par exemple).

15. Petits travaux d'entretien divers : copropriétaire(s) volontaire(s) ?: vote

Le syndic sonde l'intérêt des copropriétaires par rapport à ce type de fonctionnement visant à éviter de faire appel à des corps de métier pour de petites interventions de maintenance (changement ampoules, petites réparations,...)

Décision soumise au vote			
Candidat copropriétaire volontaire : [redacted]			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

16. Règlement d'Ordre Intérieur :

16.1. Montant à fixer par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) : vote

Il est précisé à l'AG qu' :
- il s'agit du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
- une telle décision requiert la majorité spéciale de 2/3 des voix valables/comptabilisables.

Décision soumise au vote			
Fixer à 3.000 € le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et des contrats sera obligatoire.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

Président.e de l'AG

Le Syndic

16.2. Troubles de voisinage .

16.2.1. Rappel : principe général

16.2.2. Dépôts sauvages + occupation balcon : pour information + vote éventuel

Le syndic expose la possibilité d'équiper les 4 balcons d'une étanchéité.

17. Budget prévisionnel pour l'exercice en cours – Fonds de Réserve : vote

Décision soumise au vote			
Alimenter le fonds de réserve à concurrence de 310 €			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

18. Divers et suggestions de copropriétaires :

La séance est levée et clôturée à 19h05

Les copropriétaires encore présents en fin de séance

Président.e de l'AG

Le Syndic