



**Association des Copropriétaires
de la résidence « SQUALUS »**

Rue Courtejoie, 12 à 5590 CINEY
N° d'entreprise : 0693.754.589

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 03 JUILLET 2025**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

- Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;
- Si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Il y a **15 / 22** copropriétaires présents ou représentés **et 71.332 / 100.000^{ième}** des quotes-parts dans les parties communes.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau de l'assemblée (Vote à la majorité absolue) - Décision :

a. Nomination du président de séance.

L'article 3.87 § 5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Proposition soumise au vote : désigner **Mme** _____ comme présidente de l'assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

b. Nomination du secrétaire de séance.

L'article 3.87 § 5, du Code civil explique que l'assemblée générale désigne le secrétaire lors de l'ouverture de la séance.

Proposition soumise au vote : désigner le syndic représenté par **Mr.** _____ comme secrétaire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

3. Comptabilité de l'association des copropriétaires :

a. Rapport du Commissaire aux Comptes sur la tenue de la comptabilité de la copropriété.
Monsieur _____ pour la _____, vérificateur aux comptes désigné par les copropriétaires et Monsieur _____ comptable référent chez OP font rapport en séance. Le rapport du vérificateur aux comptes a été joint lors de l'envoi des décomptes individuels et de la convocation.

b. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association des copropriétaires :

i. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/05/2023 (Vote à la majorité absolue) – Décision :

Proposition soumise au vote :

- Approuver les comptes allant du 01/01/2022 au 31/05/2023 établi par COPROLINK sous réserve d'éventuelle factures comptabilisée auprès des copropriétaires, et impayées aux fournisseurs et n'apparaissant pas au bilan du 31-05-2023.
- Mandater le syndic afin que ce dernier prenne contact avec la responsable de chez COPROLINK afin que cette dernière respecte ses engagements pris lors de l'AG du 30-04-2024, savoir, ristourne au niveau des honoraires suites à ses manquements, indexation de +/- 25 € Copie des échanges de mails sera fait aux membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

ii. Approbation des comptes de l'exercice du 01/06/2023 AU 31/12/2023 (Vote à la majorité absolue) – Décision :

Proposition soumise au vote :

- Approuver les comptes allant du 01/06/2023 au 31/12/2023.
- Mandater le syndic afin que ce dernier prenne contact avec la responsable de chez COPROLINK afin que cette dernière respecte ses engagements pris lors de l'AG du 30-04-2024, savoir, ristourne au niveau des honoraires suites à ses manquements, indexation de +/- 25 € Copie des échanges de mails sera fait aux membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

:

iii. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 AU 31/12/2024 (Vote à la majorité absolue) – Décision :

Proposition soumise au vote :

- Approuver les comptes allant du 01-01-2024 au 31-12-2024.
- Mandater le syndic afin que ce dernier prenne contact avec la responsable de chez COPROLINK afin que cette dernière respecte ses engagements pris lors de l'AG du 30-04-2024, savoir, ristourne au niveau des honoraires suites à ses manquements, indexation de +/- 25 € Copie des échanges de mails sera fait aux membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

c. Contrat de fournitures régulières en cours et contrats à adapter (art. 3.89/5 12°) :

- La vérification des éclairages de secours est effectuée par la société ANSUL
- Le contrôle périodique des ascenseurs est réalisé par BTV
- L'entretien de l'ascenseur est réalisé par KONE
- Le nettoyage des parties communes est effectué par la société GG CLAEN.
- L'entretien des espaces verts est réalisé pas la société V3-MANUPAL. Les membres du conseil de copropriété et le syndic prendront contact avec le responsable afin de revoir les prestations qui pour l'instant laissent à désirer.
- La couverture assurance incendie est souscrite chez IBIS. L'échéance annuelle du contrat est au 01-01. Le courtier en charge du contrat est le bureau CITADEL INSURANCE NV situé à Bruxelles. Les conditions générales et particulières seront demandées et analyséesLe syndic remmtra le contrat en concurrence via le courtier GUILLAUME – BOON à Ciney. Il est demandé d'inclure l'abandon de recours et de souscrire une RC et PJ conseil de copropriété et vérificateur aux comptes. Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété pour choisir le nouveau courtier et la compagnie.
- Société en charge de l'électricité : la copropriété décide de passer par les ETS ROUSSEAUX de Ciney pour les parties communes.

ii. Placement de sous compteurs à radiofréquences – Analyse de l'offre reçue de la part d'AQUATEL – Décision

Afin d'éviter toute contestation de la part des occupants au niveau du calcul des consommations d'eau privatives, le syndic a demandé offre auprès de la société AQUATEL pour le placement de sous compteurs à radiofréquences. Cette dernière propose un contrat de location de 10 ans afin de réaliser les relevés et les calculs des consommations. Le prix de cette location s'élève à 14,52 € HTVA par compteur (il y en a 25).

Proposition soumise au vote :

- Marquer accord sur la proposition d'AQUATEL concernant la location de ces compteurs pour une durée de 10 ans pour un montant de 14,52 € HTVA par compteur.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

4. Rapport du syndic et du conseil de copropriété sur :

a. Les travaux effectués et / ou en cours :

Il n'y a pas eu de gros travaux commandés par le syndic. Des interventions ont eu lieu au niveau de pannes électriques.

b. Le(s) sinistre(s) en cours :

- **Sinistre dégâts des eaux dans le hall commun** : L'expertise a eu lieu. L'ACP a introduit un recours envers la compagnie d'assurance.
- **Sinistre privatif chez** _____ : ce dossier est en cours.
- **Deux sinistres ouverts chez Monsieur** _____ (mag. centraux) liés a des fuites au 1^{er} étage.
- Sinistre chez Mme _____ et _____ provenant de la toiture.

La toiture va certainement être renouvelée. Le syndic est prié de déclarer ce dernier dans les plus brefs délais.

- c. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des contentieux/procédures judiciaires en cours :
- Il n'y a pas de dossier contentieux en cours et donc pas de vote.

5. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir - Discussion et mandat éventuel à donner à un spécialiste (Vote à la majorité requise) – Financement – Décision :

- a. Rénovation des deux toitures plates – Analyse des devis reçus (en annexe à la convocation) – Mandat éventuel à donner aux membres du conseil de copropriété – Mode de financement – Décision.
0. Le syndic a demandé offre à trois sociétés avec deux variantes (toiture principale et toiture supérieure. Seul deux des prestataires ont répondu à savoir :
- **Les SCIUS :**
 Toiture principale inférieure : 14 cm d'isolant et membrane EPDM de 2,5 mm : **68.733 € HTVA (72.856,98 € TVAC).**
 Toiture supérieure : 14 cm d'isolant et membrane EPDM de 2.5 mm : **46.204,14 € HTVA (48.976,39 € TVAC).**
 - **Les ETS DELFOSSE et FILS :**
 Toiture principale inférieure : 14 cm d'isolant et membrane EPDM de 1.5 mm : **73.955 € HTVA (78.392,3 € TVAC).**
 Toiture supérieure : 14 cm d'isolant et membrane EPDM de 1.5 mm : **49.481,88 € HTVA (52.449,86 € TVAC).**
 - Ces prix sont susceptibles d'être indexés en fonction de l'évolution du coût des matériaux.

Propositions n°1 soumise au vote :

- Choisir la société **SCIUS** pour réaliser le remplacement des deux toitures et ce pour un montant de **+/- 122.000,00 € TVAC**. le syndic demandera au prestataire de planifier les travaux au plus tot.

Résultat du vote La proposition est approuvée à l'unanimité.

Propositions n°2 soumise au vote :

- Mandater le conseil de copropriété et le syndic pour demander une simulation à deux organismes bancaires avec une durée de minimum 5 ans de remboursement. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée le **28-08-2025 à 16H30** pour décider du financement.

Résultat du vote : la proposition est approuvée à l'unanimité.

6. Fixation des budgets prévisionnels pour l'exercice du 01-01-2025 au 31-12-2025 (Vote à la majorité absolue) – Décision :

- a. Fonds de roulement - Exercice 2025 : fixation du budget de fonctionnement suivant le budget réel des charges de l'année 2024 sur base annuelle par versement mensuel sur bases des quotités.

L'article 577-8, §4, du Code civil énonce que « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ».

Les dépenses courantes de l'exercice arrêté au 31-12-2024 s'élevaient à **40.997,36 €** :

		01/01/2024 - 31/12/2024	
	Nouveau libellé	BUDGET	REEL
610000	Prévention incendie	400,00 €	534,92 €
610001	Contrat entretien protection incendie	800,00 €	876,04 €
610100	Contrôle ascenseurs	300,00 €	290,84 €
610101	Contrat d'entretien ascenseurs	4.000,00 €	4.219,86 €
610102	Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	250,00 €	78,05 €
610307	Entretien évacuations, égouts et installation de pompage	0,00 €	477,00 €
610500	Nettoyage bâtiment selon contrat	5.000,00 €	4.606,50 €
610600	Entretien jardins & abords selon contrat	400,00 €	471,90 €
610707	Divers travaux entretien immeuble	3.500,00 €	1.294,51 €
612000	Redevance fixe & consommation eau	10.000,00 €	12.383,23 €
612001	Eau parties communes	100,00 €	84,15 €
612100	Electricité communs	2.000,00 €	1.777,97 €
612109	Electricité caves	250,00 €	211,52 €
612501	Stock clés	0,00 €	68,00 €
613000	Honoraires syndics	7.500,00 €	7.450,00 €
614000	Assurance incendie	4.500,00 €	4.700,72 €
616000	Frais administratifs syndic	0,00 €	11,82 €
616001	Timbres	250,00 €	12,10 €
616100	Salle de réunion & consommations	400,00 €	290,40 €
616101	Frais administratifs AG	0,00 €	51,30 €
643000	Frais privatifs	0,00 €	100,00 €
650000	Frais bancaires	350,00 €	1.006,53 €
		40.000,00 €	40.997,36 €

Propositions soumises au vote :

- Fixer le budget 2025- à **41.000,00 €**.
- Fixer, rétroactivement à partir du 1er janvier 2025, le montant de la provision pour les charges communes mensuelles à **3.416,66 €**, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer impérativement entre le 1er jour de chaque mois et le 5ème jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires. Les ordres permanents devront être adaptés et la rétroactivité **payée et ce à partir du 01-01-2025**. Un courrier explicatif avec votre état de compte individuel au 15 juillet 2025 vous sera envoyé avec le présent PV. Pour les propriétaires en crédit au 31-12-2024, ces derniers seront remboursés au plus tard le 01-08-2025 si la trésorerie le permet et si ils sont en crédit à l'heure du remboursement.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

- b. Fonds de réserve : appeler le montant minimum légal de 5 % du budget annuel des charges courantes par un appel sur base des quotités.

L'article 577-5, §3, alinéa 4, du Code civile énonce que « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Le fonds de réserve au **31-12-2024** s'élève à **8.316,06€**

Proposition soumise au vote :

- Ne pas appeler de fonds de réserve jusqu'à la prochaine AGE fixée.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

7. Point(s) demandé(s) par les copropriétaires / occupants / conseil de copropriété / syndic (vote à la majorité requise) – Décisions

- a. Local poubelle – Rappel des règles en la matière et – ROI – Placement de caméras.

Proposition soumise au vote :

- Vider les encombrants de cette cave ↓ s'en chargera). Si il y a de nouveaux dépôts, un système de caméras sera placée par les membres du conseil de copropriété et le syndic.
- Financer ce travail au travers des charges trimestrielles.
- Mandater le cas échéant ↓ pour visualiser les images de cette vidéo. Ce point sera ajouter au ROI.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité

- b. Rappel des démarches à effectuer par les copropriétaires en cas de changement d'occupant.

Proposition soumise au vote :

- Les propriétaires sont priés de transmettre les coordonnées des nouveaux et anciens occupants ainsi que les dates d'entrées et de sorties des locataires.
- Les propriétaires sont priés de signaler à leurs occupants que le lift est obligatoire pour tout emménagement et déménagement.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

8. Décharges (Vote à la majorité absolue) – Décision :

- a. Au Syndic.

Proposition soumise au vote :

- Donner décharge au syndic pour l'année écoulée (2024).

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

b. Au Commissaire aux Comptes :

Proposition soumise au vote :

- Donner décharge au vérificateur aux comptes **Monsieur** pour la vérification des comptes des deux années comptables (**du 01-01-2022 au 31-12-2024**).

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

c. Aux membres du conseil de copropriété :

Proposition soumise au vote :

- Donner décharge aux membres du conseil de copropriété qui étaient composé de **Madame** et **Monsieur** I pour l'année écoulée.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

9. **Elections statutaires (vote à la majorité absolue)**

a. Reconduction du syndic pour une durée d'un an.

Proposition soumise au vote :

- Reconduire le mandat du syndic à à partir de ce **03-07-2025** et ce jusqu'à la prochaine **AG fixée le 07 avril 2026 à 16H30** dans cette même salle.
- Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété pour signer le contrat du syndic OP harmonisé après avoir eu contact avec la direction **d'OP WALLONIE** car quelques questions subsistent au niveau de certaines conditions.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

b. Election du commissaire aux Comptes.

L'article 3.91 du Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux compte, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »

Proposition soumise au vote :

- Elire **Monsieur** comme vérificateur aux comptes pour **l'année 2025.**

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

c. Election des Membres du Conseil de Copropriété.

Proposition soumise au vote :

- Elire **Madame** et **Monsieur** I et **Monsieur et Madame** Ë comme membres du conseil de copropriété pour l'année 2025.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance lève la séance à 18h30.

Q 3838

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Q 1741

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Q 7753
d'acte à 4391

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

—

—

—

—

—

—

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires



FAIT LE : 03/07/2025
IMMEUBLE : 4087 - ACP LE SQUALUS (BE0693.754.589)
RUE COURTEJOIE, 12
5590 CINEY

[illegible]

