

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 Ordinaire

du 22 juin 2023

à 17h00 dans nos bureau de l'immo gérance
située Rue Jean Jaurès 21 à 4460 GRACE-HOLLOGNE

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

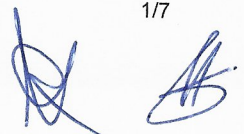
CONSEIL DE COPROPRIETE

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 2021-2022 & 2022-2023
- 6 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/03/ 2022(2021-2022) & 31/03/2023 (2022-2023)
- 7 Décharges
- 8 Elections
- 9 Budget 2023-2024
- 11 Contrats à signer et travaux à réaliser
- 12 Montant minimum pour la mise en concurrence (art 577-7 §1er 1° d)
- 13 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 14 Fixation de la période des assemblées générales (Art 577-4 §1er 5°)
- 15 Mandats au syndic
- 16 Modification du Règlement d'Ordre intérieur
- 17 Demandes ou observations relatives aux parties communes.
- 18 Autres demandes de copropriétaires
- 19 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal



VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 3 copropriétaires représentant ensemble 361 quotités sur 1000 (36.10 %)
Sont représentés : 1 copropriétaires représentant ensemble 135 quotités sur 1000 (13.50 %)
Soit au total : 4 copropriétaires représentant ensemble 496 quotités sur 1000 (49.60 %)
Sont absents : 4 copropriétaires représentant ensemble 504 quotités sur 1000 (50.40 %)

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.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de régler les sinistres en prenant en compte la différence entre la franchise légale et la franchise contractuelle et payer le solde du sinistre. Tous les autres sinistres de moins de 1500€ ne seront pas déclarés.

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 2021-2022 & 2022-2023**

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

L'assemblée générale prend notes du rapport.

6 **Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/03/ 2022(2021-2022) & 31/03/2023 (2022-2023)**

Mise au vote de l'approbation des comptes.

L'assemblée approuve les comptes 2021-2022 et 2022-2023

7 **Décharges**

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

7.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.

7.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.

7.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au syndic.

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

8 **Elections**

8.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.

8.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.

██████████ se propose.

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

8.C. Election du syndic

Conformément à l'offre de prix, le bureau L'IMMO GERANCE (représenté par monsieur ██████████) 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. Le syndic sera mandaté pour reprendre les comptes ING en gestion.

9 Budget 2023-2024

9.A. Montant des charges provisionnelles 2023-2024

Le syndic propose de réaliser des appels trimestriels pour les charges courantes à 14 000€ / quotité

Le syndic propose de porter l'appel trimestriel pour les charges courantes de 3500€ par trimestre.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée d'appeler un montant de 4000€ payable pour le 30-03-2024. Pour l'année 2024-2025, un montant de 14.000€ sera réparti en 4 trimestre soit 3500€/ trimestre

9.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.

Le fonds de roulement est actuellement de 5 000€

Proposition de consolider le fonds de roulement permanent à hauteur de 2000€/ 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 de ne pas modifier le fonds de roulement permanent à l'unanimité à main levée cette proposition

10.C. Fonds de réserve

Le syndic propose de faire mettre une fonds de réserve

L'assemblée générale refuse de mettre une fonds de réserve.

11 Contrats à signer et travaux à réaliser

11.A. Contrats à signer et travaux à réaliser : Placement d'un portail

Le syndic propose de placer un portail au niveau des garages.

Un devis à été demandé à la société C-ROY

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

11.B. Contrat à signer et travaux à réaliser: peinture des communs

Le syndic à demander un devis pour réaliser la peinture des communs

L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de prendre la société RIFA pour 3200€ HTVA.

11.C. Contrat à signer et travaux à réaliser: Litige voisine

Le syndic pourra introduire une procédure auprès des voisins pour respecter les regles en matière de plantations à la mitoyenneté et entretien.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée 'introduire une procédure auprès du juge de paix.

11.D. Contrat à signer et travaux à réaliser: Electricite

[REDACTED] informe que la lampe dans l'entrée carrossable est à changer dans les parties communes

L'assemblée générale accepte de changer les ampoules dans les parties communes.

11.E. Contrat à signer et travaux à réaliser: Infiltrations cave

Problématique des infiltrations dans la cave et local chauffage

L'assemblée générale accepte de refaire le regard au niveau local chauffage.

12 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.

13 Statuts et règlement d'ordre intérieur

13.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.

13.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.

13.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.

- 13.D. Contrat à signer et travaux à réaliser: Contrat d'assurance protection
Proposition de prendre un contrat d'assurance protection juridique

L'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée

14 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 juin

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

15 Mandats au syndic

- 15.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.

- 15.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

16 Modification du Règlement d'Ordre intérieur

- 16.A. Modification du Règlement d'Ordre intérieur

Proposition 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'assemblée générale accepte à l'unanimité à main levée de postposer la modification à l'assemblée générale prochaine.

17 Demandes ou observations relatives aux parties communes.

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

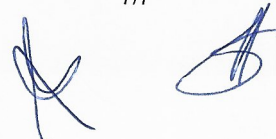
Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

18 Autres demandes de copropriétaires

19 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

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive mark, and the second is a more complex, circular scribble.

PROCURATION

Je soussigné(e) **[REDACTED]**
propriétaire de l'appartement /garage RDC D - représentant 135 quotités
dans l'immeuble "DE SAXE" situé à 4000 ROCOURT,

donne par la présente pouvoir à (1) :

Nom **[REDACTED]** Prénom **[REDACTED]**

Ou dans le cas ou il ne peut en faire usage, donne par la présente pouvoir à (1) :

Nom Prénom

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du **22 juin 2023** avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué, pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

(2) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.
SOIT

(2) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes,

.....
.....
.....
.....
.....

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité

(2) Entourer le texte si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci.

Cette loi précise que :








- les abstentions, les votes nuls et blancs **ne sont pas considérés** comme des voix émises pour le calcul des majorités
- **Nul ne peut accepter plus de 3 procurations.**
- **Par dérogation**, un propriétaire peut représenter **plus de 3 propriétaires** si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient **n'excède pas 10% du total des voix** affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (**100 % de l'immeuble**).

Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.

Fait à SOUMAGNE., le 21.06.2023
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

[REDACTED]
[REDACTED]
Cette procuration type a été établie par l'ABSA asbl : www.absa.be

Liste des présences à l'Assemblée du 22/06/2023

Numéro	Nom propriétaire	Quotes parts	Signature propriétaire	Signature mandataire
260.002 	[REDACTED] RDC D(135)	135		[REDACTED]
260.001 	[REDACTED] RDC G(146)	146		
260.101 	[REDACTED] 1(138)	138	[REDACTED]	
260.102 	[REDACTED] 2(121)	121		
260.305 	[REDACTED] 5(109)	109		
260.204 	[REDACTED] 4(111)	111	[REDACTED]	
260.203 	[REDACTED] 3(128)	128		
260.306 	[REDACTED] 6(112)	112	[REDACTED]	
		1.000		