

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/10/2025 À 17:30

**0165 - WIBALD (0818.953.875)
AVENUE FERDINAND NICOLAY 18 A
4970 STAVELOT**

Lieu de l'assemblée : Salle des Oeuvres Paroissiales sur le site du Caillou Blanc
Rue de la Warche, 28
4960 Malmedy

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL NV Syndic, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

10 copropriétaires sur 13 totalisant 870,00 / 1 200,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0580 - représentant 60,00 / 1 200,00 quotités
- C0581 - représentant 100,00 / 1 200,00 quotités
- C0582 - représentant 100,00 / 1 200,00 quotités
- C0583 - représentant 100,00 / 1 200,00 quotités
- C0587 - représentant 100,00 / 1 200,00 quotités
- C0589 - représentant 90,00 / 1 200,00 quotités
- C0591 - représentant 100,00 / 1 200,00 quotités
- C0592 - représentant 60,00 / 1 200,00 quotités
- C0593 - représentant 100,00 / 1 200,00 quotités
- C0594 - représentant 60,00 / 1 200,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0577 - représentant 20,00 / 1 200,00 quotités
- C0579 - représentant 220,00 / 1 200,00 quotités
- C0586 - représentant 90,00 / 1 200,00 quotités

Rappel de l'art. 3.87 § 3 C.Civ. : le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Les documents utiles aux prises de décisions étaient consultables au bureau du syndic sur simple demande de rendez-vous ou via l'espace client sur le site en ligne.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée désigne Monsieur Mélotte comme président et le syndic assure le rôle de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES 2024-2025 ET DES DÉCOMPTES INDIVIDUELS

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AU SYNDIC

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RECONDUCTION DU CONTRAT DE SYNDIC ET DURÉE DU MANDAT

L'assemblée décide de reconduire le contrat de la société NV SYNDIC pour une durée de 3 ans et jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. CARENCE DE PAIEMENT DE MR ET

Y : SUIVI DU DOSSIER

Rappel des faits : Une citation en justice a été signifiée à Mr et M^{me} propriétaires du lot A13, en date du 23 mars 2023 ayant pour objet de récupérer les impayés. Le jugement a été rendu en date du 24 mai 2023 condamnant au paiement de la somme 14.406,85 € majorée des intérêts judiciaires (1.247,68 €). Suite à la signification du jugement, la somme a seulement été honorée en date du 21 décembre 2023.

Par la suite, après plusieurs rappels de paiement et mise en demeure, une nouvelle citation en justice leur a été signifiée en date du 4 juillet 2024 pour comparaître le 4 septembre 2024. Madame a consulté un conseil qui ne s'est pas opposé à la demande mais Monsieur n'était pas présent. Le Tribunal a reporté la cause à l'audience du 30 octobre 2024. Le jugement a été prononcé le 5 février 2025 et condamne Mr et Mme solidairement au paiement de la somme de 13.806,51 €, à majorer des intérêts de retard aux taux légal à dater du 8 janvier 2025 ainsi qu'aux dépends de 1.965,36 €. (impayés pour la période couverte jusqu'au 30 novembre 2024). A ce jour, la copropriété n'a toujours pas récupéré de paiement....

A nouveau, des rappels de paiement ont été envoyé à Mr et M^{me} pour récupérer les sommes dues à partir du 1er décembre 2024. Après la mise en demeure, une nouvelle citation en justice a été introduite en date du 30 mai 2025 pour comparaître à l'audience du 18 juin 2025. Les parties défenderesses n'ont pas comparu à l'audience. L'audience a été reportée au 17 septembre 2025. Notre avocat, Maître Hansroul, n'a pas encore reçu le jugement...

En date du 24 septembre 2025, Maître Hansroul qui avait demandé une requête en subrogation dans les droits de AXA BELGIUM a obtenu une ordonnance lui autorisant à poursuivre la saisie en lieu et place d'AXA BELGIUM. **MAIS**, AXA BELGIUM a également reçu en date du 19 septembre 2025 une décision du tribunal qui désigne le notaire chargé de mettre l'appartement en vente publique... L'avocat d'AXA BELGIUM a pris contact avec Maître Hansroul pour l'informer qu'il ferait opposition à notre ordonnance. Afin de ne pas retarder le dossier, et compte tenu que l'objectif de la copropriété est le même que celui d'AXA BELGIUM, Maître Hansroul précise qu'elle va se greffer sur la procédure d'AXA pour ne pas retarder l'issue de la vente. Cette dernière attend le dossier pour obtenir les montants exacts à récupérer auprès d'AXA et vérifier si la copropriété sera en mesure de récupérer les impayés.

L'assemblée accepte de renoncer au effet de la subrogation obtenue par le tribunal et demande que les frais engagés pour cette subrogation soient pris en charge par AXA BELGIUM. Il faudrait également vérifier auprès de Maître Hansroul pourquoi l'ordonnance de subrogation ne vise qu'un seul garage sur deux. L'assemblée demande un décompte des sommes déjà récupérées auprès de chacun des débiteurs.

Si un copropriétaire est intéressé pour l'acquisition de ce lot, il peut directement prendre contact avec Maître Hansroul pour faire une offre d'achat.

Afin de pouvoir honorer les factures et dans l'attente de récupérer les sommes dues, l'assemblée générale décide d'augmenter le fonds de roulement général de 6.000,00 € pour obtenir un fonds de roulement total de 34.000,00 €. La quote-part pour ce nouvel appel de fonds de roulement sera récupérée en cas de vente du copropriétaire ou sera remboursée ultérieurement en fonction de l'évolution de ce dossier. La demande de paiement sera incluse dans votre situation de compte à régulariser et vous sera envoyée par courrier postal.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DU BUDGET ET DES NOUVELLES PROVISIONS POUR CHARGES

Le budget annuel est estimé et maintenu à 38.800,00 €. Les provisions mensuelles de chaque copropriétaire sont maintenues. Le syndic demande que les copropriétaires paient de manière spontanée et mensuellement avant le 5 de chaque mois sur le compte de la copropriété.

Pour rappel, le montant des provisions mensuelles de Mr r
procéder régulièrement à cette demande de paiement !

s'élève à 487,00 €/mois. Il leur est demandé de

A la clôture de l'exercice comptable (31/08 de chaque année) et après le calcul des charges réelles, la différence sera réclamée ou remboursée à chaque copropriétaire, et ce, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

L'assemblée nomme Monsieur Marquet comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2025-2026.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE JARDINAGE POUR L'ENTRETIEN EXTÉRIEUR

L'ancien jardinier, Monsieur ORBAN n'est plus venu entretenir la résidence depuis le printemps 2024. Le syndic lui a envoyé plusieurs rappels (téléphoniques et par mails), mais ce dernier n'y a donné aucune suite... Un dernier rappel lui a été envoyé en date du 26 mai 2025 signifiant que, sans réaction de sa part avant le 31 mai 2025, le syndic contacterait un autre jardinier.

Le syndic a demandé à Monsieur DUMEZ Marc, jardinier, d'intervenir en urgence pour l'entretien des extérieurs ainsi qu'une remise à niveau complète.

Monsieur DUMEZ a accepté et propose par la suite un contrat annuel pour un montant de 520,00 € HTVA (DEVIS DU 15/09/2025). Si des arbustes doivent être remplacés, pour un apport d'écorces ou tout autre demande, ces frais seront facturés en supplément.

L'assemblée désigne le jardinier, Monsieur DUMEZ, pour l'entretien des extérieurs.

Majorité des 2/3	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RÉPARATION DES CONTOURS DE FENÊTRES EN ZINC (FAÇADE ARRIÈRE)

Les joints en zinc des contours des fenêtres au niveau de la façade arrière se détachent.

Deux sociétés ont été contactées pour une remise d'offre de réparation (bien que les 2 entreprises préconisent un remplacement complet vu l'âge du bardage => travaux plus conséquents car il faut démonter tous les seuils des fenêtres et remplacer le bardage). Le syndic n'a pas opté pour demander des devis de remplacement complet mais uniquement des devis de réparation, compte tenu des difficultés financières rencontrées par la copropriété.

Pour la réparation des zinc et des joints aux pourtours des châssis + nacelle :

- Société DAMIEN ROCHE : 1.939,80 € TVAC 6%
- Société MENUISERIE LAURENT : 3.943,20 € TVAC 6%

L'assemblée désigne la société DAMIEN ROCHE pour effectuer le travail. Cette dépense sera prélevée du fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. COTISATION POUR LE FONDS DE RÉSERVE

L'assemblée décide d'approvisionner le fonds de réserve pour un montant de 1.600,00 €. Votre quote-part sera incluse dans la régularisation de votre compte.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. INFORMATION, TRAVAUX À PRÉVOIR ET CONTRATS DE FOURNITURE

Travaux effectués :

- Fin des travaux de mise en conformité des installations électriques des parties communes par la société Philippe TOMBEUX.
- Nettoyage des corniches et des soupiraux par la société FFX.
- Le voisin a procédé à la réparation du tuyau de descente de sa copropriété, il n'y a plus d'écoulement sur notre trottoir.

Rappel aux copropriétaires (ceux-ci doivent informer leur locataire pour toute information qui concerne les occupants) :

- Interdiction de faire des travaux et/ou des interventions dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Travaux à prévoir :

- repris dans le présent procès verbal

Contrat de fournitures :

Electricité : ENGIE - Extincteurs : ALFA PREVENT - Entretien ascenseur : FAIN BELGIQUE - Contrôle ascenseur : VINCOTTE - Entretien exutoire : MD ALARMES - Assurance incendie : AG - Assurance commissaires aux comptes : P&V - Relevé Calorimètres : TECHEM - Chauffage : LAMBY Olivier - Nettoyage : EVRARD Nettoyage sprl - Entretien extérieur : M.DUMEZ.

L'ordre du jour est épuisé. Chaque point a été relu au fur et à mesure. L'original du procès-verbal avec les signatures, la liste des présences et les procurations sont consignés dans un registre et sont consultables sur simple demande. La séance est levée à 18h30.

