

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 07-11-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Résidence Fregajo » se sont réunis en assemblée générale, le 07-11-2023, en la salle « Les Tilleuls », café Les tilleuls place de st symphorien 4
7030 Saint Symphorien.

Les convocations ont été adressées par recommandé du 17-10-2023.

Sont présents :

BERTRAND Joelle (40 voix); **BERTRAND Jacqueline** (60 voix); **BEUNIER-LEGRAND** (40 voix); **BURION Thomas** (40 voix); **DUTRIEUX** (60 voix); **GARZITTO Sébastien** (40 voix); **HENAUT** (60 voix); **MASSY Hugues** (60 voix); **PETIT-SANTELE** (40 voix); **POLI MARIA ELISA** (40 voix); **POLI MARIA-ELISA** (40 voix); **RIGAUX Camille** (60 voix)

Sont absents :

BAELEN Didier (60 voix); **DEBAISIEUX** (60 voix); **DEFOSSE Delphine** (40 voix); **FALLUZZA Anna** (40 voix); **FAUCON CH.-ROOMAN F.** (60 voix); **LEWILLON-HOCQUET** (60 voix); **VAN BAELEN Marcel** (60 voix); **VRANCKX** (40 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAELEN Didier (Présentiel)	60	Absent	
BERTRAND Joelle (Présentiel)	40	Présent	
BERTRAND Jacqueline (Présentiel)	60	Présent	
BEUNIER-LEGRAND (Présentiel)	40	Présent	
BURION Thomas (Présentiel)	40	Présent	
DEBAISIEUX (Présentiel)	60	Absent	
DEFOSSE Delphine (Présentiel)	40	Absent	
DUTRIEUX (Présentiel)	60	Présent	
FALLUZZA Anna (Présentiel)	40	Absent	
FAUCON CH.-ROOMAN F. (Présentiel)	60	Absent	
GARZITTO Sébastien (Présentiel)	40	Présent	
HENAUT (Présentiel)	60	Présent	
LEWILLON-HOCQUET (Présentiel)	60	Absent	
MASSY Hugues (Présentiel)	60	Présent	
PETIT-SANTELE (Présentiel)	40	Présent	
POLI MARIA ELISA (Présentiel)	40	Présent	
POLI MARIA-ELISA (Présentiel)	40	Présent	
RIGAUX Camille (Présentiel)	60	Présent	
VAN BAELEN Marcel (Présentiel)	60	Absent	
VRANCKX (Présentiel)	40	Absent	
Copropriétaires : 12 / 20 Lots : 12 / 20	1000	580	
50% des voix représentées			

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Quorum des présences :
Copropriétaires : 20
Lots : 20
Voix : 1000
Cop. présents : 12
Lots présents : 12
Voix présentes : 580
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 :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
03) Désignation des scrutateurs	50,00%	580	0	0	580	0,00%	Refusé
04) Désignation du secrétariat	50,00%	580	520	0	60	100,00%	Accepté
06) rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé.	50,00%	580	0	0	580	0,00%	Refusé
08) Approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
09) Quitus au commissaire aux comptes	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
10) Prolongation du mandat du syndic avec mandat au Président de signer la prolongation.	50,00%	580	320	260	0	55,17%	Accepté
11) Budget prévisionnel de l'exercice en cours : 12 000 €	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
12) Election du commissaire aux compte : candidat 1	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
13) Election du commissaire aux compte : candidat 2	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
14) Election des membres du conseil de copropriété : candidat 1	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
15) Election des membres du conseil de copropriété : candidat 2	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
16) Election des membres du conseil de copropriété : candidat 3	50,00%	580	520	0	60	100,00%	Accepté
18) choix d'opter pour une couverture protection juridique après incendie.	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté
19) mandat donné au syndic pour mettre en application les décisions prises en assemblée générale sans attendre le délai de recours : vote	50,00%	580	360	160	60	69,23%	Accepté
32) point à la demande de Mr et Mme Poli : assurance incendie : prolongation du contrat ou choix d'une autre compagnie	50,00%	580	580	0	0	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des précences, procurations

Caulier Immo sprl
Caulier Benoît
Route d'Ath 321 7050 JURBISE
Tel: 065677747 Fax: Courrier: info@caulier-immo.be

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Pas de vote

Description

Vérification des présences, procurations

« M. Gérant indique qu'il résulte de la feuille de présence que 12 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 580 voix /1000.

Sont absents et non représentés Mesdames ou Messieurs :, représentant voix / 1000»

02 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Désignation du président du conseil des copropriétaires

Décision

«L'article 3 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne Monsieur Garzitto en qualité de président(e) à 580 pour et 0 contre soit 100%

Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le président rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation de deux scrutateurs. Leur rôle est de vérifier les votes principalement
Ce n'est pas obligatoire.

Décision

« L'assemblée désigne et en qualité de scrutateurs »

L'assemblée générale décide de ne pas élire de scrutateur.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le président indique que, sauf décision contraire de l'assemblée générale, le syndic peut exercer la fonction de secrétaire., Mr Caulier assurera le secrétariat de l'assemblée.

Décision

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

Résultat du vote

520 voix pour, 0 voix contre, 60 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Monsieur MASSY Hugues (60)

05- Lecture de l'ordre du jour

Pas de vote

«Le président rappelle l'ordre du jour figurant dans la convocation et propose à l'assemblée de passer immédiatement à l'examen des différentes questions.»

06 - rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le commissaire aux comptes expose les éléments importants de son rapport et répond aux éventuelles questions sur celui-ci.

Décision

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

07- rapport du syndic sur l'exercice écoulé.

Pas de vote

Description

Le syndic expose les éléments importants de son rapport et répond aux éventuelles questions sur celui-ci.

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

08 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

L'assemblée générale est amenée à statuer sur l'approbation des comptes.

Mr Petit signale que les relevés des compteurs communs n'ont pas été affecté à l'exercice 2022. Il demande que l'assemblée statue sur l'affectation sur l'exercice 2022 ou comme l'a prévu le syndic sur l'exercice 2023.

Décision

« L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations,, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2022 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite »

Cette résolution est adoptée à 580 pour et 0 contre, soit 100 %.

Les comptes sont approuvés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Quitus au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

L'assemblée générale est amenée à donner quitus au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Décision

« L'assemblée donne au commissaire aux comptes, quitus plein et entier de sa gestion pour l'exercice susvisé. Cette résolution est adoptée à 580 pour et 0 contre, soit 100%.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Prolongation du mandat du syndic avec mandat au Président de signer la prolongation.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Description

La durée du mandat de syndic ne peut être inférieure à 1 an ni supérieure à 3 ans. Le contrat ne peut prévoir de reconduction tacite. Cela doit être voté en ag.

Il est proposé à l'assemblée de le désigner de nouveau pour une durée de 2 ans afin de donner de la stabilité des les démarches.

Après débat l'assemblée met aux voix la résolution suivante :

Caulier immo sprl
Caulier Benoît
Route d'Ath 321 7050 JURBISE
Tel: 065677747 Fax: Courrier: info@caulier-immobilier.be

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Décision

« L'assemblée prolonge le mandat de la sprl Caulier Immo, représentée par Mr Caulier Benoit IPI 506966. en qualité de syndic pour une durée de 2 ans à 320 pour et 260 contre, soit 55,17 %
Le point est approuvé.

Résultat du vote

320 voix pour, 260 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (55,17% Pour - 44,83% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BEUNIER-LEGRAND (40); Madame HENAUT (60); Monsieur MASSY Hugues (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40); Madame RIGAUX Camille (60)

11 - Budget prévisionnel de l'exercice en cours : 12 000 €

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Description

Le syndic rappelle que budget écoulé pour l'exercice antérieur s'élève à 12000 €.

Compte tenu des prévisions pour l'exercice en cours, le syndic propose de passer le budget à €

Après débat, le point est mis au vote pour un montant de 13 000 euros

Décision

L'assemblée décide de porter à 13 0000 euros le montant du budget prévisionnel à 580 pour et 0 contre, soit 100 %.

Le point est approuvé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12 - Election du commissaire aux compte : candidat 1

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le commissaire aux comptes est là pour vérifier la tenue de la comptabilité par le syndic.

Il est élu pour un an. La fonction peut être exercée par une personne ou un collègue.

La fonction est rémunéré ou à titre gratuit.

Le président, après débat, met aux voix la candidature de Monsieur Bertrand

Décision

« L'assemblée élit Monsieur Bertrand en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice en cours à 580 pour et 0 contre, soit 100%

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Cette résolution est adoptée

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Election du commissaire aux compte : candidat 2

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le commissaire aux comptes est là pour vérifier la tenue de la comptabilité par le syndic.

Il est élu pour un an. La fonction peut être exercée par une personne ou un collège.

La fonction est rémunéré ou à titre gratuit.

Le président, après débat, met aux voix la candidature de Monsieur Garzitto

Ce point ne sera soumis au vote qu'en cas de candidature multiple.

Décision

« L'assemblée élit Monsieur Garzitto en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice en cours à 580 pour et 0 contre, soit 100% »

Cette résolution est adoptée

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Election des membres du conseil de copropriété : candidat 1

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le conseil de copropriété doit être composé de minimum 3 membres. Le mandat doit être revu chaque année.

Après débat, le président soumet au vote la candidature suivante : Madame Henaut

Décision

l'assemblée générale élit Madame Henaut en qualité de membre du conseil de copropriété à 580 pour et 0 contre, soit 100%.

Le candidat est élu.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Election des membres du conseil de copropriété : candidat 2

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Description

Le conseil de copropriété doit être composé de minimum 3 membres. Le mandat doit être revu chaque année.

Après débat, le président soumet au vote la candidature suivante : Madame Rigaux

Décision

l'assemblée générale élit Madame Rigaux en qualité de membre du conseil de copropriété à 580 pour et 0 contre, soit 100 %.

Le candidat est élu.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Election des membres du conseil de copropriété : candidat 3

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

Le conseil de copropriété doit être composé de minimum 3 membres. Le mandat doit être revu chaque année.

Après débat, le président soumet au vote la candidature suivante : Monsieur Garzitto

Décision

l'assemblée générale élit Monsieur Garzitto en qualité de membre du conseil de copropriété à 520 pour et 0 contre, soit 100%.

Le candidat est élu.

Résultat du vote

520 voix pour, 0 voix contre, 60 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame HENAUT (60)

17- points sur les différents contrats en cours.

Pas de vote

Description

le syndic fait le point sur les différents contrats en cours

Envoyer le contrat incendie

Envoyer le rapport du commissaire aux comptes

Envoyer le contrat de nettoyage

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

18 - choix d'opter pour une couverture protection juridique après incendie.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Description

Votre contrat actuel n'offre pas de couverture protection juridique après incendie. Il est possible de la souscrire dans le contrat même ou via une compagnie indépendante.

Décision

Vérifier qu'on est en abrogation de règles proportionnelles avec dépassement.

Remise de prix de 3 compagnies en incendie pour la prochaine AG

Comparaison avec le DAS pour la prochaine AG

L'AG a voté pour une PJ séparée ARAG avec 580 pour et 0 contre soit 100%.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - mandat donné au syndic pour mettre en application les décisions prises en assemblée générale sans attendre le délai de recours : vote

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 291,00 sur 580,00

Description

soit le syndic attend que le délai de recours soit passé, soit l'assemblée générale donne mandat au syndic pour les mettre d'ors et déjà en application.

Décision

L'assemblée générale donne mandat au syndic, à 360 pour et 160 contre soit 69,23 % pour mettre en œuvre immédiatement les décisions prises en assemblées générales.

Résultat du vote

360 voix pour, **160** voix contre, **60** abstentions

Proposition acceptée (69,23% Pour - 30,77% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BEUNIER-LEGRAND (40); Monsieur DUTRIEUX (60); Monsieur MASSY Hugues (60)

Abstentions : Madame HENAUT (60)

20- point mis à l'ordre du jour par les copropriétaires : les charges communes d'électricité.

Pas de vote

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Description

le demandeur présente le point mis à l'ordre du jour.

21- point mis à l'ordre du jour par les copropriétaires : annulation du précédent compte ing.

Pas de vote

Description

Le point est présenté par le demandeur

Supprimer le compte ING avant la fin de l'année.

22- Point mis à l'ordre du jour à la demande des copropriétaires : éclairage bloc 80

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur.

Faire repasser l'électricien minuterie défectueuse bloc 80.

Couper le bananier pour éviter que la minuterie se déclenche

23- point à la demande des copropriétaires : carte permettant de faire copie de la clé sécurisée de la porte d'entrée dans les bâtiments.

Pas de vote

Description

le point est présenté par les demandeurs.

A la demande au syndic

24- point à la demande des copropriétaires : affichage dans les différents blocs.

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur

Mettre dans les différents blocs l'affichage

25- point à la demande des copropriétaires : vidange des fosses septiques - périodicité et contrat.

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur.

26- point mis à l'ordre du jour par les copropriétaires : mitoyenneté de la haie (fond du jardin)

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur.

27- point à la demande des copropriétaires : entretien des terrasses

Pas de vote

Description

le point est présenté par les demandeurs.

28- point demandé par les copropriétaires : nettoyage des vérandas

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur.

Entretien des vérandas au moins une fois par an et à l'intégrer dans le ROI;

Fin avril.

29- point demandé par les copropriétaires : mode de communication, recommandés, régularité et précision

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur



Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Le syndic veuille à vérifier les mails envoyés et vérifier que les pièces jointes s'y trouvent.

30- point mis à l'ordre du jour par les copropriétaires : le règlement de copropriété et le R.O.I.

Pas de vote

Description

Le point est présenté par le demandeur.

La date du prochain conseil de copropriété doit être fixée pour janvier 2024

31- point mis à l'ordre du jour par les copropriétaires : le bilan comptable+solde des comptes de roulement et de réserve.

Pas de vote

Description

le point est présenté par le demandeur

32 - point à la demande de Mr et Mme Poli : assurance incendie : prolongation du contrat ou choix d'une autre compagnie

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Description

Il est soumis à la copropriété la possibilité de changer de compagnie.

Décision

L'AG décide de passer à la formule Buldimax et faire une étude comparative pour le prochaine AG.

Le point est approuvé à 580 pour et 0 contre soit 100%

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

33- Point à la demande de Mr Petit :Point général sur le suivi de la copropriété par le syndic: Envoi de recommandé par mégarde: besoin de clarifications à ce sujet + qui va payer ces frais de recommandé? suivi des entreprises, travaux de réparations/dégâts occasionnés, communication aux copropriétaires,....

Pas de vote

Description

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Le point est présenté par le demandeur.
Le syndic ne facture pas

34- divers

Pas de vote

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Fait à Les Tilleuls , le 07-11-2023

Caulier Benoit
Pour le syndic

Secrétaire

Président de séance

