

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2022

### 1. Nomination :

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

Le 17 octobre 2022 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires. Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

#### Relevé des présences

Copropriétaires	Quotités	Présence
00170011 BONJEAN Marie	156.0000	Présent
00170003 Cheron Bernadette	52.0000	Présent
00170004 Hanuise André	54.0000	Absent
00170001 Lecomte Jean	204.0000	Présent
00170010 Perez-Tesch	176.0000	Présent
00170005 Centre Médical de Saint-Vaast	358.0000	Absent
<b>Total Copropriété :</b>	<b>1 000.0000</b>	<b>6</b>
Présents :	588.0000	4
Procurations :	0.0000	0
Absents :	412.0000	2
<b>Total pour le quorum :</b>	<b>588.0000 (58.80 %)</b>	<b>4 (66.67 %)</b>

Ouverture de la séance à **18H20**

### 2. Comptes :

2.1. Approbation des comptes annuels et du bilan arrêtés au 31/12/2021 – Décision (quorum requis : majorité absolue).

Mr a reçu les comptes par mail. Il n'a pas formulé de remarque.

Les dépenses annuelles 2021 s'élèvent à 4.779,77€ ; pour l'année 2020 elles s'élèvent à 4.787,27€

Classe	Dénomination	Part occupant (€)	Montant (€)
<b>61050</b>	<b>Nettoyage bâtiment selon contrat</b>	1 350.00	<b>1 350.00</b>
<b>610581</b>	<b>Nettoyage tapis d'entrée</b>	436.36	<b>436.36</b>
<b>61300</b>	<b>Honoraires syndics</b>	756.00	<b>1 512.00</b>

Classe	Dénomination	Part occupant (€)	Montant (€)
6140	Assurance incendie	0.00	1 381.41
643	Frais privatifs	0.00	100.00
<b>Total Charges communes et frais privatifs :</b>		<b>2 542.36</b>	<b>4 779.77</b>

Les dépenses sont linéaires d'années en années, le budget de 5.000€ a été respecté.

### Questions :

- Qu'en est-il du contentieux de la succession de mentionne que la dette vis-à-vis de la copropriété existe toujours. M est embêté par la situation. Il ne se souvient pas avoir eu de situation comptable. Le syndic explique que cela est normal vu que les chiffres concernent la partie vendeuse. En revanche, il se souvient d'avoir obtenu les trois derniers procès-verbaux. Le dossier mutation a bien été transmis courant février 2021, en effet, un syndic a l'obligation de répondre aux sollicitations du notaire (les 3 derniers PV, les 2 derniers décomptes individuels ...). Le notaire aurait dû retenir la somme.  
**Le syndic adressera un recommandé au notaire afin de récupérer l'indu.**  
Mme Bonjean signale qu'à défaut de réponse, il est loisible d'écrire à la chambre des Notaires.
- Tapis d'entrée : **il est demandé au syndic d'envoyer le renon à la société SCALDIS.** M. Perez propose de remettre à niveau le socle (problème de sécurité) et d'y placer un tapis en coco.
- On attire l'attention du syndic qu'il faudra à moyen terme penser à faire remplacer la vidéophonie (alimentation du fonds de réserve).

### **Décision : Approbation des comptes 2020 et 2021 : OUI , unanimement**

### **2.2. Evolution des charges – présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires – situation des débiteurs – réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue).**

Nous proposons de maintenir le budget à hauteur de 5.000€.

M. Lecompte informe qu'il est prévu une augmentation au niveau de la prime d'assurance incendie.

### **Décision : Après discussion, le budget annuel 2023 est porté à 6000 € La nouvelle provision pour charges est annexée au présent PV**

### **3. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8§4 8°) :**

#### **3.1. Nettoyage des communs :**

Doléance reçue par les propriétaires. Lors de l'Assemblée générale avortée l'année passée, Mr Perez nous avait transmis des coordonnées d'une société de nettoyage, un rendez-vous avait été pris sur place avec ce dernier. Concernant le prix, il était à 25€/h + déplacement.

Un débat s'articule autour de la fréquence actuelle soit 1X/mois.

**Le renon sera adressé à \_\_\_\_\_ après avoir contacté la nouvelle société pour actualiser de son prix et demander la date de début des prestations.**

### **3.2. Remise en état de la fenêtre de l'escalier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage :**

Ce châssis en alu ne s'ouvre plus. **Il est demandé au syndic de réunir des devis** (Vitrerie François, Coppin, Tolbecq...) pour le placement d'un châssis en PVC imitation bois double vitrage. Les chiffres seront communiqués aux propriétaires.

### **3.3. Rappel du ROI sur la propreté dans les communs par les locataires**

Les propriétaires bailleurs sont tenus de rappeler à leur locataire de faire attention aux communs. Le locataire de \_\_\_\_\_ a un souci d'alcool. Il y a des odeurs et des salissures au niveau du palier. Le propriétaire étant souffrant c'est son épouse qui gère le lot.

**Un recommandé sera adressé au propriétaire avec les sujets suivants :**

- Souci de comportement avec son locataire ;
- La problématique de la fuite d'eau ;
- Demande de fermer le volet du garage dans un souci de sécurité (délinquance). De plus, l'ouverture de la porte permet à un tiers d'avoir accès aux appartements.

### **3.4. État du fonctionnement égouttage extérieur**

Actuellement, il n'y a plus de problème (pas de retour). Pour mémoire, un débordement a eu lieu en 2021 à la suite des fortes pluies.

La section de l'égout est insuffisante. La question est de savoir si la couverture de la copropriété peut intercéder. Il est rappelé que l'assurance intervient en dédommagement des conséquences d'un sinistre. Un expert ne donne pas d'avis.

On peut aussi envisager de faire passer une société pour un curage annuel (Bériot Christophe). M. Perez explique que l'eau est récoltée émane de la plateforme de M. Hanuise.

**Il est décidé d'observer une phase d'observation et de demander à un ardoisier son avis ainsi que voir si une solution technique peut être envisagée et dans l'affirmative solliciter une offre de prix.**

### **3.5. Divers**

- Mm\_\_\_\_\_ projette de remplacer sa chaudière individuelle. Le syndic rappelle que tous travaux touchants la structure commune de l'immeuble doit faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale.

- M. \_\_\_\_\_ a fait le constat qu'une pierre bleue sur la terrasse de Mme \_\_\_\_\_ n'est plus parallèle. Il est supposé que l'élément puisse être décelé ? Y a-t-il un danger ? **Il y a lieu de planifier un rendez-vous sur site avec le locataire** qui n'a rien communiqué ce sens.

## **4. Décharges et quitus à donner au syndic et au vérificateur aux comptes – décision (quorum requis : majorité absolue)**

4.1. Au syndic : OUI

4.2. Au vérificateur aux comptes : OUI

## **5. Elections : (quorum requis : majorité absolue)**

5.1. Du vérificateur aux comptes \_\_\_\_\_ )ui

