Gestionnaire immobilier - représenté par David Baiwir, IPI:516.600

Association des Copropriétaires de la Résidence du Pont

BCE N° 0817.860.250

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 21-09-2026

Les copropriétaires de la "Résidence du Pont " se sont réunis en assemblée générale, le 21-09-2026, en la salle " Dans l'Appartement de Monsieur Catry ", Rue du Pont 6 à 4180 Hamoir.
Les convocations ont été adressées le 04-09-2026.

La liste des présences et procurations est établie et déposée sur le bureau, elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
CATRY (Présentiel)	**3808,1**	Présent	
GASPAR André (Présentiel)	**126,6**	Absent	
MACAUT Michaël (Présentiel)	**2130,1**	Présent	
RENSON (Présentiel)	**3935,2**	Présent	
Copropriétaires : 3 / 4 **Lots : 19 / 20**	**10000**	**9873,4**	
50% des voix représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 4
Lots : 20
Voix : 10000
Cop. présents : 3
Lots présents : 19
Voix présentes : 9873,4
Mandataires : 0
Procurations : 0
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Validité de l'assemblée Générale - Double quorum, élection du président et secrétaire

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents et/ou représentés (3/4), on obtient plus de la moitié des quotités de l'ACP (9873,4/10.000), l'Assemblée est donc valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour

Décision
La séance est déclarée ouverte à 18h01 sous la présidence de Monsieur Renson, élu à la suite du vote à main levée ;
Le syndic « Sereno », représenté par Maud Feyen assume la fonction de secrétaire de la séance.
Le secrétaire rédigera le procès-verbal séance tenante et ce dernier sera ensuite imprimé et signé par le président de l'Assemblée et les copropriétaires présents ou représentés.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Approbation des comptes de l'exercice 2025-2026

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description
Les comptes ont été vérifiés et approuvés par Monsieur Catry et Monsieur Renson.

Il est expliqué que les comptes ont été impactés par diverses interventions.

Tout d'abord, concernant le compte 610 « Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs », des travaux de réparation ont été effectués dans le hall et les escaliers, ainsi qu'une remise en peinture des couloirs.

Un PEB partiel a également été commandé.

Le syndic indique qu'une facture enregistrée dans le compte « Frais divers de gestion » a été imputée à tort et n'est pas à charge de la résidence. Un nouveau décompte sera communiqué.

Le syndic Sereno explique et détaille les différentes interventions réalisées.

Décision
Les copropriétaires, après les explications fournies par le syndic, approuvent les comptes de la résidence pour l'exercice 2026-2027, sous réserve de la modification à apporter au niveau du décompte.

Le syndic vérifiera la facture relative au PEB partiel. Si nécessaire, la modification sera apportée au nouveau décompte.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Nomination d'un/des commissaire(s) aux comptes

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description

Un commissaire aux comptes doit être élu afin de réaliser la vérification comptable de la résidence pour l'exercice comptable 2026-2027.

Décision
Monsieur Renson, Monsieur Catry et Monsieur Machaut sont élus à l'unanimité en qualité de commissaires aux comptes.

La liste des dépenses ainsi que le bilan seront transmis trimestriellement à l'ensemble des copropriétaires.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Nomination du conseil de copropriété

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description
Dans une résidence de moins de 20 appartements, il est possible (pas obligatoire) de créer un conseil de copropriété. Cet organe a pour rôle de contrôler le travail du gestionnaire de copropriété et de servir de relais pour le syndic.

Décision
Madame Colle et Madame Bodart sont élues en qualité de membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Fournisseurs et entretiens : Assurance incendie

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4937,70 sur 9873,40

Description
Actuellement, chaque appartement est assuré à titre individuel. Dans une résidence, il est généralement recommandé de souscrire une assurance incendie couvrant l'ensemble du bâtiment.

Le syndic a dès lors contacté le bureau Schroeder Lesuisse afin d'obtenir une proposition de couverture d'assurance pour l'ensemble de la résidence.

La proposition est présentée à l'assemblée.

Décision
L'Assemblée Générale décide de ne pas souscrire d'assurance incendie collective. Chaque copropriétaire reste responsable de souscrire et de maintenir une assurance couvrant son propre lot ainsi que sa responsabilité.

Résultat du vote
Vote **Contre** à l'unanimité

06 - Fournisseurs et entretiens : Organisme de contrôle de l'ascenseur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4937,70 sur 9873,40

Description
Actuellement, aucun organisme de contrôle ne procède à la vérification de l'ascenseur.

Le syndic a dès lors demandé une offre à la société BTI. Celle-ci propose d'effectuer les contrôles au prix de 152,85 € par contrôle.

Deux contrôles devront être réalisés annuellement.

Décision
L'Assemblée Générale accepte l'offre de BTI. Un contrôle sera effectué et le rapport sera transmis à l'ensemble des copropriétaires.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Fournisseurs et entretiens : Gestion des fournisseurs actuels

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description
L'assemblée est invitée à formuler ses remarques concernant les fournisseurs intervenant au sein de la résidence.

Décision
Aucun contrôle des extincteurs n'a été réalisé, et le ramonage doit être réalisé.
Vrancken à Liège est chargé du ramonage.

Le syndic se renseignera sur ces entretiens. Le syndic communiquera l'information pour l'entretien des extincteurs des magasins. Cette partie est à charge privative.

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

08 - Autorisation du choix de l'avocat par le syndic pour le recouvrement des dettes copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4937,70 sur 9873,40

Description
Bien que ce mandat soit prévu par la législation, plusieurs procédures judiciaires ont démontré que celui-ci pouvait être contesté en cours de procédure.

Afin d'éviter ce type de litige, le syndic sollicite l'autorisation de l'Assemblée générale pour choisir l'avocat et engager, le cas échéant, une action en justice, uniquement dans le cadre de dossiers d'impayés.

Décision
L'Assemblée mandate le bureau Parallaxe à Liège dans le cas de recouvrement de dettes.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Modification du ROI : Autorisation de tenir les Assemblées Générales à distance et en présentiel

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6582,27 sur 9873,40

Description
Il est proposé de tenir les prochaines Assemblées générales sous un format hybride, c'est-à-dire à la fois en présentiel et à distance.

Il est également possible d'organiser les Assemblées générales entièrement à distance ou de maintenir leur organisation exclusivement en présentiel.

Décision
L'Assemblée souhaite que l'ensemble des Assemblées Générales ordinaires se fassent en présentiel, sauf en cas de force majeure. Cependant, les Assemblées Générales Extraordinaires peuvent se tenir à distance, mais avec une préférence pour le présentiel.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Budget prévisionnel de l'exercice 2026-2027

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description
Le budget de la résidence a été estimé par le syndic à un montant de 8266,26€ sur base des dépenses courantes de l'année comptable précédente.

Décision
L'Assemblée Générale approuve le budget. De nouvelles provisions seront communiquées sur la base des dépenses privatives.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Création d'un fonds de roulement permanent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4937,70 sur 9873,40

Description
Un fonds de roulement permanent est nécessaire à la bonne gestion financière de l'ACP.

Ce fonds de roulement reste la propriété du copropriétaire. En cas de vente du lot, le montant versé au titre du fonds de roulement est restitué au vendeur et réclamé à l'acquéreur.

Il s'agit d'un appel de fonds unique, dont le montant pourra être réévalué au cours de la vie de l'ACP en fonction des besoins de celle-ci.

Décision
L'Assemblée ne souhaite pas constituer de fonds de roulement. Cependant, en cas de facture imprévue, un appel de fonds exceptionnel sera réalisé.

Résultat du vote
Vote **Contre** à l'unanimité

12 - Financement du fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1975,68 sur 9873,40

Description
L'année dernière, les charges courantes de l'ACP se sont élevées à 5823,67€.

Il est rappelé que, conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil, le montant minimum du fonds de réserve doit correspondre à 5 % des dépenses courantes de l'exercice précédent.

Sur cette base, le montant minimum s'élève à 291,18 €.

Décision
L'Assemblée Générale ne souhaite pas constituer de fonds de réserve pour cette année 2026-2027.

Résultat du vote
Vote **Contre** à l'unanimité

13 - Désignation du syndic

Majorité : 50,01% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4938,69 sur 9873,40

Description
Il est demandé à l'Assemblée si elle souhaite proposer un syndic.

Décision
L'ACP nomme le syndic Sereno représenté par David Baiwir IPI 516.600. pour une durée d'1an.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

14- Questions diverses

Pas de vote

** La neutralisation de la citerne devra encore être réalisée. Une réactualisation du devis sera demandée par Monsieur Renson.*

** La toiture a été renettoyée et les corniches ont été rénovées dans les années précédentes. Cependant, l'avancée de l'appartement du 2ème droit devra être rénovée dans le futur.*

** Monsieur Catry se renseignera pour réparer la porte d'entrée. Cependant, l'Assemblée ne souhaite pas, à ce stade, la remplacer.*

** La répartition des charges au niveau de l'ascenseur sera discutée lors de la prochaine Assemblée.*

** Monsieur Catry revend son mazout de sa maison privative à l'ACP. La facture de fourniture sera transmise au syndic pour le remboursement.*

** L'Assemblée attire l'attention sur l'état de la chaudière. Le remplacement n'est, à ce stade, pas obligatoire, mais sera à prévoir dans les années à venir.*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 19h30

Signature du président de l'assemblée ainsi que les propriétaires encore présents