



ACP RESIDENCE FLORENCE

RUE DE HUY 2-4

4280 HANNUT

TVA 0822.225.943

Fonds de Roulement : BE43 3630 6037 8601

Fonds de Réserve : BE13 3636 4296 4439

A tous les copropriétaires de la
Résidence Florence

Hannut, le 04 septembre 2025

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
Recommencée
du 04 septembre 2025
Rue du Tilleul 1 à 4280 Hannut
À 17h30 (Au Bowling « Bowls & Balls »)**

ORDRE DU JOUR

**Début de l'assemblée à 17h40 – 6236 quotités sur 10.000
et 16 propriétaires présents ou représentés sur 28**

1) Constitution du bureau.

- Président :
- Secrétaire :
- Le syndic rédige le procès-verbal.

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

2) Élection d'un conseil de copropriété.

➤

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

3) Élection du commissaire aux comptes.



Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

4) Présentation des comptes.

- Explication des comptes, décomptes privatifs, bilan 2024.
- Approbation définitive des comptes d'ouverture et de clôture.
- Les comptes ont été contrôlés par deux propriétaires qui se sont portés volontaires lors de la dernière AGO (qui n'a pu se tenir pour faute de quorum).
- L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver les comptes pour l'exercice 2024.

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

5) Budget exercice 2025.

- ✓ Le budget final de 2024 est de **54.892,36€**.
- ✓ Le syndic propose de fixer le budget annuel à 60.000,00€/an pour les provisions pour charges soit 5.000,00€/mois pour l'ensemble des copropriétaires.
- ✓ L'assemblée valide à l'unanimité le budget de 60.000,00€ pour l'exercice 2025.

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

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

6) Fonds de réserve pour l'exercice 2025.

- ✓ Evaluation de la situation.
- ✓ Le syndic rappelle l'obligation de cotiser un minimum de 5% du budget annuel de l'exercice précédent (5% de 60.000,00€ soit un minimum de 3.000,00€) pour les résidences de plus de 5 ans à dater de la réception provisoire, sauf si 80% des propriétaires présents ou représentés votent contre.
- ✓ Pour l'exercice 2025, l'assemblée décide d'appeler 6.000,00€ au fonds de réserve réparti en fonction des quotités de chacun.
- ✓ Ce montant sera à payer au plus tard pour le 30/11/2025.

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

7) Mise en conformité des statuts - Suite à l'adaptation de la loi sur les copropriétés entrée en vigueur au 01/01/2019.

- ✓ Mise en conformité des statuts - Nouvelle loi sur les copropriétés de 2019.
- ✓ Explications du syndic.
- ✓ Le syndic rappelle l'obligation de mettre à jour les statuts de la copropriété.
- ✓ Il y a plusieurs années, la copropriété avait déjà débuté les démarches pour l'adaptation des statuts auprès du Notaire Wauters (Hannut). Cependant, cette adaptation concernait la nouvelle loi sortie en 2010. Aujourd'hui, cette loi est remplacée par celle de 2018 avec entrée en vigueur le 01/01/2019.
- ✓ Voici quelques modifications importantes :
 - les majorités qualifiées sont assouplies et rationalisées - majorité des deux/tiers au lieu des trois/quarts ;
 - élaguer les statuts - toutes les dispositions qui sont susceptibles de faire l'objet de modifications fréquentes, doivent se retrouver dans le règlement d'ordre intérieur. Cela concerne toutes les règles de fonctionnement de l'assemblée générale, et les règles qui organisent la fonction de syndic.
 - principe « qui paye, décide ».

Coût : **entre 1.500,00 et 3.500,00€ TVAC.**

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be

- ✓ L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de 2026.
- ✓ La législation sera toutefois respectée.

Quotité présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

8) Travaux

- Remise en fonction des toilettes
 - Après débat, l'assemblée décide de ne pas remettre le WC en fonction.
 - Cependant, il est décidé de remettre un nouveau robinet d'alimentation d'eau.

Quotité présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

- Proposition de placement d'un système à code pour assurer l'ouverture de la porte d'entrée
 - L'assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

Quotité présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

9) Fourniture d'un GSM de la copropriété à la personne de contact dans la résidence.

- L'assemblée décide de ne pas octroyer de GSM aux frais de la copropriété mais plutôt un défraiement en remerciement 1x/an.

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be



ACP RESIDENCE FLORENCE

RUE DE HUY 2-4

4280 HANNUT

TVA 0822.225.943

Fonds de Roulement : BE43 3630 6037 8601

Fonds de Réserve : BE13 3636 4296 4439

Quotité présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

10) Rapport des contrats et fournitures régulières.

- ✓ Assurance : VIVIUM – courtier Têcheur
 - ✓ Nettoyage : Chrisnew Decor
- Présentation d'un devis comparatif à la demande de propriétaires.- :

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be



ACP RESIDENCE FLORENCE

RUE DE HUY 2-4

4280 HANNUT

TVA 0822.225.943

Fonds de Roulement : BE43 3630 6037 8601

Fonds de Réserve : BE13 3636 4296 4439

OFFRE DE PRIX

À l'attention de : Syndic de copropriété « Synval » de la résidence Florence sis 4 Rue de Huy, 4280 Hannut

Synval
Rue Joseph Wauters, 63
4280 Hannut

Objet : Offre de prix pour l'entretien et le nettoyage des parties communes

Madame Goessens,

Suite à nos derniers échanges de mails, nous vous soumettons notre offre de prix pour l'entretien et le nettoyage des parties communes de l'immeuble de la résidence Florence.

Nos services incluent :

- **Nettoyage des halls communs** : aspiration, dépoussiérage et lavage des sols à l'eau
- **Lavage des vitres des portes vitrées et miroirs des ascenseurs**
- **Entretien des ascenseurs intérieurs** : nettoyage des parois, sol et boutons de commande.
- **Dépoussiérage des boîtes aux lettres**
- **Entretien des escaliers de secours** : aspiration, dépoussiérage des parties accessibles et lavage des sols à l'eau.

Notre prestation est réalisée par des agents qualifiés, utilisant des produits aux normes d'hygiène en vigueur.

Offre financière :

- **Prix annuel HTVA : 4 395,37 €**
- **Ristourne appliquée pour l'année 2025-2026 : 3 %**
- **Prix annuel HTVA après ristourne : 4 263,51 €**
- **TVA (21 %) : 895,34 €**
- **Prix annuel TVAC : 5 158,85 €**
- **Prix mensuel TVAC : 429,90 €**
- **Fréquence : 1x par semaine**

- Après débat, l'assemblée décide à l'unanimité de changer de société de nettoyage.
- La société actuelle, Chrisnew Decor, terminera ses prestations après les 3 mois de préavis.
- L'entreprise Propre à Nous débutera donc ses prestations à partir de janvier 2026.

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be

Qualités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

- ✓ Entretien extérieurs : Radoux
- ✓ Électricité communs : Engie
- ✓ Eau parties communes : SWDE
- ✓ Entretien ascenseur : KONE

11) Décharge à donner au syndic – commissaire aux comptes – vérificateur aux comptes.

- L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic.

Qualités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

12) Nomination syndic.

- L'assemblée décide à l'unanimité de reconduire la mission du syndic VALENTINE GOESSENS, syndic agréée IPI 514.847, aux mêmes conditions – pour une durée de 3 ans, jusqu'à la prochaine assemblée générale de 2028.
- L'assemblée désigne à l'unanimité secrétaire de cette assemblée, pour signer le contrat de syndic.

Qualités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6236	6236		

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be



ACP RESIDENCE FLORENCE

RUE DE HUY 2-4

4280 HANNUT

TVA 0822.225.943

Fonds de Roulement : BE43 3630 6037 8601

Fonds de Réserve : BE13 3636 4296 4439

13) Divers.

- Bloc E porte d'entrée : Réglage à prévoir
- Facture de débouchage de canalisations communes de lui sera remboursée par la copropriété.
- Demander à Legros un devis pour le curage préventif des canalisations afin d'éviter de nouveaux bouchons.

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

0493 93 28 89 – info@synval.be – www.synval.be