



BUILDING MANAGER srl
BCE: 0840.289.719 | IPI: 503.839 - 509.192

Namur Office Park
Avenue des Dessus de Lèves n° 2
B-5101 Namur (Loyers)

T. 081 84 14 84 | F. 081 84 14 85
Répondeur d'urgence (24h/24) : 0484 20 20 23
Assurance RC AXA Belgium n° 730.390.160

INFO@IMMO-IMACT.BE | WWW.SYNDIC-IMACT.BE

**Association des Copropriétaires
de la résidence CENTRE ROGIER**

Rue Rogier n° 77 – 5000 NAMUR

N° d'entreprise : 0873.890.816

**ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DES COPROPRIÉTAIRES DU MERCREDI 6 OCTOBRE 2021**

La réunion commence à 15h00 et se tient dans un bureau chez Burogest

1. Accueil et prise des présences

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

- si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;
- si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Copropriétaires présents	6	sur 17	35.29 %	400.00
Copropriétaires représentés	5	sur 17	29.41 %	308.00
Copropriétaires absents	6	sur 17	35.29 %	292.00
Totaux	17	sur 17	100.00 %	1000.000
AG valide en participants		11	64.71 %	
AG valide en quotités		708.00	70.80 %	

2. Désignation du président de l'assemblée générale des copropriétaires

L'article 577-6, §5, du Code civil précise que : « *L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.* »

Proposition soumise au vote : désigner Madame Stéphanie PARMENTIER comme président de l'assemblée générale des copropriétaires

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

3. Utilisation de « My Syndic IMACT »

Le syndic rappelle qu'il a mis à disposition de tous les copropriétaires un extranet « My Syndic IMACT » permettant à chacun(e) de consulter en ligne quand il le souhaite, d'une part, les documents importants de la copropriété (statuts, contrat d'assurance...) et d'autre part, toute la comptabilité (factures, opérations bancaires, comptes fournisseurs, récapitulatif des dépenses, comptes copropriétaires...).

L'identifiant à utiliser est l'adresse électronique et le mot de passe peut être obtenu sur simple demande adressée à « info@immo-ifact.be ».

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

4. Rapport annuel du conseil de copropriété

L'article 577-16, §4, alinéa 2, du Code civil énonce, que : « [...] Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

Les procès-verbaux des réunions du conseil de copropriété sont accessibles à l'ensemble des copropriétaires via « My Syndic IMACT » (identifiant et mot de passe pour accéder à « My Syndic IMACT » disponibles sur simple demande adressée au syndic). Ces procès-verbaux mentionnent de manière claire, complète et précises les activités du conseil de copropriété.

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2020-2021 (01-01-2020 au 28-02-2021)

Au moment de l'envoi de la présente convocation, les comptes de l'exercice 2020-2021 étaient en cours de finalisation par le comptable du syndic, Monsieur Nicolas PIRLOT (nicolas.pirlot@immo-ifact.be – 0470 84 59 24) qui se tient à la disposition des copropriétaires pour toute information.

Pour autant que les comptes aient été finalisés et vérifiés par les commissaires aux comptes désignés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 9 juillet 2020 (Monsieur Sébastien BAEKELANDT et Monsieur Antoine INSTALLE), il sera proposé d'approuver les comptes 2020-2021.

Proposition soumise au vote : approuver les comptes de l'exercice 2020-2021 et fixer au 31 octobre 2021 la date limite pour le paiement des soldes débiteurs sur le compte à vue de la copropriété (les soldes créditeurs seront remboursés sur le compte bancaire à partir duquel les provisions ont été payées, pour autant que la trésorerie de la copropriété le permette).

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

6. Décharge à accorder au syndic

Proposition soumise au vote : accorder la décharge au syndic.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

7. Décharge à accorder aux commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes désignés pour l'année écoulée sont Monsieur Sébastien BAEKELANDT et Monsieur Antoine INSTALLE

Proposition soumise au vote : accorder la décharge aux commissaires aux comptes.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

8. Décharge à accorder aux membres du conseil de copropriété

Les membres du conseil de copropriété désignés pour l'année écoulée sont :

Proposition soumise au vote : accorder la décharge aux membres du conseil de copropriété

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

9. Désignation des membres du conseil de copropriété

L'article 577-8/1, §1, du Code civil, énonce que : « § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. »

« § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable. »

Proposition soumise au vote : désigner _____ comme membre du conseil de copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

Proposition soumise au vote : désigner | comme membre du conseil de copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

Proposition soumise au vote : désigner | comme membre du conseil de copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

Proposition soumise au vote : désigner | comme membre du conseil de copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

Proposition soumise au vote : désigner | comme membre du conseil de copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

10. Comptes 2021-2022: désignation d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes

L'article 577-8/2 du Code civil précise que : « *L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.* »

Proposition soumise au vote : désigner | comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2021-2022.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

11. Comptes 2021-2022: fixation du budget de fonctionnement

L'article 577-8, §4, du Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets* ».

Lors de l'assemblée générale du 9 juillet 2020, le budget de fonctionnement 2020-2021 avait été fixé à 32.000 €, pour un exercice comptable de quatorze mois (du 1^{er} janvier 2020 au 28 février 2021).

Les dépenses de l'exercice 2020-2021 sont de +/- 43.000 €, dont +/- 8.000 € de travaux exceptionnels.

Dans l'attente d'être « en régime de croisière », le syndic propose de maintenir le budget de fonctionnement pour l'exercice 2021-2022 à 32.000 €.

Proposition soumise au vote : fixer le budget de fonctionnement pour l'exercice 2021-2022 de la copropriété à 32.000 €

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

12. Comptes 2021-2022: provisions pour les charges communes : montant & modalités de paiement

Proposition soumise au vote : fixer, rétroactivement à partir du 1^{er} mars 2021, le montant de la provision pour les charges communes à 2.666,67 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer pour le 5^{ème} jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété, en utilisant la communication structurée individuelle que chaque copropriétaire a déjà reçue. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

13. Fonds de roulement

La pratique largement répandue en matière de gestion de copropriété est d'avoir un fonds de roulement équivalent à la moitié du budget de fonctionnement, avec un minimum de 5.000 € pour les copropriétés avec un faible budget.

Selon le bilan au 28 février 2021, le montant du fonds de roulement est de 20.000 €.

Proposition soumise au vote : fixer, pour l'exercice comptable 2021-2022, l'augmentation du fonds de roulement à 10.000 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer pour le 31 décembre 2021, sur le compte à vue de la copropriété

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

14. Fonds de réserve

L'article 577-5, §3, alinéa 4, du Code civile énonce que « *L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.* »

Selon le bilan au 28 février 2021, le montant du fonds de réserve est de 10.000 €.

Proposition soumise au vote : fixer, pour l'exercice comptable 2021-2022, l'augmentation du fonds de réserve à 5.000 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer pour le 31 décembre 2021, sur le compte d'épargne de la copropriété

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

15. Rapport sur les sinistres en cours

Il n'y a pas de sinistre en cours.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

16. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Une procédure judiciaire est en cours entre la copropriété et la société MAZOUT.BE.

Une procédure judiciaire est en cours entre la copropriété et la société ONE CLIC COMPTABILITE ET FISCALITE (ancien syndic).

Le syndic informera les propriétaires de l'avancée de ces dossiers.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

17. Rapport sur les contrats de fourniture et de services

Energie

La copropriété est actuellement fournie en énergie par la société ENGIE ELECTRABEL via un contrat cadre résultant d'une mise en concurrence réalisée par le syndic pour l'ensemble des copropriétés qu'il gère afin d'obtenir le meilleur prix. Le rapport de mise en concurrence justifiant le choix du fournisseur d'énergie à partir du 1^{er} janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2022 est disponible sur demande et est accessible via « My Syndic IMACT ».

La copropriété est fournie en mazout par la firme MAZOUT.BE.

Assurances

L'immeuble est actuellement assuré auprès de la compagnie AG INSURANCE via le courtier DELLOYE - LATIERS. Le syndic est d'avis de ne pas procéder à une mise en concurrence aussi longtemps que la procédure judiciaire n'est pas terminée.

La responsabilité civile de la copropriété, des commissaire aux comptes et des membres du conseil de copropriété est assurée auprès de la compagnie AXA via le courtier DELLOYE – LATIERS.

Il n'existe pas de contrat d'assurance protection juridique pour la copropriété et le syndic suggère d'en souscrire une.

Proposition soumise au vote : donner mandat au syndic pour souscrire une protection juridique pour la copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	708	708
NON	0	708
ABSTENTIONS	0	708

Entretien intérieur des parties communes

L'entretien des parties communes est actuellement réalisé par la firme AU PLUS NET.

Entretien des équipements techniques

L'ascenseur est entretenu par la firme KONE et vérifié par l'organisme de contrôle BTV.

La chaudière est entretenue par la firme CARTIAUX.

La signalétique des boîtes aux lettres et des sonnettes est réalisé par les occupants / copropriétaires selon des modalités fixées entre eux. Dans un souci d'harmonie, le syndic fera appel à la firme GRAFEX.

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

Feuille de présence

Assemblée générale du 06/10/2021

**CENTRE ROGIER (N. Entr. : 0873.890.816) Rue Rogier n° 77 5000 NAMUR 01/01/2020 -
28/02/2021**

SYNDIC IMACT (BUILDING MANAGER sprl)

Avenue des Dessus-de-Lives n° 2 B-5101 Loyers Tél. : 081 84 14 84 / Fax : 081 84 14 85 Numéro BCE : 0840.289.719

Assemblée générale du 06/10/2021
CENTRE ROGIER (N. Entr. : 0873.890.816) Rue Rogier n° 77 5000 NAMUR

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,







