

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 17 OCTOBRE 2022 DE LA RESIDENCE LE STUART**

Le lundi 17 octobre 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « LE STUART » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux du syndic.

L'Assemblée passe à l'ordre du jour suivant ;

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 5 copropriétaires sur 8 et forment 756 quotités sur 1.000ème de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 30 septembre 2022 n'a pu se tenir faute de quorum, cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de [REDACTED]

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de [REDACTED]

3) Présentation des comptes de l'exercice (2021-2022).

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les dépenses ont représenté 15.977,20 EUR contre 13.916,28 EUR, l'exercice précédent, hors frais privatifs.

Le fonds de roulement représente la somme de 1.581,20 EUR.

Le fonds de réserve représente la somme de 10.436,04 EUR.

b. Situation sur les arriérés.

Il est rappelé la décision prise précédemment par l'assemblée générale, c'est-à-dire qu'à chaque retard constaté, il sera appliqué un intérêt de 7% l'an (hors frais de rappel du syndic). Après deux rappels, le dossier sera transmis à la Justice de paix.

c. Approbation des comptes et bilan au 31 mars 2022.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 mars 2022.

d. Décharge au Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

4) Décharge au Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

5) Décharge au syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au syndic actuel pour sa gestion.

6) Evaluation des contrats.

Ascenseur :	OTIS et VINCOTTE (organisme de contrôle).
Adoucisseur :	ABC TECHNICS.
Assurance :	ALLIANZ via le courtier CONCORDIA.
Banque :	BNP PARIBAS.
Chauffage :	ABC TECHNICS.
Electricité & Gaz :	TOTAL ENERGIES (contrat cadre – prix fixe 2022 et 2023).
Répartiteurs :	TECHEM.

Toiture : DSB ASPHALIS. Remarque sur le dernier rapport « *La couche finale en alu devrait être renouvelée car elle ne sert plus du tout. Trop vétuste* ».
Antenne GSM : MOBISTAR.

7) Travaux à envisager.

a. Remise en état du bardage.

Le budget est de l'ordre de 736,70 EUR TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux qui seront financés par le fonds de réserve.

b. Autres travaux.

Néant.

8) Information sur les sinistres.

- Appartement QUERTIMONT (2D).

Les frais de recherche de la société DETECTO (410 EUR TVAC) ont été imputés dans le décompte des charges. Pour rappel, la fuite provenait de la défectuosité des joints de la salle-de-bain de l'appartement 3D.

Les travaux de remise en état ont été réalisés par le propriétaire de l'appartement 2D.

La facture et le rapport seront transmis aux propriétaires de l'appartement 3D pour récupération des frais.

- Garage gauche.

Il semble que le rendez-vous a enfin été fixé avec le plombier EMS mais le locataire du garage doit confirmer l'accès.

- Appartement du 3^{ème} étage gauche.

Un message a été adressé au syndic de l'immeuble voisin. Réaction en attente.

9) Points à la demande des copropriétaires.

Les demandes doivent être transmises au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si les demandes ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles le seront à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

10) Budget.

a. Adaptation éventuelle du fonds de roulement.

Le fonds de roulement représente la somme de 1.581,20 EUR et il devrait être de l'ordre de 2.000 EUR.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement actuel.

b. Approbation du budget ordinaire 2022/2023.

Avec le coût de l'énergie, il faudra tenir compte d'une adaptation du budget annuel et ce dès la fin du contrat cadre (prix fixe).

L'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds actuels pour les charges (500 EUR/appartement).

c. Financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide de financer les travaux par le fonds de réserve.

d. Dotations au fonds de réserve.

Le fonds de réserve représente la somme de 7.418,42 EUR. EUR et il est augmenté annuellement par le loyer des antennes (+/- 5.200 EUR). L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas réaliser de dotations trimestrielles.

11) Election des membres du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété est exclusivement composé de copropriétaires.
L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité [REDACTED]

12) Election du Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer [REDACTED] comme Commissaire aux comptes.

13) Attribution du mandat de syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire de 2022.

14) Règlement d'Ordre Intérieur.

Néant.

15) Divers.

Il est confirmé que l'installation de chauffage est en service mais il est signalé quelques soucis de manque de chauffage au niveau de l'appartement 3D. Il est rappelé le fonctionnement du système de régulation avec la sonde extérieure. Il sera vérifié les réglages de la régulation avec ABC TECHNICS.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »