



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 01 juillet 2026

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 01 juillet 2026 Rue du Tilleul 1 à 4280 Hannut

ORDRE DU JOUR

**Début de l'assemblée à 17h16 – 5210 quotités sur 10.000
et 14 propriétaires présents ou représentés sur 27**

1) Constitution du bureau.

- Président :
- Secrétaire :
- Le syndic, représenté par Valentine Goessens rédige le procès-verbal.

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
5210	5210		

2) Présentation des comptes.

- Explication des comptes, décomptes privatifs, bilan 2025.
- Approbation définitive des comptes d'ouverture et de clôture.
- ✓ Les comptes ont été contrôlés et approuvés par les commissaires aux comptes,
- ✓ L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver les comptes pour l'exercice 2025.

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

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

<i>Quotités présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5210	5210		

3) Budget exercice 2026.

- ✓ Le budget final de 2025 est de **55.213,77€** contre 54.892,36€ l'exercice précédent.
- ✓ Le syndic propose de maintenir 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 2026.

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

<i>Quotités présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5210	5210		

4) Fonds de réserve pour l'exercice 2026.

- ✓ 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 avait décidé d'appeler 6.000,00€ au fonds de réserve réparti en fonction des quotités de chacun.
- ✓ Pour 2026, l'assemblée décide à nouveau d'appeler 6.000,00€ au fonds de réserve.
- ✓ Ce montant sera à payer au plus tard pour le 30/11/2026.

<i>Quotités présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5210	5210		

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

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

5) 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.

- ✓ 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.

Qualités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
5210	5210		

6) Travaux

- Proposition de placement d'un module GSM dans les ascenseurs.
- L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour le placement du module GSM dans les ascenseurs via KONE.

Financement : via fonds de réserve.

Qualités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
5210	5210		

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

- Proposition de mise en place d'un tiers répartiteur pour assurer les relevés des calorimètres.
- ✓ Deux offres ont été collationnées en version location :

1. AQUATEL

Compteurs d'eau**Location**

	NOM	QUANTITÉ	PRIX	TVA
	Compteur d'eau Radio Dn15/Dn20	23	14,93 € / poe	21%

Services compris**Services compris :**

- Le remplacement des compteurs d'eau la première année.
- Le relevé et un contrôle annuel de bon fonctionnement.
- La répartition des frais d'eau.
- L'envoi de tous les documents nécessaires.
- La garantie sur le matériel est de 10 ans en location.

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

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

Compteur Intégrateur

Location

	NOM	QUANTITÉ	PRIX	TVA
	Intégrateur 730 Radio	23	41.06 € / poe	21%

Services compris

Services compris :

- La livraison et le remplacement des intégrateurs la première année.
- Le relevé et un contrôle annuel de bon fonctionnement.
- La répartition des frais de chauffage.
- L'envoi de tous les documents nécessaires.
- La garantie sur le matériel est de 10 ans en location.

2. TECHEM CALORIBEL

CONTRAT DE LOCATION

Veuillez cocher	Quantité	Prix unitaire annuel HTVA
☐ Répartiteur électronique RF	+-	
☐ Intégrateur RF	+- 23	37,05
☐ Compteur d'eau chaude RF	+- 23	14,50
☐ Compteur d'eau froide RF	+-	
TechSmartSyst GRATUIT		
Man d'oeuvre - Int	+- 23	60,00

- L'assemblée décide à l'unanimité de procéder au placement des décompteurs à radiofréquence en version location via TECHEM CALORIBEL.

Financement : via fonds de réserve.

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

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

<i>Quotités présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5210	5210		

7) Rapport des contrats et fournitures régulières.

- ✓ Assurance : VIVIUM – courtier Têcheur
- ✓ Nettoyage : Propre à Nous
- ✓ Entretien extérieurs : CGreen
- ✓ Électricité communs : Engie
- ✓ Eau parties communes : SWDE
- ✓ Entretien ascenseur : KONE
- ✓ Chauffage : CARODEL

8) Décharge à donner au syndic – commissaire aux comptes – conseil de copropriété.

- L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au syndic – commissaires aux comptes et conseil de copropriété.

<i>Quotités présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5210	5210		

9) Élection d'un conseil de copropriété.

➤

<i>Quotités présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5210	5210		

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

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

10) Élection du commissaire aux comptes.

➤ est élu.

Quotités présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
5210	5210		

11) Divers.

- ❖ Demander un nouveau passage au jardinier
- ❖ Difficilement de l'eau chaude le matin : demander une analyse du chauffagiste
- ❖ Ampoule reste continuellement allumée à droite de la rampe de garage au niveau de la cave de
- ❖ À l'attention du représentant de : procéder à l'évacuation des poubelles sur sa terrasse.
- ❖ Porte d'entrée : il est rappelé à tous les occupants l'obligation **de ne pas laisser** la porte ouverte après chaque passage
- ❖ Demander au chauffagiste de placer un nouveau robinet dans le local technique

SYNVAL

Valentine Goessens

Syndic Agréée IPI 514.847

Rue Joseph Wauters 63, 4280 Hannut

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