

## PV de l'assemblée générale de l'ACP Lenoir 9-11

7 janvier 2024

### Présents :

██████████ 157/1000 millièmes (15,7%) des parts et augmenté à 17,13 % des voix

██████████ 162/1000 millièmes (16,2%) des parts et augmenté à 17,63% des voix

██████████ millièmes 543/1000 (54,3%) des parts, réduit à 50 % des voix

██████████ millièmes 138/1000 (13,8%) des parts et augmenté à 15,23 % des voix,  
représentée par mandat par ██████████

### A. L'ordre du jour de l'AG telle que valablement convoquée est le suivant :

1. Présentation des comptes par la trésorière ;
2. Approbation des budgets prévisionnels pour les dépenses courantes et les frais extraordinaires prévisibles (article 577 – 8, §4, 18°) ;
3. Désignation du syndic (prolongation du contrat actuel) ;
4. Gouttière qui fuit sur la tente de ██████████ côté n°9 (partie jardin) ;
5. Évacuation du meuble ;
6. Taille des haies
7. Réflexion générale pour l'avenir sur les aspects énergétiques (idées, volonté, faisabilité).

### B. Introduction

Il convient préalablement de désigner un.e président.e et un.e secrétaire à l'assemblée générale.

Sont désignés à l'unanimité des voix :

Présidente : ██████████

Secrétaire : ██████████

Commissaire aux comptes : ██████████

Voté à l'unanimité.

### C. Ordre du jour

#### 1. Présentation des comptes par la trésorière ;

Comptes approuvés.

30,99 € pour le compte courant (6 euros de frais par trimestre)

1585,95 € sur le fonds de réserve.

Voté à l'unanimité, 100% des voix.

**2. Approbation des budgets prévisionnels pour les dépenses courantes et les frais extraordinaires prévisibles (article 577 – 8, §4, 18°) ;**

**a. Provisionnement compte courant et réserve**

Pas de provisionnement du compte courant.

Provisionnement du fond de réserve (BE60 0343 2784 1470) de 100 euros le 5 du mois chaque mois, selon le ratio suivant :

[REDACTED] 54,30 euros

[REDACTED] 15,70 euros

[REDACTED] 16,20 euros

[REDACTED] 13,80 euros

Faire un ordre permanent pour éviter de devoir faire des rappels. Chaque copropriétaire s'y engage en vue d'éviter d'éventuels frais administratifs de rappel. Chacun supportera ses éventuels frais.

**b. Assurances**

Prolongation de l'assurance habitation selon les mêmes termes à répartir en proportion des quotités des copropriétaires.

Nouvelle indexation annuelle de la prime due pour l'assurance commune pour l'habitation et la protection juridique par rapport à l'année dernière, la prime due est en effet fixée à 1320,52 euros pour l'année.

Le paiement de ce montant est dès lors à répartir comme suit, sur la base de la répartition reprise dans le procès-verbal de notre dernière AG, à savoir :

[REDACTED]  
- Quote-part : 157/1000 millièmes (15,7%)

- Montant à verser : 207,32 euros

[REDACTED]  
- Quote-part : 162/1000 millièmes (16,2%)

- Montant à verser : 213,92 euros

[REDACTED]  
- Quote-part : millièmes 138/1000 (13,8%)

- Montant à verser : 182,23 euros

[REDACTED]  
- Quote-part : millièmes 543/1000 (54,3%)

- Montant à verser : 717,04 euros

Assurance syndic si syndic nommé à titre gratuit (et bénévole) : facture à régler de AG assurance de 141,80 euros supportés à 25% par chaque copropriétaire à charge de frais de syndic, à savoir 35,45 euros par personne.

**Soit un montant total à payer pour l'ensemble des assurances, par propriétaire :**

- [REDACTED] 242,77 euros
- [REDACTED] 249,37 euros
- [REDACTED] 217,68 euros
- [REDACTED] 752,49 euros

Ces montants sont à verser sur le **compte BE04 0019 2234 9131 (courant)** de la copropriété, l'échéance de l'assurance ayant été fixée au **1<sup>er</sup> janvier 2024**.

### **c. Autre**

Frais administratifs de convocation de l'AG les copropriétaires s'engagent à minimiser les frais et éviter ceux-ci, notamment en répondant par écrit à la demande de convocation.

Il est convenu que chaque copropriétaire supporte ses propres frais.

Voté à l'unanimité (points a à c), 100% des voix.

### **3. Désignation du syndic (prolongation du contrat actuel) ;**

Les copropriétaires désignent [REDACTED] comme syndic de la copropriété, à titre bénévole.

Le syndic pourra révoquer son mandat si le bon fonctionnement de la copropriété est compromis du fait de l'entrave d'un des copropriétaires, auquel cas il sera recouru à un syndic professionnel.

C'est particulièrement vrai pour les points d'attention ci-dessous.

Le siège de l'ACP est désigné comme le domicile du syndic.

Le contrat de syndic signé par l'ACP en 2021, au numéro 11 rue Ferdinand Lenoir, est prolongé d'un an.

Voté à l'unanimité, 100% des voix.

#### 4. Gouttière qui fuit sur la tente de [REDACTED] côté n°9 (partie jardin) ;

- Rappel de la situation : traces de verdure qui tombent ponctuellement sur la terrasse côté n°9 ;
- Plusieurs essais pour faire venir l'entreprise DERCA mais elle ne s'est jamais déplacée pour le devis demandé ;
- En passe d'être réglé : [REDACTED] a fait faire un devis : la gouttière semble poreuse et certains restes s'accumulent. [REDACTED] va faire refaire l'auvent dans les semaines qui viennent et le problème ne se posera plus.

Voté à l'unanimité, 100% des voix.

#### 5. Évacuation du meuble encombrant l'entrée du n°9 et gestion des communs au n°9 :

- Rappel de la demande formulée en 2021 : meuble gêne l'entrée, tableau aussi ;
- Il ne semble ne pas y avoir eu de suites de la part des propriétaires du meuble [REDACTED]
- Vigilance au sujet de l'encombrement de la cave ;
- Question des sonnettes à remettre en ordre [REDACTED] se renseigne.

Voté à l'unanimité, 100% des voix.

#### 6. Taille des haies et arbres entre les jardins situés au n°9 et n°11 :

- Rappel des règles en vigueur (art. 3.67, §2 et 3.134 du Livre III du nouveau Code Civil) : interdiction de tailler sans accord les plantes situées sur le fond voisin et obligation de garantir l'accès au propriétaire du fond pour l'élagage ;
- Constat sur 2023 : au moins trois tailles sauvages ont eu lieu, malgré les demandes aimables et répétées de s'abstenir, endommageant durablement les plantes et sectionnant le treillage de fil de fer qui permet de maintenir la plantation en espalier et ont fait menacer certaines plantes d'effondrement ;
- Ultime demande de respecter les règles, avertissement formel avant l'introduction d'une procédure de cessation ;
- Utilité de supprimer la rehausse en plastique du mur mitoyen installée sans accord des copropriétaires pour faciliter la taille (art. 3.111., al. 1 du Livre III du nouveau Code civil) ? *a priori* poursuite de la tolérance à titre précaire des propriétaires du fonds voisin si aucune nouvelle taille n'a lieu.
- La mandante de [REDACTED] a-t-elle des instructions sur ce point pour régler la situation ? Pas vraiment.
- [REDACTED] s'engage à s'abstenir de toute nouvelle taille sur les arbres plantés sur le fonds de [REDACTED] et lui signalera l'éventuel besoin de taille.

Voté à l'unanimité 100%.

**7. Réflexion générale pour l'avenir sur les aspects énergétiques et l'isolation (idées, volonté, faisabilité) :**

- Suite du point de 2022 : évolutions dans les réflexions à ce sujet ?
- Possibilité d'installer des panneaux solaires sur le toit uniquement pour les copropriétaires qui le souhaitent (intervention financière à leur charge) ? A priori pas d'opposition de principe si les droits de chacun sont respectés.
- Opportunité d'isoler les parties de façade des murs mitoyens à nu pour les aspects thermiques ? Demande d'un devis pour avoir une idée des coûts.
- Question du paiement de l'électricité du côté du n°9 pour les communs. À répartir pour que [REDACTED] ne supporte pas tout ?

Voté à l'unanimité 100%.

Le présent PV est établi le 7 janvier 2024.

Chaque copropriétaire accepte de ne pas le recevoir par recommandé, mais par le moyen de son choix, que ce soit par courriel ou en main propre. Il est communiqué le jour même de l'assemblée générale.

