Sober Syndic

Gestions Immobilières – Syndic
Place de la Villette, 11
6001 Marcinelle

Tél : 071/36.35.70
Fax : 071/43.60.78
RPM : BE0888.240.777
I.P.I. n°:504.689

Copropriété « Etoile »
Avenue Elisabeth 16
6001 MARCINELLE
RPM : 827.017.545

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Mars 2023

Ce mercredi 15 Mars 2023 s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Etoile » sise Avenue Elisabeth, 16 à 6001 Marcinelle à 18h00 dans les bureaux de la sprl SOBER SYNDIC situés Place de la Villette, 13 à 6001 Marcinelle.

L'assemblée avait été valablement convoquée par écrit et l'ordre du jour a été respecté.

Liste des présences :

Sont présents : DRAYE – SEMERARO – DUMONCEAU – DRAMAIX – HANSET – SIRHAOU – BERNARD – LAUVAUX – LALIEU – TUBELLO – LANGUILLIER – MOTTIAT – FIASSE – DEFLANDRE.
Sont représentés par procurations : Néant.
Sont absents : RAVASIO – QUEDE – NISOT – REALINI – VENDY – PRUDHOMME – MORCIAUX – BROSTEAUX – LETO – OZENC – MELCHIOR.

Quotas de présence : 5855,94 / 10.000èmes et 14 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 25 ; l'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer.

Le syndic est représenté par Monsieur Lorette Damien.

La séance débute à 18h05.

Ordre du jour :

1) **Vérification des présences et nomination du président d'assemblée :**

   Les présences sont vérifiées, le quorum est acquis. L'assemblée peut valablement débuter et valablement délibérer.

   Mr Bernard est nommé président à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

2) **Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Affectation des soldes :**

   Le syndic présente les comptes et répond à toutes les questions. Les comptes sont approuvés à l'unanimité des voix, pas d'abstention. Les soldes débiteurs sont à régulariser pour le 15 avril 2023 au plus tard. Les soldes créditeurs seront remboursés. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

3) **Quitus au conseil de copropriété :**

   L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété (Mr Bernard, Mr Deflandre et Mr Hanset), le conseil s'abstient.

   L'assemblée donne quitus aux commissaires aux comptes (Mr Bernard, Mr Deflandre et Mr Hanset), les commissaires s'abstiennent.

4) **Quitus au syndic pour la période :**

   L'assemblée donne quitus au syndic à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

5) <u>Election du conseil de copropriété et commissaires aux comptes : les éventuelles candidatures doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 05/03/2023. (votes) :</u>

Mr Hanset, Mr Bernard et Mr Deflandre sont nommés en tant que conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

6) <u>Reconduction du contrat de syndic. (votes) :</u>

Le syndic est reconduit à l'unanimité des voix. Pas d'abstention.

7) <u>Présentation de la situation par rapport à la fin des travaux de rénovation des balcons. Information :</u>

Le syndic signale en effet que le chantier rencontre encore quelques problèmes restant par rapport à des infiltrations périodiques en cas de fortes pluies et de grand vent. En effet il s'avère que les jonctions entre les châssis et le sol des balcons posent parfois problème au niveau de l'étanchéité. L'entrepreneur est bien venu sur place systématiquement. Il s'avère que les problèmes proviennent de certains châssis anciens qui sont en mauvais état. L'entrepreneur va donc revenir et vérifier toutes les terrasses. Le syndic informe l'assemblée que le solde du chantier ne sera versé que lorsque toutes les remarques seront levées. Mr Tubello Laurent sera invité sur place lorsque les travaux seront effectués.

8) <u>Afin de prévoir la charge financière dans le futur, présentation du budget dans le cadre de la rénovation des balcons latéraux de la résidence. Information :</u>

Le syndic présente à l'assemblée un budget moyen pour procéder à la rénovation des balcons latéraux de l'ordre de 40000 €. L'assemblée en prend bonne note et en tient compte dans le cadre de la cotisation au fond de réserve pour l'exercice 2023. L'assemblée décide à l'unanimité des voix de prendre les mesures afin de sécuriser les gardes corps des balcons à l'arrière de la résidence en attendant la réalisation du chantier. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

9) <u>Présentation et/ou renouvellement des fournisseurs habituels de la copropriété :</u>

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de ne pas modifier les fournisseurs habituels de la copropriété. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention. L'assemblée demande à la société de nettoyage de procéder également au nettoyage de la grande vitre en façade avant dans le hall.

10) <u>Présentation du budget et fixation des provisions pour charges :</u>

Le syndic présente le budget, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de ne pas modifier le montant des provisions pour charges. Pas d'abstention.

11) <u>Fixation de la cotisation au Fonds de Réserve :</u>

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de continuer la cotisation au Fonds de Réserve à concurrence de 10.000 € pour cet exercice 2023. Pas d'abstention.

12) <u>Divers :</u>

- Lors de la prochaine assemblée générale ordinaire, un point sera mis à l'ordre du jour pour la réfection des ciels des balcons.
- Lors de la prochaine assemblée générale ordinaire, un point sera mis à l'ordre du jour afin de déterminer une teinte uniforme pour tous les appartements. Il est précisé que les copropriétaires ne devront pas d'office mettre une tente solaire mais simplement que ceux qui désirent en mettre une devra respecter cette couleur.
- Lors de la prochaine assemblée générale ordinaire, un devis sera présenté afin de placer une goulotte unique qui pourra être utilisée afin d'amener les câbles privatifs du local des compteurs jusque dans les garages.
- Mr Draye remarque que sa cave est toujours humide.
- Le barillet d'ouverture de la porte des garages de la résidence présente un problème de mauvais contact. En effet, il faut parfois le faire à de multiples reprises pour que la porte s'ouvre. Ce dernier sera vérifié.
- La porte piétonne donnant accès de la cave jusque dans les garages sera réglée. En effet cette dernière reste parfois contre sans être fermée complètement.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

Les propriétaires qui ont des locataires sont priés de leur remettre copie de la présente, conformément à la loi du 30/06/1994.