

Association des Copropriétaires
Résidence « Chavée »
Rue A. Chavée 16
7100 La Louvière
BCE : 0832613752

C.I.C Syndic
Boulevard Mairaux
21 à 7100 La Louvière
IPI 104001
syndic@cicimmo.be

PV : Assemblée Générale Ordinaire

PV de l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété qui s'est tenue :

Le mercredi 13/09/2023

Prise des présences à 17h00

Tenue dans la salle « le TRISTAR » sis Place Maugrétout 5 à 7100 La Louvière

Ordre du jour :

1-Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et de la validité de l'assemblée générale

Présents : 5/ 9 copropriétaires.

Représentés : 0/9 copropriétaires.

Absents : 4/9 copropriétaires :



+ voir liste en annexe

Quorum atteint : OUI / ~~NON~~ - Quotités : 530/ 1000.

L'assemblée peut / ~~ne peut se tenir.~~

La réunion débute à 17h15.

2-Élection du président et du secrétaire de l'assemblée générale (majorité absolue)



est élue présidente de séance pour cette assemblée.

Unanimité.

Le syndic prendra note des décisions prises durant l'AG pour la rédaction du PV.

Voix pour : 100% des personnes présentes.

3-Élection des membres du Conseil de Copropriété (majorité absolue) / Facultatif.

L'assemblée ne souhaite pas de conseil. Pour les fournisseurs, les clés sont au bureau.

Voix pour : 100% des personnes présentes.

4-Élection du Commissaire aux Comptes (majorité absolue)

M. Pilate effectuera la mission de commissaire aux comptes pour l'exercice 2023/2024.

Voix pour : 100% des personnes présentes.

5-Approbation des comptes pour l'exercice 2022/2023« les comptes individuels ne sont jamais discutés en AG en vertu du RGPD. L'assemblée est invitée à approuver les comptes de la copropriété » (majorité absolue)

Remarque au sujet du montant des barrières :

Le poste barrière nadar apparait dans les décomptes de cet exercice, un remboursement de la compagnie d'assurance de 792€ a été tenu en compte (voir décomptes).

En cas de remboursement total ou partiel de ces factures, la copropriété créditera les copropriétaires **concernés**.

Remarque sur le poste « sinistre bardage » :

Les copropriétaires **concernés** ont sur leur décompte « le sinistre » bardage AVEC le remboursement de la compagnie. La différence est due par la TVA qui devra être récupérée (vérifier si c'est fait ou non) et un supplément facture pour le bandeau.

(**Concernés** car il y a eu des ventes et une succession).

Approbation des comptes : OUI / ~~NON~~

Voix pour : 100% des personnes présentes

6-Date butoir pour le versement des soldes négatifs afin de rembourser les soldes positifs.

L'assemblée retient la date du : au plus tard le 31/12/2023.

Tous les soldes négatifs doivent être remboursés au plus tard le 31/12/2023 sur le compte courant de la copropriété BE48 1262 0408 3727. Communication : « solde exercice »

Voix pour : 100% des personnes présentes.

7-Approbation du budget pour l'exercice 2023/2024 (majorité absolue)

Un tableau a été envoyé avant la tenue de l'AG

Remarque(s) :

Eau : OK

Petites réparations et jardinage : OK

Nettoyage : OK

Assurance et PJ : OK

Electricité : mettre en fixe.

Ascenseur (maintenance) : OK

Ascenseur (réparations) : OK

Frais bancaires (CPH) + salle : OK

Syndic : GC => voir contrat 3 ans

Syndic HGC : OK

Syndic admin : OK

Les provisions de charges à partir de fin septembre ou fin octobre au plus tard : voir tableau ci-joint.

Se paient spontanément (sans invitation du syndic) avant la fin de chaque mois sur le compte courant de la copropriété BE48 1262 0408 3727.

Voix pour : 100% des personnes présentes.

8-Décharges et quitus au commissaire aux comptes (majorité absolue)

OUI / ~~NON~~

Voix pour : 100% des personnes présentes.

9-Décharges et quitus au Syndic pour sa gestion (majorité absolue)

OUI / ~~NON~~

Voix pour : 100% des personnes présentes.

10-Fonds de réserve – obligation légale minimum 5% du budget prévisionnel (majorité absolue) (sauf dérogation - majorité 4/5)

Fonds de réserve minimal : 687€

Montant retenu : 687€ (suivant quotités) ;

Le fonds de réserve se paie avant le 15/04/2024 sur le compte réserve de la copropriété (et non pas sur le compte courant) BE 74 1261 0828 4507 => voir tableau.

Voix pour : 100% des personnes présentes.

11-Renouveaulement du mandant du syndic (Majorité absolue)

SO (le contrat a été conclu pour trois ans).

12-Le mandat est donné pour la signature du contrat au président de l'assemblée générale (majorité absolue)

SO (le contrat a été conclu pour trois ans).

13-Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (nettoyage, jardinage, ascenseur, téléphone d'urgence, électricité, eau, assurances...)
Recommandation de l'AG au syndic (pas de vote)

Nettoyage : OK

Jardinage : voir peut-être pour une périodicité (1X/mois) + changer de société.

Voir pour les portes des locaux techniques qui frottent.

14-Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis (sauf les actes de conservations et d'administration provisoires) (majorité des 2/3)

Maintien du montant retenu AG précédente : 500€ OUI / ~~NON~~

Voix pour : 100% des personnes présentes.

15-Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)
+ explication brève du déroulement en cas de sinistre

Maintien du montant AG précédente : 2X franchise OUI / ~~NON~~

Voix pour : 100% des personnes présentes.

16-Recharge des véhicules électriques / RAPPEL => d'utilité publique (non soumis au vote)

Le syndic signale qu'une copropriété à Bruxelles s'est vu devoir enlever l'installation pour ne pas avoir suivi les obligations en la matière.

Rappel : Le copropriétaire qui souhaite installer une prise/borne de recharge doit envoyer au syndic une déclaration d'intention 2 mois avant l'exécution des travaux (cahier des charges complet).

L'utilisation d'une prise/borne de recharge de véhicule électrique doit respecter toutes les conditions de sécurité imposées par le législateur.

L'installation doit obtenir un certificat de conformité délivré par un organisme agréé.

Lorsque toutes les conditions sont rassemblées, une AGE est tenue.

Le syndic préviendra l'assurance.

17- Petit rappel : Les copropriétaires ont l'obligation de remettre : nouvelle adresse, nouveau numéro de GSM, adresse mail.

Pour les copropriétaires bailleurs : les coordonnées de leurs locataires (nom prénom, adresse mail, GSM) / (**non soumis au vote**)

18- Présentation des 3 propositions d'aménagement plantations par Mme Cambier.

Non reçu lors de la tenue de l'AG.

Remettre à la prochaine AG.

19-Situation du remboursement des barrières nadar (sinistre)

A ce stade, l'assurance refuse toujours le remboursement des factures, bien que ce soit inscrit dans le PV d'expertise.

Le dossier est au service juridique, la compagnie d'assurance n'a pas trop souhaité donner de plus amples renseignements quant à son refus.

Un récapitulatif chronologique vient d'être réclamé par la protection juridique (bien que tous les

Un avocat donnera son avis sur la pertinence ou non de poursuivre.

Le courtier fait remarquer que la compagnie est en droit d'indemniser les barrières jusqu'à la rédaction du PV d'expertise (conditions compagnies).

Pour l'instant, l'assurance se base sur l'achat de barrières neuves sans tenir compte de l'occupation de la voirie.

Les médias ont été saisi, mais malheureusement n'a pas abouti à un geste de la part de l'administration communale.

Un remboursement de 50€/mois est effectif afin que la justice ne soit saisie par l'administration communale.

(Résumé de ce qui a été dit en AG)

20-Ascenseur

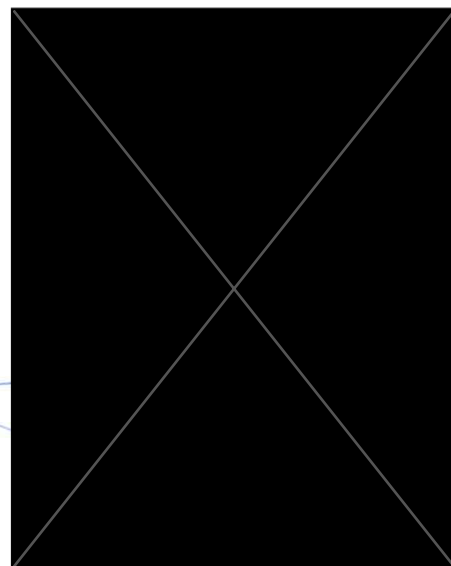
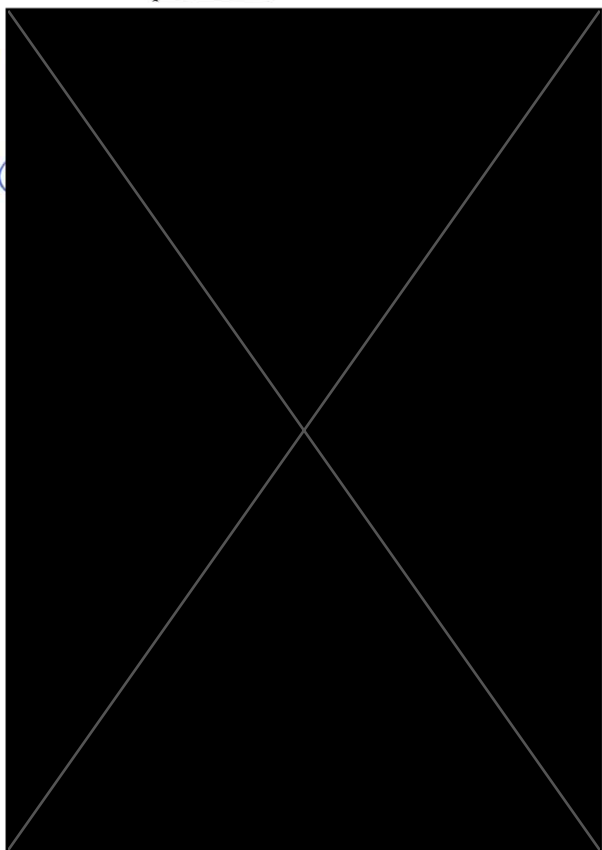
Module GSM : ~~OUI~~ / NON

Quand cela s'imposera (problèmes techniques ou changement de législation).

Voix pour : 100% des personnes présentes.

Fin de l'assemblée 18h42.

21-Lecture des décisions prises en AG. Signature du président de séance et personnes encore présentes.



Liste des Présences AG 13 septembre 2023.

ACP Chavée / BCE 0832 613 752.

	Quotités	Copropriétaires	Présents	Représentés
Rez 01	122			
Rez 02	112			
101	122			
103	100			
102	96			
201	122			
203	100			
202	96			
301	130			
	1000		530	0

RESIDENCE CHAVEE

Rue Achille Chavée, 16

7100 LA LOUVIERE

Montant charges exercice 2023/2024

Présenté à l'AG du 13/09/2023

Lots	Copropriétaires	Qtés	Charges mensuelles
A01		122	132,18 €
A02		112	121,34 €
A11		122	132,18 €
A12		96	104,01 €
A13		100	108,34 €
A21		122	132,18 €
A22		96	104,01 €
A23		100	108,34 €
A31		130	140,84 €
		1000	1.083,41 €

Les provisions de charges se paient spontanément avant la fin du
mois sur le compte courant BE48 1262 0408 3727

RESIDENCE CHAVEE

Rue Achille Chavée, 16

7100 LA LOUVIERE

Montant fonds de réserve exercice 2023/2024

Décision de l'AG du 13/09/2023

Lots	Copropriétaires	Qtés	Montant fonds de réserve
A01		122	83,81 €
A02		112	76,94 €
A11		122	83,81 €
A12		96	65,95 €
A13		100	68,70 €
A21		122	83,81 €
A22		96	65,95 €
A23		100	68,70 €
A31		130	89,31 €
			1000

Le fonds de réserve se paie avant le 15/04/2023 sur le compte
réserve BE74 1261 0828 4507