

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 24-06-2026

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Résidence Fregajo » se sont réunis en assemblée générale, le 24-06-2026, en la salle « auberge de la jeunesse », auberge de jeunesse

rampe du Château 2
7000 Mons.

Les convocations ont été adressées par recommandé du 09-06-2026.

Sont présents :

BERTRAND Joelle (40 voix); **BERTRAND Jacqueline** (60 voix); **BEUNIER-LEGRAND** (40 voix); **DEFOSSE Delphine** (40 voix); **FALLUZZA Anna** (40 voix); **FAUCON CH.-ROOMAN F.** (60 voix); **HENAUT** (60 voix); **MASSY Hugues** (60 voix); **PETIT-SANTELE** (40 voix); **RIGAUX Camille** (60 voix); **SONNTAG Mandy** (40 voix); **VRANCKX** (40 voix)

Sont absents :

BAELEN Didier (60 voix); **BETH Florian** (60 voix); **DEBAISIEUX** (60 voix); **DUTRIEUX christine** (60 voix); **GARZITTO Sébastien** (40 voix); **LEWILLON-HOCQUET** (60 voix); **POLI MARIA ELISA** (40 voix); **POLI MARIA-ELISA** (40 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAELEN Didier (Présentiel)	60	Absent	
BERTRAND Joelle (Présentiel)	40	Présent	
BERTRAND Jacqueline (Présentiel)	60	Présent	
BETH Florian (Présentiel)	60	Absent	
BEUNIER-LEGRAND (Présentiel)	40	Présent	
DEBAISIEUX (Présentiel)	60	Absent	
DEFOSSE Delphine (Présentiel)	40	Présent	
DUTRIEUX christine (Présentiel)	60	Absent	
FALLUZZA Anna (Présentiel)	40	Présent	
FAUCON CH.-ROOMAN F. (Présentiel)	60	Présent	
GARZITTO Sébastien (Présentiel)	40	Absent	
HENAUT (Présentiel)	60	Présent	
LEWILLON-HOCQUET (Présentiel)	60	Absent	
MASSY Hugues (Présentiel)	60	Présent	
PETIT-SANTELE (Présentiel)	40	Présent	
POLI MARIA ELISA (Présentiel)	40	Absent	
POLI MARIA-ELISA (Présentiel)	40	Absent	
RIGAUX Camille (Présentiel)	60	Présent	
SONNTAG Mandy (Présentiel)	40	Présent	
VRANCKX (Présentiel)	40	Présent	
Copropriétaires : 12 / 20 Lots : 12 / 20	1000	580	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Caulier immo sprl
Caulier Benoît

Route d'Ath 321 7050 JURBISE

Tel: 065 24 03 00 Fax: Courrier: info@caulier-immo.be

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir
Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

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 : voir supra

02 - Désignation du président

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Description

Désignation du président de séance

Décision

«L'article 3 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."
L'assemblée désigneMr Bertrand en qualité de président(e) à l'unanimité
Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

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

480 voix pour, 0 voix contre, 100 abstentions

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

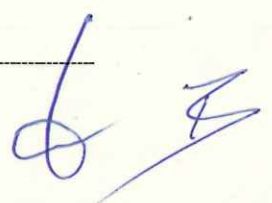
Détail du vote

Abstentions : Monsieur MASSY Hugues (60); SONNTAG Mandy (40)

04- Lecture de l'ordre du jour

Caulier immo sprl
Caulier Benoît
Route d'Ath 321 7050 JURBISE

Tel: 065 24 03 00 Fax: Courier: info@caulier-immo.be



Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

« 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. »

05- rapport des organes de la copropriété sur l'exercice écoulé.

Description

Les organes de l'acp exposent les éléments importants de leur rapport et répondent aux éventuelles questions sur celui-ci.

L'assemblée générale demande au syndic de poursuivre les impayés (date de rappel).

Relancer après un trimestre et deux trimestres échus poursuites. Pour Mr Beth, renverra les communications des rappels aux propriétaires.

Exception en cas de vente car récupération chez le Notaire.

On peut tolérer un paiement mensuel si la somme ne dépasse pas 400 euros.

l'assemblée exige la résiliation du contrat de ag cleaning au frais du syndic et exige la remise en concurrence de 3 sociétés de nettoyage.

l'assemblée générale acte que le suivi dans le dossier des assurances réalisé par le syndic a été inefficace et préjudiciable à la copropriété. Il faut maintenant que le syndic relance une mise en concurrence pour cette assurance incendie.

l'assemblée générale demande au syndic de lui revenir aux vues des points susmentionnés avec une proposition de dédommagement. Le syndic reviendra dans le 15 juillet pour la proposition et met tout en œuvre pour obtenir les nouvelles offres.

Une ag extraordinaire sera organisée en septembre.

06 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Description

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

Décision

« L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations,, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice2025.... tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite »

Cette résolution est adoptée à 440 pour et 40 contre, soit 91.66 %.

Les comptes sont approuvés.

Résultat du vote

440 voix pour, 40 voix contre, 100 abstentions

Proposition acceptée (91,67% Pour - 8,33% Contre)

Détail du vote

Votes contre : SONNTAG Mandy (40)

Abstentions : Madame HENAUT (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40)

07 - Quitus au commissaire aux comptes

Caulier immo sprl
Caulier Benoît

Route d'Ath 321 7050 JURBISE

Tel: 065 24 03 00 Fax: Courier: info@caulier-immo.be

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

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 l'unanimité.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

08 - quitus au syndic

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Description

l'assemblée générale est amenée à se positionner sur le quitus au syndic

Décision

l'assemblée générale postpose à l'a.g.e sur base du point 5 l'unanimité

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

09 - quittus au conseil de copropriété.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Description

l'assemblée générale est amenée à se positionner sur le quitus au conseil de copropriété

Décision

l'assemblée générale donne quitus au conseil de copropriété à

Résultat du vote

480 voix pour, 0 voix contre, 100 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : Mme, Mr FAUCON CH.-ROOMAN F. (60); SONNTAG Mandy (40)

10 - Budget prévisionnel de l'exercice en cours : 19000 €

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Description



Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Le syndic rappelle que budget écoulé pour l'exercice antérieur s'élève à 18000 €. Compte tenu des prévisions pour l'exercice en cours, le syndic propose de passer le budget à 19000. Après débat, le point est mis au vote.

Décision

L'assemblée décide de **reporte le budget à l'a.g.e.** et demande au syndic de recalculer le budget prévisionnel sur base des nouveaux éléments à l'unanimité.
Le point est **approuvé.**

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - budget fonds de réserve : 3000 euros répartis entre les 6 entités équitablement.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Description

le fonds de réserve annuel doit être de minimum 5% du budget annuel. Le syndic propose de conserver les appels à 3000 euros en constitution par appel de fonds trimestriel;

Décision

L'assemblée générale **approuve un budget fonds de réserve de 3000 pour l'année** à l'unanimité

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Election du commissaire aux compte : candidat 1

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

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 rémunérée ou à titre gratuit. Le président, après débat, met aux voix la candidature de M

Décision

« L'assemblée élit **Mr Massy** en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice en cours à l'unanimité

Cette résolution est adoptée

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Election du commissaire aux compte : candidat 2

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

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 rémunérée ou à titre gratuit.
Le président, après débat, met aux voix la candidature de M

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

Décision

« L'assemblée élitMr Bertrand..... en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice en cours à l'unanimité
Cette résolution est adoptée

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 500,00 sur 1000,00

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 :

Décision

l'assemblée générale élit Mme Falluzza..... en qualité de membre du conseil de copropriété à l'unanimité. Elle communique son adresse yendis46@gmail.com et téléphone : 0476744070

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

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 :

Décision



Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

l'assemblée générale élit **Mme Rigaux** en qualité de membre du conseil de copropriété à l'unanimité. Elle communique son adresse mail : camillerigauxh2o@gmail.com et son téléphone : 0475 4347 20.
Le candidat est élu.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

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

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 :

Décision

l'assemblée générale élit **Mr Massy...** en qualité de membre du conseil de copropriété à l'unanimité. Il communique son adresse mail : mashu_001@hotmail.com et son téléphone : 0494 22 07 33
Le candidat est élu.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

17 - Prolongation du mandat du syndic pour une période de 2 ans 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 lès démarches.

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

Décision

« L'assemblée postpose la décision de prolongation du contrat à la prochaine a.g.e. maintenant le syndic en fonction à l'unanimité
Le point est approuvé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

Caulier immo sprl
Caulier Benoit
Route d'Ath 321 7050 JURBISE

Tel: 065 24 03 00 Fax: Courrier: info@caulier-immo.be



Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

18 - A la demande de Mme Bertrand : nettoyage des parties communes par une société de nettoyage : bloc 84

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

Description

Le point est présenté par le demandeur

Décision

l'assemblée générale décide de postposer en septembre à l'a.g.e. à l'unanimité

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19 - réfection du parking extérieur : choix entre réparer l'endroit sinistré ou refaire l'ensemble du passage.

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

Description

Un copropriétaire a sollicité que l'on refasse l'ensemble du passage côté 76.

De ce fait, le syndic n'a pas ordonné les travaux pour éviter de payer deux fois le même travail.

Le point est donc soumis au vote. Les passages font parties du jardin général et sont à charge de tous les lots.

Le syndic propose de refaire également les allées pédestres.

Décision

L'assemblée générale demande au syndic de solliciter l'entreprise pour vérifier l'actualisation du devis auprès de la société ayant fait l'objet du devis assurance pour l'age de septembre à l'unanimité

Résultat du vote

480 voix pour, 0 voix contre, 100 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40); Madame HENAUT (60)

20 - choix du jardinier

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

Description

le syndic soumet les 3 offres : Horti Pan, Temmermans et Ben Arbor.

La société De Notaris, chemin de la procession à Mons, n'a pas remis prix.

la société Mg Jardi est soumise au vote

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Décision

*l'assemblée générale choisit le fournisseur **Mc Jardi** selon devis remis en ag à l'unanimité*

Résultat du vote

540 voix pour, 0 voix contre, 40 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40)

21 - choix du courtier

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

Description

le syndic demande à la copropriété de choisir son courtier.

Décision

*l'assemblée générale **postpose choix du courtier** et resollicite les trois hayoit, d.a.p. et Rasson pour l'a.g.e. de septembre 2026 à l'unanimité*

Résultat du vote

540 voix pour, 0 voix contre, 40 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40)

22 - 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 l'unanimité pour mettre en oeuvre **immédiatement** les décisions prises en assemblées générales.*

Résultat du vote

540 voix pour, 0 voix contre, 40 abstentions

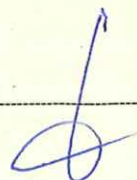
Proposition **acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40)

Caulier immo sprl
Caulier Benoit
Route d'Ath 321 7050 JURBISE

Tel: 065 24 03 00 Fax: Courrier: info@caulier-immo.be



Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

23- Questions diverses

Pas de vote

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

Fait à auberge de la jeunesse , le 24-06-2026

Caulier Benoit
Pour le syndic

Secrétaire

Président de
séance

