Résidence « Fagnes III »
Sise Rue des Fagnes n° 2C à 4480 ENGIS
Numéro d'entreprise 0.774.306.260

ORDRE DU JOUR : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 14/04/2026

1. Liste des présences et procurations

Le mardi 14 avril 2026 à 17 h 30, se tient dans la salle du Complexe MOSA sise Rue Joseph Wauters 179 à 4480 ENGIS, l'assemblée générale extraordinaire annuelle de l'association des copropriétaires de la Résidence.
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 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

3. Syndic : renouvellement de mandat : vote

Pour rappel : le mandat actuel de Mr G. Moray (COGESTIS) arrive à échéance à l'occasion de cette Assemblée Générale.

Décision soumise au vote			
Renouveler le mandat de syndic pour une durée d'un an aux mêmes conditions.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

4. Clôture des comptes au 28/02/2026 :

4.1. Rapport annuel du commissaire aux comptes

Mme Timmermans effectue un rapport annuel suite au contrôle effectué.

4.2. Décharge et approbation des comptes de l'exercice écoulé : vote

Décision soumise au vote			
Approuver les comptes de la Résidence et donner décharge au syndic et aux commissaires aux comptes pour les comptes de l'exercice écoulé.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

4.3. Remboursement des Soldes restant dus ou dettes de copropriétaires : rappel

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 »

Pour rappel, les « bonis » à la clôture annuelle des comptes sont remboursés dans un délai de : 1 mois après approbation des comptes en AG [AG du 25/02/2025].

Président.e de l'AG (fr feuille de signature)

Le Syndic

5. 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

6. Assurances :

6.1. Incendie :

6.1.1. Sinistres en-cours : néant

NB : dégâts des eaux : appartement 2 + porte d'entrée immeuble : clôturés

6.1.2. Couverture assurance : pour information ?

La couverture d'assurances prévoit, outre la couverture de base :
- Une couverture Protection Juridique ;
- Une couverture abandon de recours contre les locataires (sera réparti en fonction du nombre de copropriétaires-bailleurs) ;
    - >>> Cette couverture est facultative et est régulièrement remise en question au niveau de son utilité. Problème de l'assurance avant tout qui quoi qui se passe est en mesure de se retourner contre le locataire sans pour autant bloquer l'indemnisation éventuelle.

6.2. RC Commissaires aux comptes : ratification : vote

Le syndic propose de ratifier la souscription à l'assurance RC Commissaire aux comptes qui constitue une obligation légale au regard de la loi sur les copropriétés et obligation de l'acte de base.

Décision soumise au vote			
Ratifier la souscription de l'assurance RC Commissaire aux comptes.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

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

7.1. Exutoire de fumées : vote

Le syndic rappelle que l'entretien / test de bon fonctionnement de toutes les installations de protection / prévention incendie constituent une obligation.

Actuellement, les éclairages de secours et l'exutoire de fumées ne font pas l'objet d'entretien / test de bon fonctionnement.

Les offres de prix (2025) reçues sont exposées à l'AG :

	Note	HTVA (21%)

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

Actuellement, les extincteurs sont entretenus par le CHIMISTE / BRACO.

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

7.2. Blocs d'éclairages de secours : vote

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

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

Décision soumise au vote			
Approuver le budget prévisionnel exposé ce jour et autoriser le syndic à appeler la provision du 1er Trimestre de l'exercice 2027-2028 sur base du même budget.			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

9. Entretien / nettoyage des parties communes :

9.1. Intérieures : pour information

9.1.1. Mandat pour prise de décision en vue d'un changement éventuel de prestataire en-cours d'année : vote

L'AG décide de reporter le point.

9.2. Extérieures :

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

Mr KEYEN est intervenu en septembre 2024. Son prochain passage en prévu en avril 2026 comme demandé par les copropriétaires en-cours d'année.

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).

Décision soumise au vote

Inviter Mr KEYEN à intervenir sur demande de [redacted] ou [redacted]			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

9.2.2. Evacuation dépôts sauvages : pour information

Une chaise à gauche de l'immeuble est encore présente + quelques déchets dans le talus.

10. Travaux :

NB : La pose / le placement du numéro de police a bien eu lieu par Mr SCHOCKAERT.

11. 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 : Mme [redacted]			
Résultat du vote :	UNANIMITE	Votes comptabilisables :	10.000

NB : le ferme-porte en cave est toujours démantibulé (absence de vis de liaison)

12. Règlement d'Ordre Intérieur :

13. 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

14. Divers et suggestions de copropriétaires :

L'AG invite le syndic à se mettre en contact avec le syndic d'a coté en vue d'inviter Mr Géréon à prendre en charge la réparation de la fuite au niveau de la citerne commune de gaz.

La séance est levée à 18h30.

Président.e de l'AG

fr feuille de signature

Le Syndic

ACP Fagnes III
2C, rue des Fagnes
4480 ENGIS
0774.306.260

Feuille de signature de Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 14-04-2026

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
[redacted]	1817			1
Appartement 4 + cave 4 (1817)				
[redacted]	1817			2
Appartement 3 + cave 3 (1817)				
[redacted]	1659			3
Appartement 5 + cave 5 (1659)				
[redacted]	1494		Représenté par	4
Appartement 2 + cave 6 (1494)				
[redacted]	1524			5
Appartement 1 + cave 1 (1524)				
[redacted]	1689			6
Appartement 6 + cave 2 (1689)				

Copropriétaires : 6 **Lots : 6**	**10000**

La présente feuille de signature vise à remplacer la disposition du code civil prévoyant que les copropriétaires encore présents en fin d'AG signent la dernière page du PV de l'AG tandis que le Président de l'AG signe chaque page du PV.

Chaque signature sur ce document vaut et équivaut :
- pour les copropriétaires, ou leur représentant, à la signature de la dernière page du PV de l'AG;
- pour le Président de l'AG à la signature de chaque page du PV de l'AG;

Fait à ..Engis.., heure de fin de l'Assemblée Générale tenue à **MOZA** (**Rue Reine Astrid 179 4480 Engis**), le **14-04-2026**