

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
DU 01 FEVRIER 2023**

**PROCES-VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

**2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire**

L'assemblée est présidée par Monsieur Stouffs.

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

**3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du**

**01/01/20 au 31/12/20 et du bilan au 31/12/20 (majorité absolue)**

**01/01/21 au 31/12/21 et du bilan au 31/12/21 (majorité absolue)**

**01/01/22 au 31/12/22 et du bilan au 31/12/22 (majorité absolue)**

Monsieur Stouffs a vérifié les comptes des exercices 2020-2021-2022 ainsi que les bilans au 31/12/20, 31/12/21, 31/12/22.

Une modification devrait être apportée concernant l'exercice 2021 : la franchise suite au sinistre toiture des garages doit être répartie entre les garages de la cour et non entre les 31 garages. Sous réserve de cette modification à inscrire sur l'exercice 2023, il propose aux propriétaires d'approuver les comptes 2020-2021 et 2022.

Les propriétaires approuvent les comptes à 100% des voix.

**4. a) Rapport de gestion – contrat Rentokil - jardin**

Les charges sont globalement stables sur les 3 exercices. Une hausse du coût de l'électricité est à constater sur l'exercice 2022.

Le contrat Rentokil pour le traitement contre les rats bruns est toujours en cours. Il est demandé de résilier le contrat. 2 télécommandes pour l'accès à la cour arrière seront offertes aux propriétaires. Il n'y a pas de contrat pour l'entretien du jardin.

Afin de limiter l'empreinte carbone et tenant compte des moyens de communication par voie numérique, il est suggéré de privilégier l'envoi des documents par mail. Les propriétaires souhaitant l'envoi par courrier pour toujours en faire la demande. Les envois par recommandés seront portés en frais privatifs des propriétaires concernés.

**4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Le fonds de roulement du complexe de 10.971,70€ est actuellement suffisant.

**4. c) La copropriété après la loi du 18 juin 2018 – suivi (majorité 2/3)**

Le règlement d'ordre intérieur –volet A – tel que défini par la loi, est approuvé à la majorité requise par les propriétaires. A remettre à l'ordre du jour de la prochaine AG.

**5. Décharges (majorité absolue)**

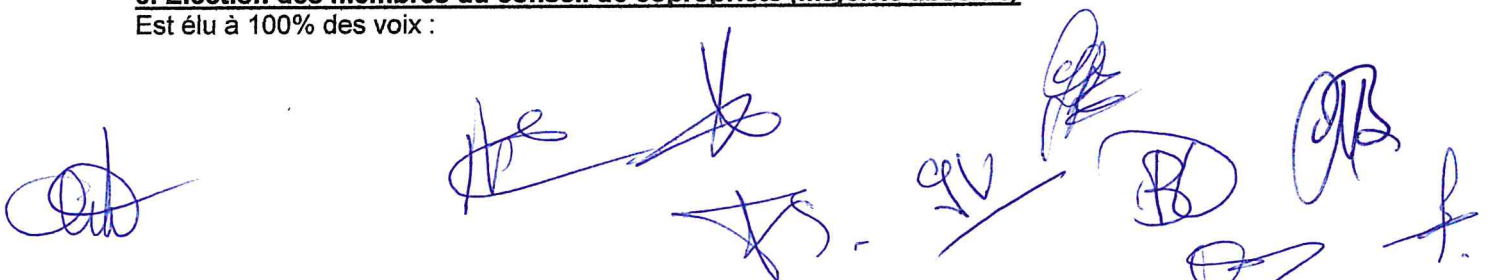
a) au Conseil de copropriété : d'accord à 100% des voix.

b) au commissaire aux comptes : d'accord à 100% des voix.

c) au syndic : d'accord à 100% des voix.

**6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)**

Est élu à 100% des voix :



**7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)**

Monsieur Stouffes est élu à 100% des voix

**8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)**

Le mandat de la SA Delmotte est renouvelé à 100% des voix.

**9. Travaux :****9a : demande de (45 Plasky) d'isoler la toiture**

Devis de Asphalage : 18.793€HTVA pour 171m<sup>2</sup>

Devis de Rooftech : 24.235,80€HTVA pour 151m<sup>2</sup>

Des primes sont disponibles : 45€/m<sup>2</sup> pour l'isolant. Surface à faire +/- 171m<sup>2</sup>

Plusieurs blocs ont déjà été réalisés. Le vote se fait au niveau de chaque bloc.

Décision : d'accord à la majorité de 747/1000. Mandat est donné au Syndic pour commander les travaux pour autant que les fonds soient disponibles. Mandat est donné à Primes Services pour l'octroi des primes disponible. Les primes seront reversées sur le fonds de réserve de la copropriété dont le numéro BE10068247502904..

En ce qui concerne le bloc 191 Hugo une demande pour le même travail est demandé. Le syndic enverra un courrier aux propriétaires concernés et organisera une réunion dans ces bureaux.

**9b : demande de (187 Victor Hugo) de placer des panneaux photovoltaïques et d'isoler les coulisses (majorité 2/3)**

n'étant pas présents, ce point est reporté.

**9c : demande d'isoler le plafond des garages – marche à suivre**

Discussion en séance. Pour ce faire il faut obtenir l'accord du propriétaire du garage concerné.

**9d : demande d'abattage d'arbre dans l'espace jardin arrière - permis à obtenir – entretien de la cour arrière.**

Discussion en séance. Demander une offre à un élagueur et communiqué le prix au Cdc. Mandat est donné au Cdc pour donner l'accord. A financer par la copropriété en frais complexe commun.

**9e : placement de bornes électriques pour recharge des voitures électrique – mesures de sécurité à respecter impérativement – normes – avis pompiers – attestation d'une société de contrôle**

Document explicatif sur le site de l'immeuble.

**10. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)**

Le fonds de réserve commun au complexe s'élève à 5.015,89€ au 31/12/22. Il est à noter qu'il s'agit d'un fonds financé par l'ensemble du complexe et qui doit servir à des travaux communs.

Les travaux de rénovation et d'isolation des toitures sont financés par bloc.

Décision : pas d'appel pour l'instant.

**11. Signature du procès-verbal des décisions**

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

\*\*\*\*\*

Transmis le 20/2/23

STOUFFES A.

Syndic  
généraliste

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]