Résidence Couvreur
Le Grand Enclos, 5A
6800 FLOHIMONT
Numéro d'entreprise : 0841.335.141
IBAN : BE49 3631 0889 5371 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

# ACP Couvreur - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 06-12-2022

Les copropriétaires de la résidence « Couvreur » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 06 décembre 2022, en Bureau ROSSIGNOL, Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1er étage, Rue des Corettes, 40 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 18-11-2022.

Sont présents :
**CHISOGNE Pierre** (121 voix); **CONRARD Catherine** (120 voix) représenté par **CHISOGNE Pierre; DEOME-DEROANNE** (128 voix); **GEORGES Eliane** (121 voix); **GUEIBE Cyrielle** (124 voix); **HENRY Corinne** (125 voix); **JACQUES Mickael** (120 voix) représenté par **CHISOGNE Pierre; THIRY-KELLER** (141 voix)
Aucuns absents lors de l'AG

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| CHISOGNE Pierre (Présentiel) | **121** | Présent | |
| CONRARD Catherine (Présentiel) | **120** | Représenté | CHISOGNE Pierre |
| DEOME-DEROANNE (Présentiel) | **128** | Présent | |
| GEORGES Eliane (Présentiel) | **121** | Présent | |
| GUEIBE Cyrielle (Présentiel) | **124** | Présent | |
| HENRY Corinne (Présentiel) | **125** | Présent | |
| JACQUES Mickael (Présentiel) | **120** | Représenté | CHISOGNE Pierre |
| THIRY-KELLER (Présentiel) | **141** | Présent | |
| **Copropriétaires : 8**<br>**Lots : 28** | **1000** | **1000** | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 28
Voix : 1000
Cop. présents : 8
Lots présents : 28
Voix présentes : 1000
Mandataires : 1
Procurations : 2
Remarques : La totalité des voix sont représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résidence Couvreur
Le Grand Enclos, 5A
6800 FLOHIMONT
Numéro d'entreprise : 0841.335.141
IBAN : BE49 3631 0889 5371 BIC : BBRUBEBB



Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

| Point | Majorité | Voix | Pour | Contre | Abs. | % | Résultat |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02) Désignation du président et du secrétariat | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Reconduction du contrat de syndic : information et décision | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Approbation du PV de l'AG précédente | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Budget - Appel de fonds de roulement | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Demande de prise en charge par le fonds de réserve de la facture concernant le remplacement du boiler | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve | 20,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 11) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision | 80,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |

Procès verbal détaillé :

## 01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

**Pas de vote**

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 8 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (1000/1000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

## 02 - Désignation du président et du secrétariat

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Désignation de Mr CHISOGNE comme Président du conseil de copropriété.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 03 - Reconduction du contrat de syndic : information et décision

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le contrat de syndic arrive à échéance au 31/12/2022. Le syndic propose de reconduire son contrat au 01/01/2023 pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions tarifaires.

Les copropriétaires marquent leur accord.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2023 pour une durée de 3 ans"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 04 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mr CHISOGNE comme membre du conseil de copropriété pour cette année"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 05 - Désignation d'un vérificateur aux comptes

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Mme CONRARD souhaite passer la main à un autre copropriétaire pour la vérification des comptes.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme GUEIBE comme vérificateur aux comptes ".

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 06 - Approbation du PV de l'AG précédente

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 07 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice précédent sur base du dernier bilan, annexé.

Le syndic rappelle, pour les nouveaux copropriétaires, que le fonds de réserve est un petit bas de laine versé sur le compte épargne et qui appartient à la copropriété. Ce montant n'est pas récupéré en cas de vente mais il peut être valorisé lors de la vente de l'appartement.
Le fonds de roulement permanent permet à garder de la liquidité sur le compte. Le montant versé est récupéré en cas de vente et réclamé à l'acheteur.
Le fonds de roulement est le montant versé, chaque trimestre, par les copropriétaires. Ces montants servent à payer les factures de la copropriété.

Le syndic rappelle également aux copropriétaires bailleurs que la copropriété ayant une chaudière commune, il faut conscientiser les locataires au sujet de leur consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Elle rappelle également d'ajuster les charges privatives pour ne pas avoir de mauvaises surprises en fin d'année comptable.

Le syndic demandera chez ISTA pour obtenir un index intermédiaire pour l'appartement 07 au mois de janvier 2022.

Le syndic explique qu'une dépense urgente a dû avoir lieu en cours d'année pour le remplacement du boiler.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 08 - Budget - Appel de fonds de roulement

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2022 au 30/09/2023 s'élevant à 23.124,95 €.

Le syndic explique avoir augmenté le poste concernant l'énergie de 18 %.
Le syndic précise qu'en cas de grosses augmentations des coûts de l'énergie, il est possible qu'un appel de fonds spécial énergie supplémentaire soit réclamé.

Le syndic explique que le contrat d'assurance incendie du bâtiment comprend l'abrogation de la règle proportionnelle, les pertes indirectes et l'abandon de recours.
Le syndic rappelle aux copropriétaires d'ajouter la phrase suivante dans le contrat de bail :

"l'abandon de recours envers le locataire est couvert via le contrat
d'assurance incendie inscrit au nom de la copropriété".

Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/10/2022 - 01/01/2023 - 01/04/2023 - 01/07/2023

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2022-2023 de 23.124,95 €"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

**09 - Demande de prise en charge par le fonds de réserve de la facture concernant le remplacement du boiler**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**
Mr JACQUES propose d'utiliser le fonds de réserve pour couvrir la dépense urgente concernant le boiler.
Dans ce cas le montant du fonds de réserve sera versé sur le compte à vue et le syndic remboursera les copropriétaires.

Les copropriétaires proposent d'utiliser le fonds de réserve pour payer 50 % de la facture concernant le boiler.

Le syndic transfèrera 3600 € sur le compte à vue et déduira le montant lors du prochain appel de fonds.

Le syndic procède au vote :

"Transfert de 3600 € du compte épargne vers le compte à vue et remboursement de 450 € par propriétaire (à déduire du prochain appel de fonds)

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 10 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

**Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 201,00 sur 1000,00**

**Décision**
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2023 de 1.000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 01/06/2023 - à scinder en 2 fonds (1 pour les appartements A01 à A06, 1 pour les appartements A07 à A 08)"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 11 - Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision

**Majorité : 80%. Clé : 1000èmes - soit 800,00 sur 1000,00**

**Décision**
Comme prévu selon la décision de l'AG 2020, les statuts de la copropriété ont été adaptés. Le syndic a finalement demandé à un juriste indépendant de NAMUR, le bureau E-JURIS.

Le syndic soumet la version adaptée aux copropriétaires.

Les copropriétaires n'émettent aucune remarques.

Le syndic procèdera à l'enregistrement des statuts et seront transmis aux copropriétaires. Le syndic rappelle aux copropriétaires bailleurs qu'il est indispensable de transmettre le règlement de copropriété à leurs locataires.

Le syndic procède au vote :

"Accord sur l'adaptation des statuts et de son enregistrement"

**Résultat du vote**
Vote **Pour** à l'unanimité

## 12- Divers

**Pas de vote**

Le syndic précise que le nettoyage de l'exutoire de fumée nécessite un entretien par l'extérieur. Le technicien s'est rendu sur place et a constaté qu'il était impossible de nettoyer cette surface par l'intérieur. Ce travail sera relativement onéreux.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr CHISOGNE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h50.

Fait à Bertrix, le mardi 06 décembre 2022

Le syndic Président de séance