

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 9 OCTOBRE 2023 DE LA RESIDENCE LE STUART**

Le lundi 9 octobre 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « LE STUART » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux du syndic.
La séance débute à 19h00.

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.

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.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les dépenses ont représenté 12.618,88 EUR (crédit pertes indirectes sur sinistres) contre 15.977,20 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 13.739,14 EUR qui est alimenté par le loyer des antennes.

Le Commissaire aux comptes fait son rapport en séance.

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 2023.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 mars 2023.

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.

a. Entretien des installations techniques (chaudières et adoucisseur).

L'entretien des chaudières a été confié à la société ABC TECHNICS à partir du 01/09/2016.

Le dernier entretien des chaudières date du 16/08/2022. Un rappel sera adressé au chauffagiste.

À la suite de la mise en place d'un adoucisseur (produit EURODYNAMICS) sur la production d'eau chaude, l'entretien a été confié à la société ABC TECHNICS à partir du 1/05/2022.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de remplacer la société ABC TECHNICS et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.

b. Energie (électricité et gaz).

Après avoir consulté plusieurs fournisseurs, un nouveau contrat cadre a été signé avec la société TOTALENERGIES et ce, pour une durée de 3 ans. Ce contrat était celui qui était le plus flexible car il est possible pour le client de fixer 80% du coût pour les trois années à venir et ce, sur base de l'évolution du marché (clic à réaliser). L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité son accord pour intégrer la copropriété dans le contrat cadre.

Autres contrats ;

Ascenseur :	OTIS (maintenance).
	VINCOTTE (organisme de contrôle).
Assurance :	ALLIANZ via le courtier CONCORDIA.
Banque :	BNP PARIBAS.
Répartiteurs :	TECHEM.
Toiture :	DSB-TECTUM.
Antenne GSM :	MOBISTAR.

7) Travaux à envisager.

a. Application d'une protection sur l'étanchéité de la toiture.

Le budget est de l'ordre de 3.442,50 EUR TVAC (surface de +/- 250 m²).

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

b. Remplacement du miroir du hall d'entrée.

Le remplacement du miroir va être réalisé dans les prochains jours. Les dégâts sont consécutifs à un accident.

c. Autres travaux.

Néant.

8) Information sur les sinistres.

- Fuite sur l'alimentation d'eau de l'appartement avec dégâts au 2^{ème} étage.
- Fuite sur le circuit chauffage avec dégâts au 2^{ème} étage. Expertise fixée le 10/11/2023.
- Problème de condensation d'après le rapport de ND DETECT et donc pas de lien avec l'immeuble voisin.

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 2023-2024.

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 13.739,14 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 2024.

14) Règlement d'Ordre Intérieur.

Néant.

15) Divers.

Néant.

« 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. »