



**Association des Copropriétaires de la
« Résidence Les Hêtres »**

Rue de Jemeppe, 13 – 5190 Monstier-sur-Sambre

N° d'entreprise : 0755.985.237

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2^{ème} séance
DES COPROPRIÉTAIRES DU LUNDI 26 MAI à 17h00 dans la salle
du « Cercle des familles » rue radache, 28 à 5060 Auvelais**

1. Contrôle de la validité de l'assemblée.

Suivant la liste des présences dûment signée, en début d'assemblée, 2 propriétaires sur 7 sont présents ou représentés et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 290/1000èmes.

Etant la deuxième séance le double quorum n'est pas nécessaire, l'assemblée est donc valablement constituée et est apte à délibérer.

2. Constitution du bureau.

Désignation d'un président de séance : Madame Vanhoenacker est candidate.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Désignation du secrétaire de séance : Bureau OP Wallonie représenté par Madame Di Masi et Monsieur Hublet en leur qualité de gestionnaire de copropriété.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

1

3. Présentation des comptes de l'exercice 2023-2024 (01/11 au 31/10) suivant les documents comptables ci-joints.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Dabe.

- Approbation des comptes. Vote.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

- Remboursement des soldes créditeurs. Vote.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. Décharge au syndic pour l'exercice 2023-2024. Vote.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

5. Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024. Vote.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

6. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024. Vote.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

7. Information suivi dossier sinistre. Vote si nécessaire.

Une fuite située derrière le bâti des toilettes a causé des dégâts d'humidité dans le logement de Madame Goblet. À ce jour, l'assurance n'a toujours pas procédé au remboursement des dégâts. Malgré plusieurs relances effectuées par le syndic, la situation reste en attente.

Depuis que le dossier a été repris par le courtier TREA, les échanges avec la compagnie d'assurance se sont intensifiés. Cette dernière exige désormais une facture de réparation pour finaliser le traitement du dossier.

Le syndic a pris contact avec Madame Blanquez, qui a confirmé n'avoir réglé aucun montant à Monsieur Mabilie, l'intervenant supposé chargé des réparations. Toutefois, elle n'a pas été en mesure de fournir ses coordonnées.

Afin de faire avancer le dossier, le syndic a procédé à une recherche dans le Dossier d'Intervention Ulérieure (D.I.U.) pour identifier et retrouver les coordonnées du plombier concerné. Après avoir repris contact avec Monsieur Mabilie, ce dernier a confirmé être intervenu dans le cadre d'un service après-vente, et qu'à ce titre, aucune facture n'a été émise.

Le syndic a transmis l'ensemble de ces éléments au courtier et reste dans l'attente d'un retour de la compagnie d'assurance.

L'absence de justificatif de dépense constitue à ce jour un obstacle au remboursement des dégâts.

8. Entretien des extérieurs. Mode de fonctionnement. Vote.

Les copropriétaires se chargent entre eux de l'entretien des extérieurs.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2

9. Nettoyage des parties communes. Mode de fonctionnement. Vote.

Les copropriétaires s'en charge entre eux.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

10. Présentation des offres pour la mise en concurrence des assurances. Explications. Vote.

Présentation des offres des mises en concurrence avec un tableau comparatifs repris ci-dessous.

Les copropriétaires décident de passer leur assurance chez B-Cover.

ABEX 1048	Police Axa (formule Allrisk)	Offre B-cover	Offre Elitis EasyBuilding
Capitaux	989.846,50€	1.420.930,80€	989.846,50€
Prime (t.t.c.)	1.407,24€ (y compris PJ)	1.069,06€ (hors option)	1.566,64€ (y compris PJ)
GARANTIES			
Pertes indirectes	Non couvert (possible en option)	Couvert 10%	Non couvert (possible en option)
R.C. Conseil de Copropriété et R.C. vérificateurs aux comptes	Non couvert (possible en option via contrat séparé)	Non couvert (possible en option)	Non couvert (possible en option)
Réparation de la cause	Réparation ou remplacement de la partie de la canalisation à l'origine du sinistre (dégâts des eaux) Réparation ou remplacement de la partie de la pièce défectueuse (action de l'électricité)	Réparation de la canalisation à l'origine du sinistre	Réparation de la canalisation à l'origine du sinistre y compris les radiateurs (dégâts des eaux)
Dégradations immobilières et vandalisme	Jusqu'à 20.869€ y compris graffitis et tags	Couvert	Jusqu'à 6.637€ (exclusion des tags et graffitis)
Petit contenu de l'ACP	Jusqu'à 15.202€	Jusqu'à 20.495€	Jusqu'à 4.027€
Accidents corporels aidants	Non couvert	Non couvert (possible en option)	Non couvert
Remarques / franchises spécifiques		Expertise agréée par B-cover sur base des plans	Offre sous réserve d'expertise

3

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

11. Maintien des fournisseurs usuels, à défaut désignation de nouveaux fournisseurs. Selon la liste de récapitulatif des frais. Explications. Vote.

- Luminaire extérieur ne fonctionnent plus, voir avec un électricien pour installer un crépusculaire.
- Humidité à l'entrée des Halls, une lettre recommandée sera envoyée au promoteur.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

12. Informations sur la vente des 3 derniers emplacements de parking. Vote si nécessaire.

Le syndic a pris contact avec Monsieur Bocquet afin qu'il soit présent lors de l'assemblée générale pour discuter des emplacements de parking. Cependant, Monsieur Bocquet a expliqué qu'il ne voyait pas l'intérêt d'être présent à cette réunion. Il a précisé que son objectif principal est de vendre ses places de stationnement.

Il a ajouté que, si un copropriétaire souhaite acquérir ces places, il serait disposé à les vendre à ce dernier.

Une demande sera demandé à un notaire afin d'avoir les informations sur le coût éventuel d'une modification de statuts en cas d'achat d'une place de parking.

Pas de vote nécessaire

13. Mise en conformité du RGPD et présentation d'une offre. Explications. Vote.

Le syndic explique que le RGPD est une obligation légale et s'applique à toute organisation qui gère des données personnelles, y compris les copropriétés. Le RGPD permet de sécuriser les données des copropriétaires, contrôler l'accès aux informations, limiter les abus et respecter la vie privée, éviter les risques juridiques et financiers.

En conclusion le RGPD c'est protéger les copropriétaires et éviter des sanctions, mais aussi une démarche de transparence et de sécurité pour tous.

OP Wallonie travail avec un cabinet spécialisé « Albatris Compliance » et présente leurs tarifs repris dans le tableau ci-dessous.

Nombre de lots principaux dans l'ACP (exclusion des garages, caves etc.)	Tarifs
2 à 15 lots	75 EUR/ HTVA par lot
16 à 39 lots	Forfait de 1125 EUR/HTVA par ACP
40 à 69 lots	Forfait de 1300 EUR/HTVA par ACP
70 lots et plus	Forfait de 1500 EUR/HTVA par ACP

4

Madame Gilot arrive à 17h23, 3 propriétaires sur 7 sont présents ou représentés et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 435/1000èmes.

Les copropriétaires décident de mettre en conformité le RGPD avec la société Albatris

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Mode de financement : Via le fonds de réserve

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

14. Présentation du budget pour l'exercice 2024-2025. Vote

Le syndic propose un budget pour un montant de 5.200€

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

15. Prochains appels à provisions : proposition d'adapter les appels à provisions sur base du budget 2024-2025 et des charges réelles de 2023-2024. Vote.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

16. Alimentation du fonds de réserve. Explications. Vote.

Pas d'alimentation de fonds de réserve pour cet exercice.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

17. Nomination du conseil de copropriété. Vote.

Madame Gillot est candidate :

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

18. Nomination d'un commissaire aux comptes. Vote.

La vérification des comptes a lieu une fois par an au bureau du syndic durant les heures du bureau ou par mail.

Madame Vanhoenacker est candidate :

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

19. Reconduction du mandat du syndic OP Wallonie, choix de la durée et désignation d'une personne pour la signature du contrat. Vote.

Les copropriétaires décident de reconduire le mandat pour 1 année. Monsieur Dabe est mandaté pour la signature du contrat.

Prévoir dans le courrier un petit talon réponse pour prévoir la prochaine assemblée au sein de nos bureaux à Jambes ou via vidéo-conférence et il sera fait en rappel que la deuxième séance comprend des honoraires supplémentaires de 350€.

Vote : ce point est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

La séance est clôturée à 18h27 et, après lecture, les membres de l'assemblée sont conviés à signer le PV reprenant les décisions prises lors de la présente assemblée.

Une copie du présent procès-verbal est envoyée à chaque copropriétaire et l'original sera classé avec les archives et l'historique de l'Association.

5

En cas de biens acquis par plusieurs personnes, et ce conformément à la loi, pouvez-vous nous transmettre les coordonnées de la personne de contact à laquelle les appels de fonds, appels à provisions et convocations doivent être transmis. Sans réponse de votre part, nous considérons les noms et adresses actuellement en notre possession comme corrects.

Pour OP Wallonie, votre syndic
Déborah Di Masi- Building Manager

