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 08 mai 2025

Ce jeudi 08 mai 2025 s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Etoile » sise Avenue Elisabeth, 16 à 6001 Marcinelle à 16h00 dans les bureaux de la sprl SOBER SYNDIC situés Place de la Villette, 13 à 6001 Marcinelle, suite à un manque de participants en la séance du 03/04/2025.

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

Liste des présences :

Sont présents : HANSET – BERNARD – LALIEU – TUBELLO – MOTTIAT – LETO – FIASSE A. – OZENC – DEFLANDRE-NOEL.
Sont représentés par procurations : DUMONCEAU – LAUVAUX – FIASSE E.
Sont absents : DRAYE – RAVASIO – SEMERARO – QUEDE – NISOT – COUCHARIERE-VAN WALLENDAEL – VENDY – DRAMAIX – SIRHAOU-DESTAIS – PRUDHOMME-VALENTIN – MORCIAUX – LANGUILLIER – BROSTEAU.

Quotas de présence : 5083,43 / 10.000èmes et 12 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 25 ; l'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer étant donné qu'il s'agit d'une deuxième réunion à la suite d'un manque de participant lors de l'AG du 03/04/2025.

Le syndic est représenté par Monsieur Lorette Damien.

La séance débute à 16h15.

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

2) **Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024. 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 Juin 2025 au plus tard sur le compte de la copropriété. Les soldes créditeurs seront remboursés à l'exception de Mme Tubello qui demande à être reportée. 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, Mr Languillier) 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 25/03/2025. (votes) :**

Mr Bernard est nommé 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 de l'évolution dans le cadre du remplacement de la descente d'eau en éternit de la copropriété. Information :**

Le syndic présente à l'assemblée l'évolution de tous les travaux de remplacement des descentes d'eau dans la résidence. Plusieurs travaux ont été fait dans les appartements pour garantir l'étanchéité. Dans ce cadre, l'assemblée décide de continuer de la même manière au fur et à mesure des interventions nécessaires. Avec le temps l'ensemble de la résidence sera ainsi remplacé. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

8) **Présentation des devis dans le cadre de la rénovation des ciels de balcons de la copropriété. Vote et financement :**

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de remettre en peinture les ciels des balcons de toute la copropriété, budget 10000 €. Le financement se fera via 50% par le Fond de Réserve et 50% via un appel de fonds extraordinaire. La couleur retenue est le code RAL 7038. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

9) **Détermination du code couleur des pare-soleil en cas de placement privatifs :**

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de déterminer une couleur uniforme pour toutes les personnes qui désireraient placer une tente solaire à leur balcon. Le code RAL qui est retenu est le 7038. Toutes personnes qui placeront une tonnelle devra respecter obligatoirement cette couleur. Il en sera de même pour la couleur des coffrets de ces tonnelles. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

10) **Suite à la demande d'un propriétaire, demande d'acceptation de placer des volets en façade de la copropriété et demande d'autorisation pour le placement d'un poêle à bois (l'appartement se situe au dernier étage) :**

Mr Ozenc présente sa proposition de remplacement de ses châssis en façade avant et arrière de son appartement. La demande est de pouvoir placer au niveau des fenêtres en façade avant un élément vitré jusqu'au sol et avec 2 vitres ouvrantes au lieu d'une seule. Concernant le balcon la demande est de pouvoir placer 3 portes vitrées à la place de deux. Concernant la demande relative au balcon (3 portes vitrées), les votes ont lieu :

- Ont voté pour : Tubello, Leto, Ozenc ; soit un total de 1357,57 voix.
- Ont voté contre : Dumonceau, Hanset, Bernard, Lauvau, Lalieu, Mottiat, Fiasse E., Fiasse A., Deflandre ; soit un total de 3725,86 voix.
- Se sont abstenus : Néant.

Etant donné le résultat des votes, la demande est refusée.

Concernant la demande relative aux fenêtres, les votes ont lieu :

- Ont voté pour : Ozenc, Leto ; soit un total de 984,67 voix.
- Ont voté contre : Dumonceau, Hanset, Bernard, Lauvau, Lalieu, Tubello, Mottiat, Fiasse E., Fiasse A., Deflandre ; soit un total de 4098,76 voix.
- Se sont abstenus :

Etant donné le résultat des votes, la demande est refusée.
L'assemblée insiste afin que la façade avant reste harmonieuse et que toutes les fenêtres soient identiques. Par contre pour la façade arrière, l'assemblée marque son accord pour des modifications au niveau des châssis.

De même Mr Ozenc demande l'accord pour placer un feu au pellet dans son appartement. A l'exception de Mr Ozenc, l'ensemble de tous les propriétaires est contre. Etant donné le résultat des votes, la demande est refusée.

11) Information quant à la problématique des remplacements de chaudière à l'avenir :

Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit de placer les évacuations des chaudières à condensation dans la gaine technique de la copropriété. En effet, cette dernière n'est pas du tout adaptée et cela engendrerait des problèmes de condensations et donc de dégâts des eaux dans les autres appartements.

12) 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. Une remarque sera cependant faite à la société de nettoyage dans le cadre de la propreté de l'eau pour faire le nettoyage.

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

Le budget est présenté, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de maintenir les mêmes provisions pour charges pour cet exercice comptable 2025. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

14) 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 2025. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

15) Divers :

- L'assemblée demande que la haie en façade avant soit laissée un peu pour repousser aux endroits plus étroits afin d'avoir une harmonie.
- Le ferme porte de l'entrée de droite sera remplacé. En effet la porte claque très fort.
- Les boîtes aux lettres qui ne se ferment plus seront réparées aux frais privatifs des personnes concernées.
- Lors de la prochaine AGO, deux points seront mis à l'ordre du jour : remplacement des décos cabines et remise en peinture des communs de la copropriété.
- On signale une petite fuite avant le compteur de l'appartement 1.3.
- Les vannes de coupure d'eau des appartements seront vérifiées et remplacées si besoin.
- Un avis toutes boîtes sera placé chez tout le monde afin de respecter la gestion des immondices.
- Mr Ozenc fait remarquer encore un peu d'eau dans son garage
- Un câble Proximus, au dernier étage à droite a été placé et tient avec du papier collant.

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 18h05.

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