

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 29-04-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Résidence Fregajo » se sont réunis en assemblée générale, le 29-04-2025, en la salle « auberge de la jeunesse », Auberge de la Jeunesse
rampe du Château 2
7000 Mons.

Les convocations ont été adressées par recommandé du 12-04-2025.

Sont présents :

BERTRAND Joelle (40 voix); **BERTRAND Jacqueline** (60 voix); **BEUNIER-LEGRAND** (40 voix); **DEBAISIEUX** (60 voix); **DEFOSSE Delphine** (40 voix); **FALLUZZA Anna** (40 voix); **GARZITTO Sébastien** (40 voix); **HENAUT** (60 voix); **LEWILLON-HOCQUET** (60 voix); **MASSY Hugues** (60 voix); **PETIT-SANTELE** (40 voix); **RIGAUX Camille** (60 voix)

Sont absents :

BAELEN Didier (60 voix); **DUTRIEUX christine** (60 voix); **FAUCON CH.-ROOMAN F.** (60 voix); **POLI MARIA ELISA** (40 voix); **POLI MARIA-ELISA** (40 voix); **SONNTAG Mandy** (40 voix); **VAN BAELEN Marcel** (60 voix); **VRANCKX** (40 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAELEN Didier	60	Absent	
BERTRAND Joelle	40	Présent	
BERTRAND Jacqueline	60	Présent	
BEUNIER-LEGRAND	40	Présent	
DEBAISIEUX	60	Présent	
DEFOSSE Delphine	40	Présent	
DUTRIEUX christine	60	Absent	
FALLUZZA Anna	40	Présent	
FAUCON CH.-ROOMAN F.	60	Absent	
GARZITTO Sébastien	40	Présent	
HENAUT	60	Présent	
LEWILLON-HOCQUET	60	Présent	
MASSY Hugues	60	Présent	
PETIT-SANTELE	40	Présent	
POLI MARIA ELISA	40	Absent	
POLI MARIA-ELISA	40	Absent	
RIGAUX Camille	60	Présent	
SONNTAG Mandy	40	Absent	
VAN BAELEN Marcel	60	Absent	
VRANCKX	40	Absent	
Copropriétaires : 12 / 19	1000	600	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

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

01- Vérification des présences, procurations

Pas de vote

Description

Vérification des présences, procurations

« M. Gérant indique qu'il résulte de la feuille de présence que ...le double quorum est atteint (voir supra.

Sont absents et non représentés : voir supra

02 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 281,00 sur 560,00

Description

Désignation du président de l'assemblée des copropriétaires

Décision

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

Résultat du vote

520 voix pour, 0 voix contre, abstentions

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

03 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 281,00 sur 560,00

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.

Résultat du vote

460 voix pour, 60 voix contre, 40 abstentions

Proposition acceptée (88,46% Pour - 11,54% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur MASSY Hugues (60)

04- 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.»

05- rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2023.

Pas de vote

Description

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

Mr Massy reproche au syndic d'avoir changer l'assurance incendie sans autorisation de l'assemblée générale.

Le syndic informe l'assemblée générale que c'est faux.

Mr Massy reproche au syndic d'avoir utilisé le fonds de réserve pour les factures. Le syndic dément

06- rapport du syndic sur l'exercice 2023

Pas de vote

Description

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

07 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 301,00 sur 600,00

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'exercice ..2023..... tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite »

Cette résolution est adoptée à 240 pour et 160 contre, soit 60 %.

Les comptes sont approuvés.

Résultat du vote

240 voix pour, 160 voix contre, 200 abstentions

Proposition acceptée (60,00% Pour - 40,00% Contre)

Détail du vote

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Votes contre : FALLUZZA Anna (40); Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60); Madame RIGAUX Camille (60)

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40); Madame HENAUT (60); Monsieur MASSY Hugues (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40)

08 - Quitus au commissaire aux comptes 2023

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 501,00 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 260 pour et 100 contre. La mention est approuvée »

Résultat du vote

260 voix pour, **100** voix contre, **240** abstentions

Proposition acceptée (72,22% Pour - 27,78% Contre)

Détail du vote

Votes contre : FALLUZZA Anna (40); Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60)

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40); Monsieur GARZITTO Sébastien (40); Monsieur MASSY Hugues (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40); Madame RIGAUX Camille (60)

09 - quitus au syndic pour l'année 2023

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

Description

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

Décision

le point est approuvé à 200 pour et 60 contre.

Résultat du vote

200 voix pour, **60** voix contre, **340** abstentions

Proposition acceptée (76,92% Pour - 23,08% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur MASSY Hugues (60)

Abstentions : Monsieur BEUNIER-LEGRAND (40); Monsieur DEBAISIEUX (60); Madame DEFOSSE Delphine (40); FALLUZZA Anna (40); Madame HENAUT (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40); Madame RIGAUX Camille (60)

10 - Budget prévisionnel de l'exercice en 2024 : ratification 13000 €

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

Description

Le montant appelé en 2024 est de 13 000 euros.

Après débat, le point est mis au vote.

Décision

*L'assemblée décide de porter à 13000. euros le montant du budget prévisionnel à l'unanimité.
Le point est approuvé.*

Résultat du vote

300 voix pour, 0 voix contre, 300 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : Monsieur DEBAISIEUX (60); Madame DEFOSSE Delphine (40); FALLUZZA Anna (40);
Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60); Monsieur MASSY Hugues (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE
(40)

11 - budget fonds de réserve : ratification de 1200 euros par sous acp, soit 6000 euros.

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

Description

Le montant appelé est de 1200 euros par bloc et la même chose pour le jardin

Décision

l'assemblée générale ratifie à l'unanimité

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12 - Election du commissaire aux comptes 2024 : candidat 1

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

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 2024 à l'unanimité

Cette résolution est adoptée

Résultat du vote

540 voix pour, 0 voix contre, 60 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions : Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60)

13 - Election du commissaire aux comptes 2024 : candidat 2

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 501,00 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 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 élit Mr Bertrand en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice en cours à 540 pour et 60 contre, %

Cette résolution est adoptée

Résultat du vote

540 voix pour, 60 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (90,00% Pour - 10,00% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60)

14- Echange sur le projet de règlement d'ordre intérieur soumis avec la convocation.

Pas de vote

Description

Le syndic invite les copropriétaires à formuler leurs observations principales.

La période de l'ag est fixée entre le 10 et le 25 avril de chaque année.

Le point sera soumis à la prochaine et les copropriétaires feront leurs remarques qui seront soumis aux votes.

15 - mandat donné au syndic pour consulter les notaires en vue de la mise en conformité des statuts.

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

Description

Le syndic demande si des copropriétaires ont des préférences pour consulter des Notaires en vue de la mise en conformité des statuts.

Cela peut être fait sous seing privé ou acte notarié. Dans votre cas, il semble au syndic opportun de passer par un Notaire car il y a le problème du terrain.

Décision

L'assemblée générale mandate le syndic à 560 pour et 40 contre

Il est demandé de consulter Maître Hambye, Notaire Hamaide, Notaire Koeune et Notarie Gomaere.

Résultat du vote

560 voix pour, **40** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (93,33% Pour - 6,67% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Madame DEFOSSE Delphine (40)

■ - achat de trois nouveaux bancs identiques à ceux déjà existant : mandat donné au syndic et prise en charge par le fonds de réserve spécial jardin.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 667,70 sur 1000,00

Description

Le syndic propose soit travailler avec le jardinier existant, soit les commander sur internet si des copropriétaires veulent bien les installer.

Décision

l'assemblée vote à 140 pour et 460 contre. Le point est refusé

Résultat du vote

140 voix pour, **460** voix contre, **0** abstentions

Proposition rejetée (23,33% Pour - 76,67% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BEUNIER-LEGRAND (40); Monsieur DEBAISIEUX (60); Madame DEFOSSE Delphine (40); FALLUZZA Anna (40); Madame HENAUT (60); Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60); Monsieur MASSY Hugues (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40); Madame RIGAUX Camille (60)

■ - mise en peinture des communs du bloc 76

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 667,70 sur 1000,00

Description

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre est laissé à l'appréciation de chaque bloc.

Il est proposé en cas d'acceptation de faire 2 offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

le point est refusé à l'unanimité

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

■ - Prise en charge des peintures par appel de fonds extraordinaires ou par le fonds de réserve spécifique au bloc 76

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

Décision

sans objet

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

19 - Mise en peinture des communs : bloc 78 décision

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 667,70 sur 1000,00

Description

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre lest laissé à l'appréciation de chaque bloc.

Il est proposé en cas d'acceptation de faire 2 offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

le point est approuvé à l'unanimité

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

20 - prise en charge des peintures du bloc 78 par le fonds de réserve ou un appel de fonds extraordinaire : décision

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

Décision

L'assemblée décide de le payer via le fonds de réserve spécifique au 78 à l'unanimité

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

■ - mise en peinture des communs du bloc 80

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 400,00 sur 600,00

Description

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre lest laissé à l'appréciation de chaque bloc.

Il est proposé en cas d'acceptation de faire 2 offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

le point est rejeté à l'unanimité

Résultat du vote

0 voix pour, 160 voix contre, 0 abstentions

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

Détail du vote

Votes contre : Madame HENAUT (60); Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60); Mr et Mme PETIT-SANTELE (40)

Abstentions :

■ - prise en charge des peintures du bloc 80 par le fonds de réserve ou un appel de fonds extraordinaire : décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 301,00 sur 600,00

Décision

sans objet

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

■ - mise en peinture des communs du bloc 82

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 667,70 sur 1000,00

Description

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre lest laissé à l'appréciation de chaque bloc.

Il est proposé en cas d'acceptation de faire 2 offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

Le point est approuvé à l'unanimité

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

■ - prise en charge des peintures du bloc 82 par le fonds de réserve ou un appel de fonds extraordinaire : décision

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

Description

Résidence Fregajo
Rue des Postes 76-84
7020 NIMY
885.479.940

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre lest laissé à l'appréciation de chaque bloc.
Il est proposé en cas d'acceptation de faire 2 offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

*L'assemblée générale décide de payer via le fonds de réserve spécifique au 82 à l'unanimité
L'assemblée désigne pour l'ensemble bloc ayant voté les travaux l'entreprise Criquelion*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

- mise en peinture des communs du bloc 84

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 400,00 sur 600,00

Description

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre lest laissé à l'appréciation de chaque bloc.
Il est proposé en cas d'acceptation de faire trois offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

l'assemblée générale refuse à l'unanimité

Résultat du vote

0 voix pour, 160 voix contre, 0 abstentions

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

Détail du vote

Votes contre : Monsieur DEBAISIEUX (60); Madame DEFOSSE Delphine (40); Madame RIGAUX Camille (60)

Abstentions :

- prise en charge des peintures du bloc 84 par le fonds de réserve ou un appel de fonds extraordinaire : décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 301,00 sur 600,00

Description

Le syndic présente les devis peinture pour les communs. Le choix de repeindre lest laissé à l'appréciation de chaque bloc.
Il est proposé en cas d'acceptation de faire trois offres de prix et de prendre le plus intéressant.

Décision

sans objet

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

27 - 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 301,00 sur 600,00

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 340 pour et 180 contre pour mettre en œuvre immédiatement les décisions prises en assemblées générales. La décision est approuvée

Résultat du vote

340 voix pour, 180 voix contre, 80 abstentions

Proposition acceptée (65,38% Pour - 34,62% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Mme et Mr LEWILLON-HOCQUET (60); Monsieur MASSY Hugues (60); Madame RIGAUX Camille (60)

Abstentions : Madame DEFOSSE Delphine (40); FALLUZZA Anna (40)

28- Questions diverses

Pas de vote

- l'assemblée générale demande que la société passe par le vide technique et les pelouses.
- Le contrôle extincteur a eu lieu la semaine dernière.
- l'assemblée fixe de commun accord la période de l'ag pour 2024 à la deuxième quinzaine de juin.
- faire rappel à la société de nettoyage sur la qualité du travail.

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

Fait à auberge de la jeunesse , le 29-04-2025

Caulier Benoit

Pour le syndic

Secrétaire

Président de séance

