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 17 avril 2024

Ce mercredi 17 avril 2024 s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Etoile » sise Avenue Elisabeth, 16 à 6001 Marcinelle à 18h30 dans les bureaux de la sprl SOBER SYNDIC situés Place de la Villette, 13 à 6001 Marcinelle, suite à un manque de participants en date du 28/03/2024.

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

Liste des présences :

Sont présents : SEMERARO – NISOT – HANSET – SIRHAOU-DESTAIS – LAUVAUX – LALIEU – LANGUILLIER – LETO – FIASSE A. – DEFLANDRE-NOEL.
Sont représentés par procurations : DRAYE – TUBELLO – FIASSE E. – MOTTIAT.
Sont absents :

Quotas de présence : 5.767,23 / 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 19h20.

Ordre du jour :

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

   Les présences sont vérifiées, le quorum est tout à fait acquis, l'assemblée peut valablement débuter et valablement délibérer.

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

2) **Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. 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 Mai 2024 au plus tard sur le compte de la copropriété. 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 Hanset, Mr Bernard et Mr Deflandre) et également en leur qualité de commissaires aux comptes, le conseil s'abstient.

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

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

5) **Election du conseil de copropriété : les éventuelles candidatures doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 15/03/2024. (votes) :**

   Mr Bernard et Mr Languillier sont nommés en tant que conseil de copropriété à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

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

6) Reconduction du contrat de syndic. (votes) :

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

7) Présentation des devis dans le cadre du remplacement de la décharge d'évacuation de la résidence. Vote et financement :

Le syndic signale à l'assemblée la problématique rencontrée actuellement vis-à-vis des descentes d'évacuation des eaux usées de la résidence. Ces dernières sont en éternit et donc possèdent de l'amiante. Etant donné la situation c'est très compliqué de travailler sur ces descentes et on ne peut pas disquer dans ces conduites car cela engendrerait des poussières volatiles d'amiante. De plus il est très compliqué de détecter les fuites existantes car les raccordements des tuyaux sont dans les chappes. De plus plusieurs appartements ont fait des coffrages et donc il n'y a plus de visibilité sur ces tuyauteries. Etant donné la complexité il n'est pas possible de procéder au remplacement complet à des budgets raisonnables. Etant donné la situation et surtout la complexité, des recherches seront effectuées dans chaque appartement afin de détecter les fuites et les réparer au fur et à mesure. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

8) Présentation et/ou renouvellement des fournisseurs habituels de la copropriété :

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de ne pas modifier les fournisseurs habituels de la copropriété. Pas d'abstention. Cependant l'assemblée signale du laissé aller dans les prestations de nettoyage. En effet de nombreuses toiles d'araignées restent dans les communs ainsi que des encombrants et la qualité n'est pas optimale. Le syndic fera la remarque à la société. En cas de récidive l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour choisir une autre société. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

9) Présentation du budget et fixation des provisions pour charges :

Le budget est présenté, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de fixer le budget à 40000 € pour cet exercice comptable 2024. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

10) Fixation de la cotisation au Fonds de Réserve :

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de fixer le montant de la cotisation au Fond de Réserve à 12000 € pour cet exercice comptable 2024. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

11) Divers :

- L'assemblée demande que les pénalités en cas de retard de paiement soient bien appliquées systématiquement.
- Lors de la prochaine AGO, 2 points seront mis à l'ordre du jour : la mise en peinture des communs de la copropriété et aussi l'aménagement des ciels des balcons.
- Mr Fiasse (app. 5.3) signale un dégât des eaux dans son appartement.
- L'assemblée signale des odeurs intempestives de fumée venant de l'appartement 2.1.
- Le détecteur de mouvement des garages ne fonctionne plus.
- Mme Mottiat (représentée par procuration) signale que la vanne de distribution d'eau de son appartement dans la gaine technique est inutilisable.
- L'assemblée décide d'établir une couleur identique pour tous les appartements dans le futur en cas de placement d'une toile solaire en façade. L'assemblée décide que toutes les tonnelles devront être gris souris. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin de voir avec les grands fournisseurs la couleur type afin que le code RAL soit identique.
- Le nettoyage des gouttières sera effectué à l'arrière de la résidence ainsi que de l'esplanade au-dessus des garages. En effet, Mr Languillier signale des débordements des corniches et des écoulements dans son garage notamment.
- Le syndic effectuera un appel aux bénévoles afin de procéder aux menues interventions techniques dans la copropriété.
- Il est rappelé l'obligation de respecter l'esthétique général de la copropriété et surtout qu'il est strictement interdit de faire sécher son linge en façade avant de la résidence sur les balcons. Plusieurs remarques ont déjà été formulées auprès du locataire de Mr Dumonceau au premier étage.

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 20h55.

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