

Résidence "20^{ème} SIECLE"

Association des copropriétaires

Boulevard Tirou, 221

6000 CHARLEROI

Cpte banc. copropriété BE70 2600 0112 0825

Code BIC : GEBABEBB

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "20^{ème} SIECLE" TENUE LE 28 SEPTEMBRE 2022.**

Selon la liste des présences signée en séance et qui sera jointe à l'original du procès-verbal, sur un total de 34 copropriétaires, 20 copropriétaires sont présents ou représentés pour un total de 5.265,5 voix sur 10.000.

~~L'assemblée n'est pas valablement constituée. Une deuxième assemblée sera donc convoquée.~~

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

La discussion a eu lieu sur les différents points de l'ordre du jour.

A l'issue des débats, les résolutions suivantes ont été mises aux votes et les résultats suivants ont été obtenus :

Point 1 NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE :

L'assemblée à l'unanimité nomme Madame MESDAGH en tant que Présidente de l'Assemblée de ce jour.

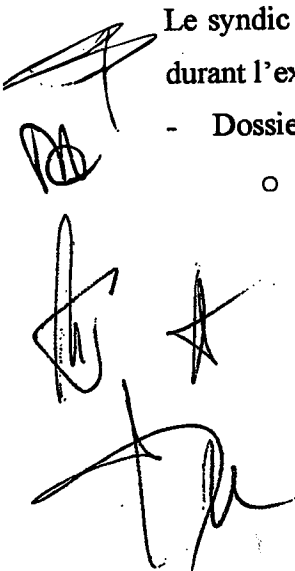
.....
.....

Point 2 RAPPORT D'ACTIVITE DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIETE SUR LES DOSSIERS TRAITES ET/OU EN COURS DURANT LES EXERCICES CLOTURES AU 30/09/2021 (ET PLUS LARGEMENT JUSQU'A LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE) :

Le syndic informe l'assemblée de manière non-exhaustive de divers dossiers traités et/ou en cours durant l'exercice clôturé au et plus largement jusqu'à la présente assemblée générale :

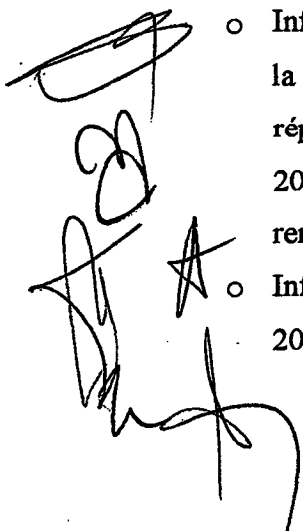
- Dossiers sinistres :

- o Gestion du sinistre dégâts des eaux 2019 survenu dans le living de l'appartement 6A- un tuyau de chauffage était corrodé dans la chape entre les 2 appartements du 7ème étage (A et B). La réparation du tuyau a nécessité le démontage du parquet dans l'appartement 7A ainsi que de casser le carrelage au 7A et 7B. Le tuyau est réparé mais Monsieur Priesterbosch a laissé ouvert la chape afin de pouvoir observer si celle-ci séchait



correctement car il suspectait également la possibilité d'une entrée d'eau par la façade qui aurait expliqué la corrosion des tuyau en chape – en cours ;

- Gestion du sinistre dégâts des eaux 2019-2020 et 2021 survenu ponctuellement dans l'appartement 6A qui subit depuis plusieurs mois une infiltration dans le living mais dont l'origine a été difficilement localisée : des tests avec fluorescéine ont été réalisés, inspection par le plombier-chauffagiste, inspection par la société ASPHALTAGE&ETANCHEITE de la terrasse au 7A, inspection des terrasses des appartements 7A-7B en présence de Monsieur BRUYR (architecte de la copropriété) et de la société CIBOR spécialisée en recherche de fuite- qui a constaté un problème d'étanchéité du profilé de séparation des deux terrasses 7A et 7B et devant le seuil en pierre bleue de la terrasse 7A. Notre technicien a procédé au démontage du châssis entre la terrasse et siliconé les trous sur la façade et au niveau du seuil – infiltration continuait donc la société SEGHERS à réaliser une étanchéité destinée à recouvrir toute la base de l'acrotère en béton surplombant le 7A en avril 2022 et depuis il n'y a plus eu d'infiltration mais la remise en état de l'appartement doit être effectué – en cours ;
- Dossier sinistre dégâts Local "sèche-linge" rez-commercial du 28/09/2020 suite à une descente d'eau entre le 2ème et le 3ème étage qui était déboîtée et a un pied de colonne cassé – travaux définitifs de réparation réalisés en décembre 2020 – clôturé (mais contentieux LENALEX) ;
- Infiltration rez-commercial - problème plateforme arrière (GROSSE INFILTRATION - Plafonds effondrés) : la société DEPLUS a effectué des recherches et plusieurs transformations (avaloir toiture plate, prolonger le tuyau de la descente, raccordement à l'égouttage, renouvellement de joints d'étanchéité tout le tour de la plateforme) – clôturé (mais contentieux LENALEX) ;
- Infiltration dans le bureau de l'appartement 2AB de Maître GIORNO en avril 2021 qui a été causée par une vanne de radiateur qui fuyait dans l'appartement 3B, le chauffagiste de la résidence a remplacé la vanne défectueuse – clôturé ;
- Infiltration WC appart 2C DUVIVIER en mai 2021 : la cause provenait d'une fuite sur la colonne sanitaire au niveau du 6^{ème} étage et le plombier de la résidence a effectué la réparation nécessaire, l'appartement ayant été racheté par Mme DUVIVIER en aout 2021, cette dernière a repeint le WC en octobre 2021 et la copropriété doit lui rembourser les frais d'achat de peinture - clôturé ;
- Infiltration dans la salle de bain de l'appartement 2AB de Maître GIORNO en juillet 2021 qui a été causée par une fuite au niveau du robinet d'arrivée d'eau de la machine à



laver de l'appartement 3B. Lors de son inspection, le plombier de la résidence ayant relevé que d'autres éléments du 3B pourraient causer également des infiltrations (étanchéité des murs de la douche et la vétusté des radiateurs). Celui-ci a également procédé à ces travaux d'amélioration. Le propriétaire du 3B a pris en charge la remise en état de la salle de bain du 2AB – clôturé ;

- Infiltration dans le salon de l'appartement 4B GRANATO - LORUSSO en octobre 2021 provenant d'une fuite sur un tuyau de chauffage dans le salon-salle à manger du 5B VARANI. Le chauffagiste de la résidence a procédé au remplacement de la partie du tuyau de chauffage corrodé. Nous n'avons plus de nouvelle depuis octobre 2021 du propriétaire du 4B concernant une remise en état de son appartement- CLOTURE
- Infiltration cave 18 en novembre 2021 : l'agence immobilière SIMAPI, qui gère l'appartement de 4A et la cave 18 , nous a signalé un problème d'humidité dans leur cave qui semble provenir d'une fuite sur la colonne d'évacuation qui passe dans la cave – en cours ;
- Effraction porte appartement 7A de Mme PESTIAUX en décembre 2021 : des cambrioleurs ont fracturé sa porte et forcé sa serrure. La propriétaire a fait remplacer sa porte par une porte blindée donc la compagnie a indemnisé le montant estimé par l'expert pour le remplacement de l'ancienne porte par une non blindée+ les travaux de sécurisation. Il reste le montant de la TVA à récupérer par la compagnie d'assurance et a reverser à la propriétaire – en cours ;
- Effraction cave 31 en décembre 2021 : des cambrioleurs ont forcé sa serrure malheureusement étant donné que le montant des travaux de réparation est inférieur au montant de la franchise, la propriétaire a dû prendre en charge les frais de réparation puisque la franchise aurait été à sa charge – clôturé ;
- Effraction cave 9 en janvier 2022 : des cambrioleurs ont fracturé la porte et fait sauter le verrou. Le syndic a demandé à la serrurerie LES 100 PAS de venir réparer et sécuriser la porte en plaçant un nouveau verrou. Frais dont le montant est inférieur à la franchise, il resteront donc a charge du propriétaire de la cave concernée ;

- Assurance : en juillet 2021 le courtier nous a informés que la compagnie maintenait l'exclusion de la garantie « dégâts des Eaux pour les sinistres ayant comme origine les installations hydraulique et de chauffage ». Le syndic a demandé prix à un autre courtier, DURANT SA; pour un contrat d'assurance identique et a reçu une offre de la compagnie.AXA pour un montant de 9.447,10€ /an ce qui est plus élevé que la prime d'AG mais qui ne couvre plus les dégâts des eaux.

- Divers demandes de dépannage et interventions techniques :
 - o Remplacement minuterie côté TIROU ;
 - o Clef cassée dans la serrure(CROIX-ROUGE) ;
 - o Remplacement de la serrure de la porte palière de l'ascenseur au sous-sol (CROIX-ROUGE) ;
 - o Débouchage sterput cave 7 et nettoyage complet de l'égouttage par les sterputs et autres trappes de visite en sous sols ;
 - o Enlèvement radiateur hall entrée ;
 - o Organisation des traitements anti-blatte ;
 - o Dégradations roofing plateforme 1er étage suite à la chute de morceaux de bétons de la façade - Etat traitement anti-UV 2021 – clôturé ;
 - o Ascenseur bloqué ou pièce défectueuse (micro) ;
 - o Inspection et débouchage évacuation cuisine appartement - 7C MESDAGH
 - o Débouchage sterput cave de Mme MESDAGH qui reprend les eaux usées des apparts ;
 - o Débouchage sterput terrasse de Mme MESDAGH car la grille du sterput était pleine de mousse, l'eau ne savait plus s'évacuer ;
 - o Porte d'entrée fracturée : Problème de fermeture et puis d'ouverture ;
 - o Fuite sur la colonne d'évacuation sanitaire de type A au niveau du 2^{ème} étage et réparation effectuées le 15/09/2022 ;
 - o Problème de production d'eau chaude ;
- Suivi de l'exécution des contrats de maintenance ordinaire des équipements communs tels que : ascenseur, chaudière, toiture, nettoyage des parties communes, extincteurs, centrale détection incendie ;
- Commande et suivi des travaux :
 - o Remise en peinture du hall des deux d'entrées- CLOTURE ;
 - o Remplacement des portes accordéons donnant accès aux sous-sols par des portes RF pour les deux entrées - CLOTURE ;
 - o Fourniture et placement du cylindre pour les portes accordéons accès cave (idem que la porte d'entrée) ;
 - o Renouvellement de l'ensemble des boîtes aux lettres (deux entrées) et gestion de la remise des clés dans le respect des mesures COVID -CLOTURE ;
 - o Remplacement de la poignée du châssis sur le palier du 7^{ème} étage côté anciennement CROIX ROUGE-CLOTURE ;



- Remplacement d'extincteurs périmés ;
 - Analyse de risque de l'ascenseur effectué par AIB VINCOTTE le 29/09/2020 ;
 - Rapport PEB effectué le 20/11/2020 ;
 - Curage complet de l'égouttage ;
 - Nettoyage exceptionnel des locaux techniques ;
 - Nettoyage exceptionnel de la cave d'EXOTIC SUN en raison d'une fuite sur la colonne d'évacuation d'eau sanitaire de l'eau stagne ;
- Demande de prix à ASCELEC pour la mise en conformité des ascenseurs suite à l'analyse de risque effectué par AIB VINCOTTE et devis du 16/11/2020 reçu d'un montant de
 - * Côté CROIX ROUGE : 3.949,00€ HTVA soit 4.186€ TVAC 6% et éclairage palier à remplacer par du 50 LUX ;
 - * Côté TIROU: 3.717,00 € HTVA soit 3.940€ TVAC 6% et éclairage palier à remplacer par du 50 LUX ;
 - Demande de prix pour remplacer le châssis du local adoucisseur par un châssis avec grille d'aération intégrée et ouverture par clef (comme châssis couloir de cave déjà remplacé). Malheureusement, Mr GRECO, le menuisier a cessé ses activités en décembre 2021. Demande d'autre prix en cours ;
 - Demande de prix pour placer une plaque inclinée sous cpts électriques afin d'éviter les dépôts d'encombrants malheureusement, Mr GRECO, le menuisier a cessé ses activités en décembre 2021 (idem supra) ;
 - Demande d'avis et de prix à la société ISOTRA pour la remise en état des bandeaux en béton du toit qui se dégradent. La visite est prévue le 07/10/2022 car le responsable ne savait pas se libérer avant ;
 - Problème alimentation chauffage en raison d'un problème de pression d'eau : le syndic et le chauffagiste de la résidence suspectant un ou des fuites sur l'installation, une inspection générale ainsi qu'une mise sous pression est prévue le 5 octobre avec la société SANI DETECTION – en cours ;
 - Visite régulière de la copropriété et réalisation de la petite maintenance : débouchage petite crépine sur petite plate plate-forme côté CROIX-ROUGE, nettoyage des petites plateformes (plafonnage façade tombé et déchets jetés), divers enlèvement des encombrants, remplacement d'ampoules et piles de détecteurs de fumée, relevé des compteurs, mise à jour des mominettes de l'ensemble des boites aux lettres et de la parlophonie, placement de pictogramme «EXTINCTEURS» dans les parties communes, débloquer la minuterie, dégagement de la naissance de gouttière de la petite plateforme ;

- Diverses réponses à Agents Immobiliers et/ou Notaires pour la vente de certains appartements ;
- Divers courriers à des copropriétaires pour des troubles occasionnés par des occupants qui ne respectent pas le Règlement d'Ordre Intérieur notamment pour des problèmes de réseau de prostitution, le vol de 2 extincteurs coté anciennement CROIX ROUGE ;
- Suivi des paiements ;
- Suivi des procédures judiciaires en cours (MOREIRA DA SILVA-GRANATO, GIOVAGNOLI) ;
- Suivi et gestion du contentieux ACP c/ DUFER et la SPRL AEXIUM ;
- Suivi dossier façades – estimation des travaux reçue par Monsieur BRUYR, architecte ;
- Commande extension mission à Monsieur BRUYR pour des travaux de rénovation énergétique (renouvellement et étanchéité toiture principale et plateformes, façades et châssis, ventilation) ;

Liste non-exhaustive, etc.

.....
.....

Point 3 Exercice comptable clôturé au 30/09/2019 :

3.1 Rapport du Commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 30/09/2019 ;

Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale du 03/04/2019, l'ensemble des pièces et documents comptables ont été remis pour examen et vérification à Madame VANPEE.

Celle-ci a procédé au contrôle des comptes et établit son rapport transmis aux copropriétaires.

Le syndic joindra au présent procès-verbal le rapport du Commissaire aux comptes (**ANNEXE I**).

.....
.....

3.2 Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé au 30/09/2019 ;

Les copropriétaires ont reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 30/09/2019 ainsi que leur décompte individuel, le relevé TECHEM ainsi que la comparaison des dépenses sur les 3 derniers exercices.

Le syndic commente succinctement les comptes et réponds aux questions des copropriétaires.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature at the top, several smaller initials, and a large signature at the bottom.

L'assemblée à la majorité de 3.991 voix pour approuve les comptes de l'exercice clôturé au 30/09/2019 (288voix en abstention MESDAGH et 986.5 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5 et BRUNO 188.5).

.....

.....

3.3 Examen et approbation du bilan de clôture au 30/09/2019 ;

Les copropriétaires ont reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé dont le bilan de clôture au 30/09/2019.

L'assemblée à la majorité de 3.991 voix pour approuve le bilan de l'exercice clôturé au 30/09/2019 (288voix en abstention MESDAGH et 986.5 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5 et BRUNO 188.5).

.....

.....

Point 4 Exercice comptable clôturé au 30/09/2020 :

4.1 Rapport du Commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 30/09/2020 ;

Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale du 03/04/2019, l'ensemble des pièces et documents comptables ont été remis pour examen et vérification à Madame VANPEE.

La Commissaire aux comptes, Madame VANPEE, a contrôlé et établi son rapport qui a été transmis au copropriétaires. Madame VANPEE, conclu son rapport en confirmant que les comptes peuvent être approuvés.

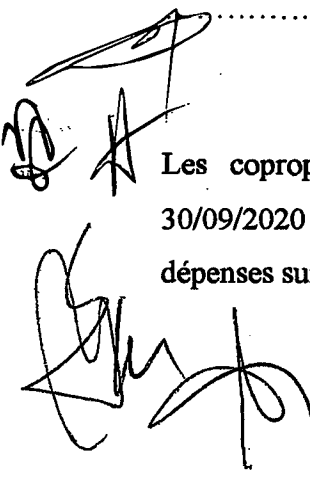
Le syndic joindra au présent procès-verbal le rapport du Commissaire aux comptes (**ANNEXE II**).

.....

.....

4.2 Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé au 30/09/2020 ;

Les copropriétaires l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 30/09/2020 ainsi que leur décompte individuel, le relevé TECHEM ainsi que la comparaison des dépenses sur les 3 derniers exercices.



Le syndic commente succinctement les comptes et réponds aux questions des copropriétaires.

L'assemblée à la majorité de 4.467,5 voix pour approuve les comptes de l'exercice clôturé au 30/09/2020 (798 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, - GRANATO 284.5).

.....
.....

4.3 Examen et approbation du bilan de clôture au 30/09/2020 ;

Les copropriétaires ont reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé dont le bilan de clôture au 30/09/2020.

L'assemblée à la majorité de 4.467,5 voix pour approuve le bilan de l'exercice clôturé au 30/09/2020 (798 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, - GRANATO 284.5).

Point 5 Exercice comptable clôturé au 30/09/2021 :

5.1 Rapport du Commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 30/09/2021 ;

Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale du 03/04/2019, l'ensemble des pièces et documents comptables ont été remis pour examen et vérification à Madame VANPEE.

La Commissaire aux comptes, Madame VANPEE, conclu son rapport en disant que les comptes peuvent être approuvés.

Le syndic joindra au présent procès-verbal le rapport du Commissaire aux comptes (ANNEXE III).

.....
.....
.....

5.2 Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé au 30/09/2021 ;

Les copropriétaires ont reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 30/09/2021 ainsi que leur décompte individuel, le relevé TECHEM ainsi que la comparaison des dépenses sur les 3 derniers exercices.

Le syndic commente succinctement les comptes et réponds aux questions des copropriétaires.

L'assemblée à la majorité de 4.467,5 voix pour approuve les comptes de l'exercice clôturé au 30/09/2021 (798 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5).

.....

.....

5.3 Examen et approbation du bilan de clôture au 30/09/2021 ;

Les copropriétaires on reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé dont le bilan de clôture au 30/09/2021.

L'assemblée à la majorité de 4.467,5 voix pour approuve le bilan de l'exercice clôturé au 30/09/2021 (798 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5).

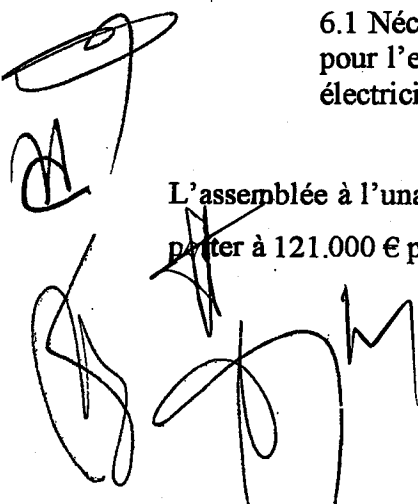
.....

.....

Point 6. APPROBATION DU BUDGET ET FIXATION DES PROVISIONS MENSUELLES POUR CHARGES POUR L'EXERCICE (01/10/2022-30/09/2023) :

6.1 Nécessité d'augmenter le budget de 83.000€ actuel et de le porter à 121.000€ pour l'exercice prochain en raison de l'augmentation du coût des énergies gaz et électricité ;

L'assemblée à l'unanimité marque accord sur l'augmentation du budget de 83.000€ actuel et de le porter à 121.000 € pour l'exercice prochain.



.....
.....
6.2 Nécessité de recalculer le montant des provisions mensuelles pour charges à partir des décomptes de clôture au 30/09/2021 porté sur le nouveau budget de 121.000€ :

L'assemblée à l'unanimité marque accord sur le recalcul des provisions mensuelles sur base des décomptes de clôture de l'exercice arrêté au 30/09/2021.

Le syndic adressera un courrier spécifique à chacun des copropriétaires avec le montant de leur nouvelle provision mensuelle due pour le 10 de chaque mois et valable jusqu'à décision de la prochaine assemblée générale.

.....
.....

Point 7 SYNDIC, CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES :

7.1 Syndic de copropriété :

7.1.1. Décharge à donner au syndic pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 ;

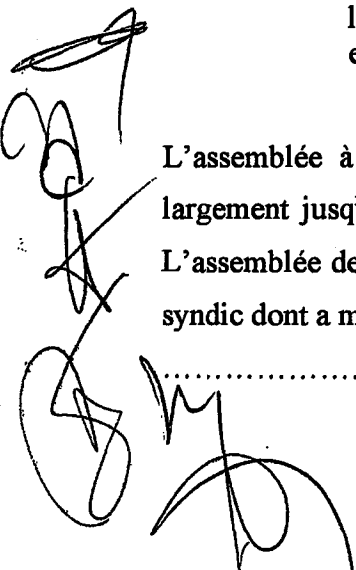
L'assemblée à la majorité de 4.279 voix pour (986.5 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5 et BRUNO 188.5) donne décharge à la SPRL SOGIM-SYNDIC pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021.

.....
.....

7.1.2. Renouvellement de la mission du syndic pour l'exercice en cours et plus largement jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire de clôture à tenir en février 2023 ;

L'assemblée à l'unanimité renouvelle la mission du syndic pour l'exercice en cours et plus largement jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire de clôture à tenir en février 2023. L'assemblée demande également une réunion du Conseil de copropriété tous les trois mois avec le syndic dont a minima une réunion avant l'AG de février.

.....



7.2. Conseil de copropriété :

7.2.1. Décharge à donner aux différents membres du Conseil de Copropriété pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021, à savoir Madame MESDAGH ainsi que Monsieur GASMANNE (Madame BOULANGER et Monsieur GUIENNE ayant vendu leur appartement) :

- Madame MESDAGH : l'assemblée à la majorité de 4.279 voix pour (986.5 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5 et BRUNO 188.5) lui donne décharge pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021
- Monsieur GASMANNE (986.5 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5 et BRUNO 188.5) lui donne décharge pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021)

7.2.2. Appel à candidats et nomination des membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours – *suivant nouvelles impositions légales nomination individuelle* ;

Sont candidats :

- Monsieur et Madame BAUDOUX – VECCHIOLA ;
- Monsieur et Madame WAUTRECHT- LAUWERS ;
- Madame MESDAGH ;
- Monsieur GASMANNE.

L'assemblée à l'unanimité nomme ces 6 candidats en tant que membres du Conseil de Copropriété.

.....

7.3. Commissaire aux comptes :

7.3.1 Décharge à donner au commissaire aux comptes les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 à savoir Madame VANPEE :

L'assemblée à l'unanimité donne décharge à Madame VANPEE en tant que commissaire aux comptes pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021.

L'assemblée à la majorité de 4.279 voix pour (986.5 voix contre : GRANATO-LORUSSA 284, VERHAGHEN 229.5, – GRANATO 284.5 et BRUNO 188.5) Madame VANPEE en tant que commissaire aux comptes pour les exercices clôturés au 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021.

.....

7.3.2 Appel à candidats et nomination du Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours ;

Faute de candidat le syndic informe l'assemblée qu'il devra procéder à un appel d'offre pour que le Conseil de copropriété puisse désigner un Commissaire aux comptes externe.

L'assemblée à l'unanimité marque accord pour que le Conseil de copropriété désigne un Commissaire aux comptes professionnel après appel d'offre du syndic.

.....

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Point 8 TRAVAUX A REALISER (PROPOSES EN ACCORD AVEC LA CONSEIL DE COPROPRIETE) :

8.1 Bandeau en béton faisant ceinture en toiture à sonder et à réparer (demande de prix en cours) ;

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

.....

8.2 Recherche et réparation d'une nouvelle fuite sur réseau de chauffage qui occasionne une perte de pression sur l'installation (Monsieur Priesterbosch est en charge du dossier) ;

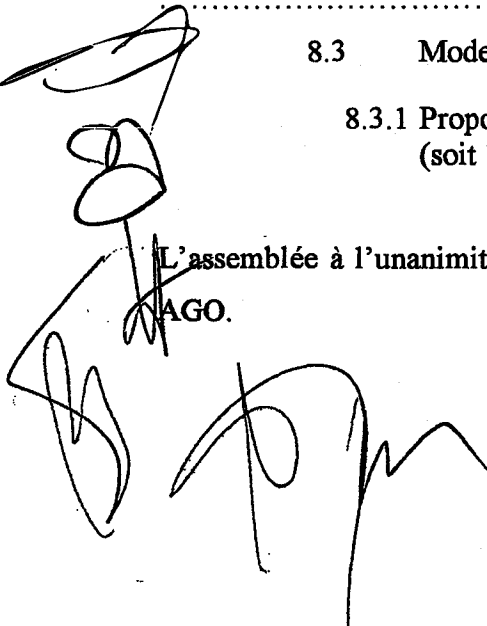
L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

.....

8.3 Mode de répartition et financement de ces dépenses :

8.3.1 Proposition d'alimenter le fonds de réserve général immeuble de 10.000€ (soit 1€/quotité) afin d'y imputer ces travaux ;

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.



8.3.2 Fixation des modalités d'alimentation de ce fonds (proposition appel unique) ;

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Point 9 DOSSIERS CONTENTIEUX – RAPPORT DU SYNDIC :

Les copropriétaires ont reçu un rapport écrit sur les dossiers contentieux en cours.

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Point 10 POINTS SOULEVES PAR LES LOCATAIRES DE LA RESIDENCE ;

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Point 11 EXAMEN DE DIVERS POINTS NON SOUMIS A UN VOTE.

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter les points 8 à 11 à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

.....
.....

Procès-verbal rédigé, lu et approuvé en séance.

Charleroi, le 28 septembre 2022

Signatures

La Présidente de séance

Des copropriétaires

(Handwritten signatures and scribbles)

Madame VANPEE Marie-Paule
Allée Morfayt 40

6120 HAM-SUR-HEURE-NALINNES

Ham-sur-Heure, le 26 septembre 2022

Concerne : Rapport du contrôle des comptes arrêtés au 30/09/2019

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de ma mission de Commissaire aux comptes nommé par ASSEMBLEE GENERALE du 03/04/2019, j'atteste avoir reçu l'ensemble des factures, extraits de comptes et documents comptables utiles et nécessaires à mon contrôle des comptes.

Dans le cadre de ma mission j'ai contrôlé :

- l'ensemble des factures ou notes de crédit de l'exercice ;
- les paiements de ces factures ou de celles de l'exercice précédent, de même que les paiements intervenus après la clôture ;
- de manière systématique 3 paiements ou remboursement pour chacun de copropriétaires de la résidence.

Cela étant je rappelle que chacun des copropriétaires est responsable de vérifier ses paiements ainsi que leurs frais privatifs éventuels.

Mes quelques questions ont reçu réponse et aucune modification n'a dû être apportée.

Conclusions :

Après vérification des pièces et extraits ainsi que des journaux comptables par coups de sonde ainsi que la concordances entre ceux-ci, la comptabilité de l'exercice clôturé au 30/09/2019 me paraît parfaitement correcte de sorte que je propose de l'approuvée en l'état.

le 27 septembre 2022



Madame VANPEE Marie-Paule
Allée Morfayt 40

6120 HAM-SUR-HEURE-NALINNES

Ham-sur-Heure, le 26 septembre 2022

Concerne : Rapport du contrôle des comptes arrêtés au 30/09/2020

Mesdames, Messieurs,

Compte-tenu de la pandémie (COVID-19), ma mission de Commissaire aux comptes nommé par ASSEMBLEE GENERALE du 03/04/2019 a été prorogée de plein droit, de sorte que j'ai procédé au contrôle des comptes pour l'exercice se terminant au 30/09/2020.

J'atteste avoir reçu l'ensemble des factures, extraits de comptes et documents comptables utiles et nécessaires à mon contrôle des comptes.

Dans le cadre de ma mission j'ai contrôlé :

1. Pour les factures (fournisseurs) :
 - l'ensemble des factures ou notes de crédit de l'exercice ;
 - les paiements de ces factures ou de celles de l'exercice précédent, de même que les paiements intervenus après la clôture.

Mes quelques questions ont reçu réponse satisfaisante et aucune modification n'a dû être apportée.


2. Pour les comptes copropriétaires (clients) :
 - de manière systématique 3 paiements ou remboursement pour chacun de copropriétaires de la résidence.

Deux numéros d'opération ont dû être modifiés, mais sans incidence sur les montants pour les copropriétaires concernés.

Je constate a cette occasion que de nouveaux copropriétaires en la résidence ne payent pas régulièrement leurs provisions. De même que d'autres ne payent pas les montants réclamés par le syndic. Enfin, outre le procès qui oppose la copropriété au locataire EXOTIC SUN et a sa compagnie d'assurance (qui a un coût non négligeable), le propriétaire du rez-de-chaussée ne verse plus aucune provision alors qu'il est le propriétaire avec le plus de quotités de l'immeuble.

Conclusions :

Après vérification des pièces et extraits ainsi que des journaux comptables par coups de sonde ainsi que la concordances entre ceux-ci, la comptabilité de l'exercice clôturé au 30/09/2020 me paraît parfaitement correcte de sorte que je propose de l'approuvée en l'état.

le 27 septembre 2022


Madame VANPEE Marie-Paule
Allée Morfayt 40

6120 HAM-SUR-HEURE-NALINNES

Ham-sur-Heure, le 26 septembre 2022

Concerne : Rapport du contrôle des comptes arrêtés au 30/09/2021

Mesdames, Messieurs,

En accord avec le syndic, j'ai poursuivi ma mission de Commissaire aux comptes nommé par ASSEMBLEE GENERALE du 03/04/2019 afin que les comptes de l'exercice se terminant le 30/09/2021 puissent être présentés en ayant été vérifiés préalablement.

J'atteste avoir reçu l'ensemble des factures, extraits de comptes et documents comptables utiles et nécessaires à mon contrôle des comptes.

Dans le cadre de ma mission j'ai contrôlé :

1. Pour les factures (fournisseurs) :
 - l'ensemble des factures ou notes de crédit de l'exercice ;
 - les paiements de ces factures ou de celles de l'exercice précédent, de même que les paiements intervenus après la clôture.

Mes quelques questions ont reçu réponse satisfaisante et aucune modification n'a dû être apportée.

Ceci étant, je constate des délais de paiement plus long que précédemment et la mise en place par le syndic de plan de paiement pour certaines factures. La trésorerie est donc fragilisée. Or à la lecture de la comparaison des dépenses le budget de 83.000€ voté par la dernière AG permet de couvrir (l'un dans l'autre) les dépenses, le problème est donc ailleurs (voir infra).

2. Pour les comptes copropriétaires (clients) :
 - de manière systématique 3 paiements ou remboursement pour chacun de copropriétaires de la résidence.

Un numéro d'opération a dû être modifiés, mais sans incidence sur le montant pour le copropriétaire concerné.

Je pose le même constat que sur l'exercice précédent :

- le propriétaire du rez-de-chaussée ne verse toujours aucun montant et sa dette s'élève à +/- 11.000€ au 30/09/2021 ;
- certains copropriétaires ne versent aucune provision ce qui ampute sérieusement les rentrées d'argents permettant de payer les fournisseurs ;
- d'autres propriétaires ne payent pas le montant demandé par le syndic ou de manière irrégulière.

En dépit de la tenue de l'Assemblée générale, les provisions restent dues puisque le syndic doit payer les factures telle que l'assurance, l'eau, le gaz, l'électricité, les ascenseurs, les réparations nécessaires au système vieillissant des portes, du chauffage et plomberie, etc.



C'est bien cette situation de retard de paiement qui complique le paiement des factures.

Conclusions :

Après vérification des pièces comptables et extraits, la comptabilité de l'exercice clôturé au 30/09/2021 me paraît parfaitement correcte de sorte que je propose de l'approuver en l'état.

Cela étant j'appelle chacun des copropriétaires à être responsable et à verser rapidement les sommes dues dans les décomptes et à mettre en place un ordre permanent pour le paiement mensuel des provisions. A défaut, le syndic doit introduire les actions en justice nécessaires pour récupérer l'argent.

le 24 septembre 2022

