

**L'IMMO-GERANCE**

Rue Belle maison 16

4877 OLNE

Agrée IPI : 507 563

TVA / BCE : 0841958911

**DE SAXE**

Rue François Lefebvre 10

4000 ROCOURT

BCE : 0887.513.970

**ACP Résidence "DE SAXE"**

Assemblée Générale Extraordinaire

du 19 aout 2019

à 19h00 à la Salle des Berlurons

située Rue Paul Janson 174 à 4460 GRACE HOLLOGNE

**Procès-verbal des décisions**

**ASSEMBLEE**

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

**CONSEIL DE COPROPRIETE**

Syndic

L'IMMO-GERANCE

**ORDRE DU JOUR**

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Rapport de l'année précédente
- 4 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.
- 5 Rapport du Vérificateur aux Comptes : Compte 2019-2020
- 6 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31 mars 2019 ( 2019-2020)
- 7 Mise aux votes de soldes fournisseurs
- 8 Décharges
- 9 Elections
- 11 Budget 2019 - 2020
- 12 Contrats à signer et travaux à réaliser
- 13 Montant minimum pour la mise en concurrence (art 577-7 §1er 1° d)
- 14 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 15 Fixation de la période des assemblées générales (Art 577-4 §1er 5°)
- 16 Mandats au syndic
- 17 Modification du Règlement d'Ordre intérieur
- 18 Demande d'activité HORECA dans les RDC
- 19 Demande de changement d'esthétique - Facade avant
- 20 Demandes ou observations relatives aux parties communes.

- 21 Autres demandes de copropriétaires
- 22 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

### VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 3 copropriétaires représentant ensemble 396 quotités sur 1000 (39.60 %)  
Sont représentés : 4 copropriétaires représentant ensemble 469 quotités sur 1000 (46.90 %)  
Soit au total : 7 copropriétaires représentant ensemble 865 quotités sur 1000 (86.50 %)  
Sont absents : 1 copropriétaires représentant ensemble 135 quotités sur 1000 (13.50 %)

### DELIBERATIONS

#### 1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

**L'assemblée désigne [REDACTED] à l'unanimité à main levée.**

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents. L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

**L'assemblée désigne [REDACTED] à l'unanimité à main levée.**

#### 2 Vérification du quorum

Pour être valablement constituée, il faut qu'il y ait aux moins 50 % des copropriétaires présents possédant ensemble au moins 50 % des quotes-parts dans les parties communes au début de la réunion.

Si le quorum de 50 % des copropriétaires n'est pas atteint, il faut qu'il y ait au moins 75 % des quotes-parts.

Si aucun de ces deux quorums n'est atteint, une nouvelle assemblée doit être convoquée ; ce qui entraînerait des coûts supplémentaires.

**Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.**

#### 3 Rapport de l'année précédente

3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

-----

3.B. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

-----

3.C. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

-----

3.D. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs

-----

3.E. Sinistres réglés ou en cours de règlement avec la Cie d'assurance.

Il y a eu un sinistre chez [REDACTED] (problème toiture), ce sinistre est réglé.

Il y a un sinistre en cours chez [REDACTED] (infiltration d'eau), ce sinistre est en cours de règlement.

**4 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.**

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

**L'assemblée approuve le budget à l'unanimité à main levée.**

**5 Rapport du Vérificateur aux Comptes : Compte 2019-2020**

Le nom du vérificateur aux comptes est repris en entête du document.

**L'assemblée générale prend note du fait que les comptes ont été donné lors de la réunion d'AG précédente et que toute les explications ont été données.**

**6 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31 mars 2019 ( 2019-2020)**

Mise au vote de l'approbation des comptes.

**L'assemblée approuve les comptes.**

**7 Mise aux votes de soldes fournisseurs**

Le syndic informe que certains soldes fournisseurs restent ouverts depuis 2015. Le syndic souhaiterait l'autorisation de l'assemblée générale afin de pouvoir clôturer ces soldes par une OD:

- ALE
- Polli Egouts
- ADK

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée d'éliminer les fournisseurs dont le solde est ouvert par l'encodage de Note de crédit, de facture ou d'autres opérations comptable.**

**8 Décharges**

Les décharges portent exclusivement sur des évènements connus par les copropriétaires.

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée d'approuver les comptes et de donner la décharge.**

**8.A. Décharge au Conseil de Copropriété**

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété (voir composition du conseil en entête du document).

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

**8.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes**

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

**8.C. Décharge au Syndic**

Mise au vote de la décharge au syndic.

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

**9 Elections**

**9.A. Election des membres du Conseil de Copropriété**

La composition du conseil de copropriété de l'exercice écoulé est reprise en en-tête du document.

Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du conseil de copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.

Les membres du CDC actuel se représentent.

**L'assemblée générale refuse de mettre en place un CDC à l'unanimité à main levée.**

**9.B. Election du Vérificateur aux comptes**

La loi impose la présence d'un vérificateur aux comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.

**Le candidat est élu à l'unanimité à main levée.**

9.C. Election du syndic

Conformément à l'offre de prix, le bureau L'IMMO GERANCE ( représenté par monsieur [REDACTED] se présente dans le poste de syndic  
Le syndic actuel se représente dans le cadre de sa mission  
Aucun autre candidat n'a été signalé au syndic à ce jour.  
Mise au vote de la reconduction du mandat du syndic pour une période de 2 ans.

**Le syndic est élu à l'unanimité à main levée pour une durée de 2 ans.**

**11 Budget 2019 - 2020**

11.A. Montant des charges provisionnelles 2019 - 2020

Le syndic propose de réaliser des appels trimestriels pour les charges courantes à 126.5/ appartement/ mois..  
Le syndic propose de porter l'appel trimestriel pour les charges courantes de 3036€ par trimestre.

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée d'appeler un montant de 100€/ appartement / mois pour l'année 2019-2020.**

11.B. Fonds de roulement permanent

La loi impose à toutes les copropriété de constituer un fond de roulement permanent qui permet à la copropriété d'avoir un "fonds de caisse" pouvant faire face à 6 mois de charge.

Proposition de constituer un fonds de roulement permanent à hauteur de ..€/ quotité. Il s'agit bien entendu d'un seul et unique appel afin de constituer ce fonds qui vous sera rembourser lors de la revente de votre appartement.

**L'assemblée générale décide à l'unanimité à main levée cette proposition d'appeler un montant de 5000€.**

11.C. Fonds de réserve

**12 Contrats à signer et travaux à réaliser**

12.A. Contrats à signer et travaux à réaliser : Peinture des parties communes

Le syndic propose de repeindre les parties communes ( cage d'escalier)

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée cette proposition**

12.B. Contrats à signer et travaux à réaliser : Contrat de nettoyage

Le syndic propose de prendre une société de nettoyage pour l'entretien des parties communes

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de prendre une société de nettoyage**

12.C. Contrats à signer et travaux à réaliser : Cloture extérieures

Le syndic propose de réaliser les clotures extérieurs.

Plusieurs devis ont été demandés  
- CORTIL Group  
-

**L'assemblée générale demandera à l'unanimité à main levée au syndic plusieurs devis pour le placement de cloture. Les devis seront envoyés aux propriétaires pour avoir leur accord écrit. Le syndic demandera une participation aux frais auprès des voisins.**

12.D. Contrats à signer et travaux à réaliser : Parkings

Le syndic demandera des devis pour la réalisation du parkings

**L'assemblée générale refuse à l'unanimité à main levée**

12.G. Contrats à signer et travaux à réaliser: Assurance protection juridique

Le syndic a demandé des offres auprès de plusieurs compagnies:

- Arag; 226,38€

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de prendre une assurance protection juridique.**

12.H. Contrats à signer et travaux à réaliser: Valve

Le syndic propose de placer une valve à l'entrée du bâtiment afin de pouvoir y placer toutes les informations utiles et importantes concernant la copropriété.

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de placer une valve à l'entrée de l'immeuble.**

12.I. Contrats à signer et travaux à réaliser: Portail

Le syndic demandera un devis pour le placement d'un portail

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de placer un portail après la porte d'entrée. Le syndic demandera plusieurs devis pour le placement d'un portail avec moteur, et système de badge, de reprogrammation de badge.**

### **13 Montant minimum pour la mise en concurrence (art 577-7 §1er 1° d)**

Définition du montant minimum à partir duquel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires.

Lorsque la copropriété souhaite s'engager dans un chantier non urgent dont la valeur estimée est supérieure au montant décidé lors de cette assemblée, il sera obligatoire d'établir une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges préalablement établi. L'établissement du cahier des charges n'entre pas dans la mission courante du syndic. Cette procédure à un coût variable suivant la valeur du chantier.

Pour ce qui est de l'attribution des marchés dont le coût est inférieur au montant décidé, l'assemblée peut toujours choisir la méthode qu'elle souhaite.

Mise au vote du montant à partir duquel une mise en concurrence et un cahier des charges sont obligatoires.

Décision (quorum requis : majorité des 3/4)

**L'assemblée décide de porter ce montant à 50.000€ par vote à la majorité à main levée.**

### **14 Statuts et règlement d'ordre intérieur**

14.A. Mise en concordance des statuts - Situation du dossier

Conformément à la décision de l'assemblée générale de l'an dernier, le notaire a été informé de la décision de lui confier la mission de mettre en concordance les statuts de l'immeuble avec la loi.

La loi a encore subi quelques modifications en mai 2012 et l'Arrêté Royal relatif au plan comptable a été publié au mois d'août.

Il s'ensuit qu'aucun notaire n'est pressé pour proposer le texte de cette mise à jour. C'est la raison pour laquelle, le projet de modification des statuts n'est pas présenté aujourd'hui.

Nous proposons également à l'assemblée, d'attendre que les textes de loi soient "stabilisés" avant d'entamer les démarches officielles. Nous proposons de reporter la mise en concordance, d'au moins deux ans.

**L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité à main levée. L'assemblée générale signale que l'ancien syndic a déjà réalisé les modifications. Le syndic demandera copie du mandat auprès de l'avocat et savoir si les statuts ont été enregistrés.**

#### 14.B. Méthode de mise en concordance des statuts

Nous pouvons demander au notaire de mettre les statuts de l'immeuble à jour, ligne par ligne. Cette méthode lui impose d'étudier méticuleusement l'acte de base actuel, et de le recopier intégralement.

L'autre méthode consiste à faire remplacer le règlement général de copropriété par un nouveau modèle correspondant aux critères légaux, ainsi qu'aux règles d'appréciations standard que l'on trouve actuellement. A notre connaissance, de nombreux notaires collaborent à l'élaboration d'un modèle standard adapté à la nouvelle loi. Cette méthode est la moins coûteuse. Nous mettons à l'ordre du jour, la décision d'utiliser la seconde méthode présentée.

**L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire procéder à un remplacement des statuts (règlement général de copropriété) par un nouveau texte correspondant aux critères actuels et légaux. Le document devra tenir compte des éventuelles particularités mentionnées dans les statuts actuels de l'immeuble.**

**L'assemblée décide également d'attendre que les textes de loi soient "stabilisés" avant d'entamer les démarches officielles.**

**L'assemblée générale prend note que les statuts ont été remis aux normes par l'ancien**

#### 14.C. Désignation du notaire

Désignation du notaire chargé de mettre les statuts de la copropriété en concordance avec la loi et l'adapter suite aux problèmes rencontrés dans la mise en application des statuts actuels.

**L'assemblée confie le choix du notaire au conseil de copropriété à l'unanimité à main levée.**

#### 15 Fixation de la période des assemblées générales (Art 577-4 §1er 5°)

Fixation définitive de la période de 15 jours pendant laquelle l'Assemblée Générale ordinaire doit être tenue, à transcrire dans le Règlement général de copropriété. Il faut prévoir un délai suffisant entre la fin de l'année comptable et l'assemblée pour permettre au syndic de clôturer les comptes et de les faire contrôler par le vérificateur.

Proposition : période de quinze jours prenant cours le 1er mardi de mars.

**L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité à main levée.**

#### 16 Mandats au syndic

16.A. Mandat au syndic pour contrats cadres

Vu le nombre d'immeubles gérés par le syndic, il lui est possible de négocier des contrats-cadres, c'est-à-dire des contrats communs à plusieurs copropriétés. Ces contrats peuvent concerner les produits et services suivants : électricité, gaz, mazout, contrôle des ascenseurs, contrôle des extincteurs.

Cependant, l'assemblée est souveraine et le syndic ne peut changer de fournisseur sans son accord.

Nous demandons l'accord express de l'assemblée pour pouvoir signer ce type de contrat. Mise au vote de l'autorisation accordée au syndic d'inclure la copropriété dans des contrats-cadres, pour les produits et services susmentionnés.

**L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité à main levée.**

**Suivant le résultat du vote écrit, bulletin numéro , l'assemblée accepte/refuse la proposition.**

16.B. Mandat permanent au syndic pour recouvrer les montants dus à la copropriété via avocat par voie judiciaire

En cas de non-paiements des charges communes, le syndic est mandaté pour récupérer les sommes dues.

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité des mains levées cette proposition**

## 17 Modification du Règlement d'Ordre intérieur

17.A. Modification du Règlement d'Ordre intérieur

Proposition de de choisir une couleur de teinte gris .... pour le placement de tente solaire

Concernant l'esthétique extérieur, des stores, rideaux de couleur claires uniforme ( blanc, blanc cassé, crème) seront imposés.

Proposition de mettre en place une indemnité de déménagement/ emménagement :  
Un indemnité de 25,00€ sera réclamée aux propriétaires bailleurs, tant à l'entrée qu'à la sortie

**L'assemble générale accepte à l'unanimité à l'unanimité de mettre en place une indemnité d'emménagement/ déménagement.**

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de mettre en place un état des lieux lors d'endommagement/déménagement.**

## 18 Demande d'activité HORECA dans les RDC

Le projet de [REDACTED] est présenté aux propriétaires présent:

Le projet présenté pour le RDC est un commerce de jour avec salon de dégustation ( traiteur de nourriture biologique et traitement de plantes)

Les horaires d'ouvertures seront de 17h30 jusque 20H ( fermeture à 20H - nettoyage jusque 21H)

**L'assemblée générale rappelle que le lot du RDC est définit comme RDC à destination commerciale, artisanal et de bureaux.**

**L'assemblée générale accepte à la majorité à main levée de limiter les activités dans le rdc . Les activités de types fritures, brasserie, débit de boisson, commerce de nuit, cafés seront interdits**

**Les heures d'ouvertures devront etre limités afin de limiter toute les nuisances sonores ( à 21h). Tous les nuisance qui feront l'objet de plaintes et seront transmises au syndic pour l'exécution du présent articles 51 et 52 du Règlement générale de copropriété. L'assemblée générale mandate le syndic pour mettre fin au bail en cours.**

**La présente décision sera soumise auprès des propriétaires absents pour avoir leur avale.**

**19 Demande de changement d'esthétique - Facade avant**

[REDACTED] souhaiterait changer les chassis de son appartement

Il souhaiterait changer la forme / la grandeur des fenetres

**L'assemblée générale accepte à l'unanimité le changement d'esthétique des fenetres de**

[REDACTED].

**20 Demandes ou observations relatives aux parties communes.**

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'assemblée générale.

**Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.**

**21 Autres demandes de copropriétaires**

**22 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

Signature des copropriétaires encores présents après l'impression du procès-verbal

Je précise qu'il n'y a pas eu de vote  
quant au RSC Commercial car le règlement  
d'ordre intérieur ne le prévoit pas.

CELSON Christiane

[REDACTED]



**L'IMMO-GERANCE**

Rue Belle maison 16  
4877 OLNE  
Agrée IPI : 507 563  
TVA / BCE : 0841958911

**DE SAXE**

Rue François Lefebvre 10  
4000 ROCOURT  
BCE : 0887.513.970

**ACP Résidence "DE SAXE"**

Assemblée Générale Extraordinaire

du 19 aout 2019

à 19h00 à la Salle des Berlurons

située Rue Paul Janson 174 à 4460 GRACE HOLLOGNE

**Procès-verbal des décisions**

**ASSEMBLEE**

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

**CONSEIL DE COPROPRIETE**

Syndic

L'IMMO-GERANCE

**ORDRE DU JOUR**

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Rapport de l'année précédente
- 4 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.
- 5 Rapport du Vérificateur aux Comptes : Compte 2019-2020
- 6 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31 mars 2019 ( 2019-2020)
- 7 Mise aux votes de soldes fournisseurs
- 8 Décharges
- 9 Elections
- 11 Budget 2019 - 2020
- 12 Contrats à signer et travaux à réaliser
- 13 Montant minimum pour la mise en concurrence (art 577-7 §1er 1° d)
- 14 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 15 Fixation de la période des assemblées générales (Art 577-4 §1er 5°)
- 16 Mandats au syndic
- 17 Modification du Règlement d'Ordre intérieur
- 18 Demande d'activité HORECA dans les RDC
- 19 Demande de changement d'esthétique - Facade avant
- 20 Demandes ou observations relatives aux parties communes.

- 21 Autres demandes de copropriétaires
- 22 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

### VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 3 copropriétaires représentant ensemble 396 quotités sur 1000 (39.60 %)  
Sont représentés : 4 copropriétaires représentant ensemble 469 quotités sur 1000 (46.90 %)  
Soit au total : 7 copropriétaires représentant ensemble 865 quotités sur 1000 (86.50 %)  
Sont absents : 1 copropriétaires représentant ensemble 135 quotités sur 1000 (13.50 %)

### DELIBERATIONS

#### 1 Constitution du bureau

- 1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

**L'assemblée désigne [REDACTED] à l'unanimité à main levée.**

- 1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents. L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

**L'assemblée désigne [REDACTED] à l'unanimité à main levée.**

#### 2 Vérification du quorum

Pour être valablement constituée, il faut qu'il y ait aux moins 50 % des copropriétaires présents possédant ensemble au moins 50 % des quotes-parts dans les parties communes au début de la réunion.

Si le quorum de 50 % des copropriétaires n'est pas atteint, il faut qu'il y ait au moins 75 % des quotes-parts.

Si aucun de ces deux quorums n'est atteint, une nouvelle assemblée doit être convoquée ; ce qui entraînerait des coûts supplémentaires.

**Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.**

#### 3 Rapport de l'année précédente

- 3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG  
-----

- 3.B. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG  
-----

- 3.C. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG  
-----

- 3.D. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs  
-----

- 3.E. Sinistres réglés ou en cours de règlement avec la Cie d'assurance.

Il y a eu un sinistre chez [REDACTED] (problème toiture), ce sinistre est réglé.

Il y a un sinistre en cours chez [REDACTED] (infiltration d'eau), ce sinistre est en cours de règlement.