



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE DE L'ARBRE

Rue François Hanon, 67
4340 Awans

Fonds de roulement :

BE20 3630 6769 7956

Fonds de réserve :

BE10 3630 6710 1004

Numéro d'entreprise :

0839.307.247

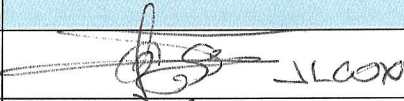
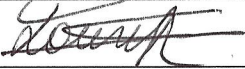
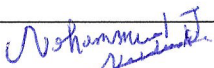
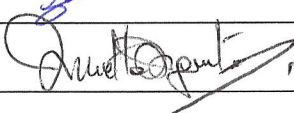
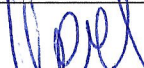
À tous les copropriétaires de la
résidence de L'arbre

Bierset, le 9 mars 2023.

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Résidence de L'arbre qui s'est tenue à **La salle Le Foyer - Avenue de la Gare, 186 à 4460 Bierset**
Le jeudi 9 mars 2023 à 17h30.

Feuille de présences :

Propriétaires	Signatures	Quotités	Quotités présentes
	 J. Loox	118	118
	 Dufour	162	162
	 Dufour	77	77
	 DAMS	50	50
	 Dams	61	61
		69	
	 Dams	46	46
	 Dams	131	131
		46	
	 Dams	55	
	 Dams	49	49
	 Dams	88	88
		48	
Total		1000	782

Association des copropriétaires de la Résidence de l'Arbre
JBH Consult représentée par M. Bosch Jérôme - Syndic agréé IPI : 508.867
Rue de Willine, 36 – 4257 Berloz
Tél : 04 295 57 37
Site : www.votresyndic.be
Mail : info@votresyndic.be

9 propriétaires sont présents ou représentés sur 13 enregistrés.
782 quotités sont représentées sur 1.000

L'assemblée souhaite la bienvenue à [REDACTED] qui a acheté l'appartement de M. et Mme [REDACTED]

Ordre du jour :

1° Constitution du bureau de l'assemblée générale.

1 Président	Mme Werk
1 Secrétaire	JBH Consult – M. Deldime Kevin

2° Election du vérificateur aux comptes et d'un conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

- Vérificateur aux comptes : est élu : [REDACTED]
- Conseil de copropriété : sont élus : [REDACTED]

3° Rapport et commentaires du vérificateur aux comptes.

- Il n'y a pas eu de vérification des comptes suite à la mise en place du nouveau programme de gestion Optipro cette année.

4° Présentation des comptes – Approbation de l'exercice 2022 et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic.

Approbation définitive des comptes d'ouverture et de clôture.

Situation au 31/12/2022 :

Compte fonds de roulement : BE20 3630 6769 7956 1933.03 €

Compte fonds de réserve : BE10 3630 6710 1004 8878.33 €

- L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022 à l'unanimité. Décharge est donnée au syndic et au vérificateur aux comptes.
- [REDACTED] signale que le nettoyage n'a pas été payé à [REDACTED] en 2022, cela sera rectifié dans les comptes de l'exercice 2023. Voté à l'unanimité.

5° Budget charges courantes exercice 2023

Le budget final de l'exercice précédent était de 10852.82€

Actuellement, les charges mensuelles versées représentent 720.00€ soit 8640.00€/ an + un appel de fonds annuel pour l'assurance incendie de 2500.00 €, soit un total de 11140.00 € pour l'ensemble de l'année.

Pour 2023, le syndic propose de poursuivre les mêmes appels de fonds.

Rappel : un décompte annuel est effectué fin de l'exercice comptable avec remboursement en faveur ou en défaveur du copropriétaire.

- L'assemblée valide le budget de 11140 €, les appels de fonds mensuels restent inchangés.

6° Fonds de réserve.

A titre d'information, le syndic précise qu'il y a obligation de cotiser un minimum de 5% du budget annuel de l'exercice précédent pour les immeubles de 5 ans et plus. Soit un montant minimum de 542.60 €.

Proposition du syndic poursuivre les mêmes appels de fonds. Soit 2.000 €/an pour l'ensemble de la copropriété.

Soit un autre montant, à discuter en fonction des décisions et travaux qui seront prises lors de cette AG.

- L'assemblée s'accorde à l'unanimité pour un nouvel appel de fonds de réserve de 2000 € pour l'ensemble de la copropriété pour l'exercice 2022.

7° Report dernière AG - Mise en conformité des statuts - Nouvelle loi sur les copropriétés de 2019. Vote

- L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG. L'assemblée décharge le syndic pour cette responsabilité pour 2023.

8° Fournisseurs/contrats et dossier assurance : Analyse, évaluation et modification éventuelle.

- A l'unanimité, l'assemblée valide les contrats et fournisseurs actuels. Les fournisseurs actuels sont maintenus.

9° Remise en état des cages d'escaliers.

La dernière assemblée générale avait validé la remise en état des deux cages d'escaliers pour un montant de 3000.00 €. Le devis mis à jour s'élevait à 6038.00 € htva 6% dont 3273.00 € pour entrée 3 à 6 et 2765.00 €.

Le fonds de réserve s'élève à 8873.00 € au 31/12/2022.

Décision 2022 à actualiser sur base du montant 6038.00 € htva. (Devis en annexe).

- L'assemblée trouve que ces montants sont particulièrement élevés. L'assemblée demande au syndic d'interroger une EFT (entreprise de formation par le travail) pour obtenir une offre pour le même travail. Le devis sera présenté au conseil de copropriété. L'assemblée fixe le budget maximum à 3500 € htva. Si le conseil de copropriété valide l'offre, l'assemblée s'accorde pour commander le travail, un appel de fonds spécifique pour ces travaux sera envoyé aux propriétaires, le coût total sera divisé en 12^{ème}.

10° Demande de copropriétaires.

-de [REDACTED] :

- Empierrement du parking

- Le syndic signale que Sonema viendra livrer du gravier fin avril 2023, et demande s'il y a des volontaires pour étaler les graviers dans le parking le jour de la livraison. L'assemblée demande également d'interroger l'entreprise Stassart [REDACTED]

- Barrière verte - la redresser sur le dessus afin qu'elle puisse se fermer correctement (voir devis Ferronnerie Léonard en annexe)

- Le travail consiste à démonter la barrière pliée, transport en atelier, redresser, retoucher la peinture, remise en place et réglage pour utilisation facile pour un montant de 1160.00 € htva. (tva 6%).

- L'assemblée ne souhaite pas de réparation et demande de condamner cette barrière, l'ouverture sera uniquement permise pour la livraison par des camions, pour les emménagements et déménagements et pour les services de secours uniquement.
- Un cadenas à code sera placé sur cette barrière, seuls les copropriétaires connaîtront le numéro de code : [REDACTED]
- Rappeler aux occupants les règles liées au stationnement dans la cour
 - Les véhicules sont autorisés à stationner dans la cour uniquement pour décharger le véhicule, une fois déchargé, le véhicule devra être garé sur l'emplacement de parking. Rappel de l'horaire pour se parquer dans la cour : en semaine 8h-22h et le week-end 10h-22h.
- Rappeler aux occupants que la propreté du local poubelle est du ressort de chacun
 - Le syndic distribuera un avis toutes boîtes aux lettres.
- Remise en ordre de l'éclairage extérieur
 - [REDACTED] précise qu'il s'agit des éclairages de façade et le phare qui éclaire le parking. Le syndic fera appel à [REDACTED] pour une remise en ordre, [REDACTED] contactera [REDACTED] pour accès sur place.
- de [REDACTED] :
- Remise en place de la clôture dans le jardin
 - L'ancienne clôture n'est plus utilisable en l'état, l'assemblée ne souhaite pas replacer cette clôture. L'entreprise Stassart sera contactée pour remettre offre pour le placement d'une clôture en treillis vert. Temps et cerises + Kamel parcs et jardins remettront également offre pour une barrière en treillis vert + clôture champêtre. L'assemblée donne pouvoir au CC pour valider le devis. Le coût sera puisé au fonds de réserve.

11° Remplacement des postes parlophones.

Décision d'AG 2021 : L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

Voir devis en annexe Nico Elec/Aboelec/JT Sécurité/LightDesign Elec en annexe.

Vote

- Nico Elec : parlophones : 3157.12 € htva
- Aboelec : parlophones : 2350.00 € htva.
Videophone : 4960.00 € htva
- JT Sécurité : parlophone : 1741.33 € htva
Vidéophone : 3908.88 € htva
- LightDesignElec : parlophone : 3000.00 € htva.
Vidéophone : 4460.00 € htva
- L'assemblée décide de ne pas commander le remplacement des parlophones ni vidéophones, seule [REDACTED] signale avoir un problème, le syndic lui communiquera les coordonnées d'un électricien.

12° Nomination syndic

La mandat du syndic JBH Consult vient à son terme.

JBH Consult sprl est candidat pour un nouveau mandat de trois ans aux mêmes conditions.

Vote

- Le syndic précise que son mandat arrive à échéance.
- Il est candidat à sa propre succession pour un mandat de 3 ans.
- Il propose le renouvellement de son mandat aux conditions inchangées, à savoir un coût mensuel global de 342.72€ (pour les tâches ordinaires). Ces montants sont hors TVA. Celle-ci ne sera appliquée que si la législation l'impose. La tarification des tâches complémentaires et/ou extraordinaires figure dans le contrat.
- Les honoraires sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année sur base d'un taux fixe de 2% l'an.
- Après débat, l'assemblée décide de renouveler le contrat du syndic à l'unanimité, à ces conditions. Par un même vote, l'assemblée donne mandat pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions. Le renouvellement du mandat de syndic est donc confirmé jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026.
- Toujours par un même vote, l'assemblée donne mandat à [REDACTED] pour la signature du contrat.

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE DE L'ARBRE**

13° Fin de réunion, lecture de procès-verbal et signature par le président de séance, le secrétaire et les copropriétaires encore présents.

Propriétaires	Signatures

Syndic	Signatures
JBH Consult –	

Association des copropriétaires de la Résidence de l'Arbre
JBH Consult représentée par M. Bosch Jérôme - Syndic agréé IPI : 508.867
Rue de Willine, 36 – 4257 Berloz
Tél : 04 295 57 37
Site : www.votresyndic.be
Mail : info@votresyndic.be