

**PROCES VERBAL DE LA 2^{ème} SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28
NOVEMBRE 2023**

1. Nomination :

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

Ouverture de la séance à **18H03**

2. Comptes – Décision (Quorum requis : majorité absolue) :

2.1. Approbation des comptes annuels et du bilan arrêtés au 31/12/2022 – Décision (quorum requis : majorité absolue).

Les dépenses annuelles 2022 s'élèvent à 4.827,09€ :

Classe	Dénomination	Part occupant (€)	Montant (€)
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	1 210.00	1 210.00
610581	Nettoyage tapis d'entrée	489.46	489.46
61094	Entretien et réparations courantes	0.00	35.00
61300	Honoraires syndics	756.00	1 512.00
6140	Assurance incendie	0.00	1 460.63
643	Frais privatifs	0.00	100.00
650	Frais bancaires et charges des dettes	0.00	20.00
Total Charges communes et frais privatifs :		2 455.46	4 827.09

Les dépenses sont linéaires d'années en années, le budget de 6.000€ a été respecté.

Décision : Approbation des comptes 2022 : oui à l'unanimité.

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 6.000€

Décision : Approbation du budget de 6.000€ : oui à l'unanimité.

3. Suivi du PV du 17.10.22 – Décision (Quorum requis : majorité absolue) :

3.1. SCALDIS :

Un courrier recommandé demandant la résiliation leur a été transmis en date du 05 janvier 2023. Ceux-ci nous ont répondu en date du 23 janvier que le contrat se terminait en date du 16/06/2024. Nous leur renverrons donc un recommandé début d'année 2024.

3.2. Nettoyage commun :

Les devis ont été transmis par email pour décision.

La société Atelier de Tertre est en place depuis février 2023.

Doléance envers les Ateliers de Tertre pour le nettoyage. Un email sera envoyé par le syndic à la société afin de demander un peu plus de rigueur dans le travail fourni.

3.3. Châssis entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage :

La société châssis Coppin n'a jamais donné suite à notre demande.

Nous avons eu un rendez-vous sur place avec la société Home Service mais ceux-ci n'ont pas remis de devis. Ils nous ont cependant averti qu'un tel travail coûterait 2x plus cher à effectuer suite aux difficultés d'accès que le prix du châssis en lui-même. Il conseillait de ne pas faire de modification tant que ça n'était pas absolument nécessaire.

Décision : Le syndic contactera Home Service pour un devis.

4. 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 3.89-§5,6°) :

- **Problème de remontée d'eau en cave** : Mr I. explique que l'infiltration vient de la cave de la cave. Il n'est cependant pas nécessaire de passer par sa cave. Les joints de la dalle de béton peuvent être recoulés par l'extérieur.
- **Le roofing est craqué sur une des petites toitures à l'arrière** : le syndic demandera à un toiturier de passer.
- **Mr Perez signale que des vitrages sont cassés en façades le long du trottoir** : des blocs de verre pourrait être envisagé à la place.
- **La deuxième porte d'entrée frotte au sol, il serait bon de la régler.**
- Demander à la radiographie s'ils comptent laisser les affiches, enseignes, etc sur la façade ou si ça peut être enlevé dans le but de repeindre cette dernière.

Le syndic va essayer d'avoir un corps de métier capable de faire toutes les petites réparations nécessaires.

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

5.1. Au syndic : **OUI**

5.2. Au vérificateur aux comptes : **OUI**

6. Elections : (quorum requis : majorité absolue)

6.1. Du vérificateur aux comptes :

6.2. Du syndic : **Signature** (signature du contrat en séance)

7. Constitution du(es) fonds de réserve – adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

A la clôture comptable le fonds de réserve se chiffre à 779,59€.

Nous avons alimenté ledit fonds à hauteur de 500€ en 2022.

Décision : Alimentations fonds de réserve à hauteur de 500€ pour l'année 2024.

Fin de séance à 18h30.

Signatures en séance.