

Association des Copropriétaires
Résidence « MARNIERES »
Route des Marnières, 83
1380 Ohain
BCE : 0862.379.884

Lasne, le 15 octobre 2024

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 15 octobre 2024 à 16h00'

Tenue dans les bureaux "SOLDAL & DEBACKER", Route des Marnières, 83 à 1380 Ohain

1. Validité de l'Assemblée Générale
Mr Harte ouvre la séance à 16h10' et déclare celle-ci valable, 6 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés et totalisent 1000 quotités sur 1.000.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.
2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue
À l'unanimité Madame SOLDAL est nommée Présidente de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le rapport du syndic a été envoyé aux copropriétaires. Le syndic répond aux questions de l'assemblée.
4. Comptabilité
 - a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé aux copropriétaires avec la convocation. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/06/2024.
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période 1/7/2023 au 30/6/2024)
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
 - c. Etat des arriérés de charges
Au 1/7/2023, l'arriéré de charges était de 5.059,10€. Il est de 6.321,72€ au 7/10/2024.
L'assemblée générale demande que l'arriéré de charges soit payé dans les meilleurs délais afin d'ouvrir un canal de discussion et de trouver une issue aux problèmes de dommages rencontrés par M. MORTELMANS.
Les autres copropriétaires sont également invités à faire le nécessaire.








Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

5. Procédures judiciaires en cours

a. Point de la situation dossier Mr Mortelmans

L'affaire en appel : Me SPEIDEL n'a même pas encore eu de confirmation de la part de l'adversaire quant à ses intentions de la poursuivre.

Je rappelle que le principal est payé pour cette condamnation-là.

La seconde affaire a été introduite le 21 août 2024.

Après avoir été remise, elle a fait l'objet d'un calendrier d'échange de conclusions.

Les conclusions déposées par le nouveau conseil de Monsieur Mortelmans le 25 septembre ont été transmises et nous devons conclure pour le 6 novembre.

Il n'y a aucune réaction de la part l'avocat de la partie adverse suite à l'interpellation faite par Me SPEIDEL à propos du mail reçu de la part de Monsieur Mortelmans et qui contenait une prétendue offre transactionnelle d'en terminer.

En ce qui concerne le fond des contestations, les consorts Mortelmans demande que l'affaire soit poursuivie en médiation devant la CCAI (Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière Immobilière).

L'assemblée générale demande que les frais d'avocat soient facturés au fur et à mesure.

L'assemblée propose de rencontrer M. MORTELMANS pour :

- Trouver un arrangement concernant la facture de PIRET contestée car imputée à 3 copropriétaires et non aux 6 et celle de VIDANGE EFFICACE, payée uniquement par M. MORTELMANS
- Obtenir un désistement d'instance
- Mener une réunion entre les parties

Dans le but d'éteindre la procédure en cours, les copropriétaires décident, à l'unanimité, de tenter une procédure de conciliation devant le Juge de Paix. Le syndic demande à Me SPEIDEL d'introduire la conciliation. M. MORTELMANS mandate son avocat pour suspendre la procédure et solliciter une demande de conciliation devant le Juge de Paix. Madame SOLDAL représentera la copropriété lors de la conciliation.

6. Sinistres

Trois sinistres sont en litige avec M. MORTELMANS (voir la contestation envoyée au syndic).

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Ce point est non relevant, la copropriété n'ayant pas de conseil de copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.
Monsieur et Madame THIRY-DEVILLE, M. MORTELMANS votent contre.

8. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Il est décidé à l'unanimité de constituer un Conseil de Copropriété.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Monsieur DEVILLE, Madame SOLDAL, Madame VAN DE VELDE, Madame SLEYPENN et
CODOMICA sont élus comme membres du conseil de copropriété.

c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, la société DECASTIAU & CO est élue.

9. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité des 2/3

L'assemblée générale fixe la première quinzaine du mois d'octobre pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire. A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de 2.000,00€
A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à 10.000,00€
A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

d. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes -majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

1. Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- Examiner les différents postes du bilan,
- Vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,

- Vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

2. Compétences :

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

e. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018.

L'assemblée générale valide le projet global. Ceci implique que d'éventuels anciens points qui n'ont pas été repris dans le nouveau projet ne sont plus d'application. Seul le contenu de cette dernière version est d'application.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

Mme Thiry demande de supprimer les paragraphes concernant l'ascenseur.

10. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

11. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

Madame THIRY

- a. Gestion des poubelles (point demandé le 7/5 par Mme THIRY)
Ce point n'est plus à l'ordre du jour.

Monsieur MORTELMANS

- a. Devis peinture bâtiment : il est annexé à la présente convocation pour information
Ce point sera remis à la prochaine assemblée générale.

Madame SLEYPENN

- a. Exécuter jugement Mortelmans avant de faire un appel de fonds pour procéder à divers travaux (objectif : récupérer argent pour copropriété)
Ce point ne nécessite pas de vote. Voir le point Procédure précédent.
- b. Lister les travaux à exécuter de manière chronologique et selon leur degré d'importance, les budgétiser et les prévoir sur les prochaines années (s'il y a pas d'argent, impossible de faire les travaux) - Je précise que certains travaux devaient déjà être fait avant même que j'achète mon appartement et je ne trouve pas normal de devoir y contribuer et de les lister comme "travaux importants".
Cette demande avait déjà été reprise dans le PV de l'AG de 2017 et la nomination d'un Expert pour en faire l'inventaire. Cela avait été refusé par l'AG à l'unanimité.
Voir point « Travaux ».
- c. Il pleut dans mes toilettes + problème de canalisation.
Le syndic a déjà investigué mais le problème subsiste. Une nouvelle investigation aura lieu et les réparations éventuelles effectuées dans le délai le plus court possible.
Le CC s'en charge.
- d. Demander que les personnes présentes sur le parking ne fument pas sur le parking.
Les copropriétaires prennent acte de la demande mais le syndic précise qu'il ne peut pas l'interdire.
- e. Demander que les personnes sur le parking ne démarrent pas trop vite pour éviter de faire des trous dans le parking.
Les copropriétaires prennent acte de la demande.

Monsieur VAN LIESHOUT

- a. La porte d'entrée du côté privatif ne se ferme pas (problème connu...) et c'est sans doute simple d'y remédier...peut-on le faire?
Le syndic est déjà intervenu et lors de sa venue tout fonctionnait normalement. Une intervention par un corps de métier sera programmée.
- b. La sonnette + ouverture de porte de Codomica (pour A.Fekete de Vari sur la sonnette) ne fonctionne plus depuis 3 mois...(privatif ou commun?).
Cela dépend : privatif si problème interne au poste ou commun si défauts des câbles d'alimentation. Il est à noter que les autres copropriétaires sont intervenus à titre privé.
- c. Ne pas oublier l'élagage des arbres du parking (surtout le chêne) : point a déjà été voté mais il n'a pu être fait car trop tard (avril). Le responsable m'a dit que ce serait fait en octobre **2024**.
Cela est prévu par MATHIEU en novembre 2024.
Le syndic envoie la liste des travaux à réaliser.

- d. Suggestion : en hiver la végétation disparaissant notre lieu de rassemblement des poubelles est visible de la rue et cela offre un spectacle désolant...Je suggère la pose d'une palissade (légère) pour masquer cela.
L'assemblée générale ne valide pas la proposition. Le syndic précise que cela pourrait être placé par l'entreprise MATHIEU.

Madame VANDEVELDE

- a. Eclairage hall bureaux - Lampes avec détecteur automatique entrée cabinet ne fonctionne toujours pas et il faudrait pouvoir allumer également de façon manuelle (ceci avait déjà été signalé par le passé).
BAGELEC sera rappelé pour réparation
- b. Attribution des places de parking suite aux décisions prises lors de la dernière AGO (signalétique parkings visiteurs à l'avant et pas de parking sur les clinkers, voir modification place Mortelmans arrière-avant).
- c. Récurrence et systématisation entretien chaudière, gouttière, canalisation/dégraisseur. Le syndic a demandé un contrat d'entretien à DS SERVICE (chaudière).
Un contrat d'entretien des gouttières par la société FRANKEN est présenté à l'assemblée générale.
L'assemblée générale valide, à l'unanimité, le devis de FRANKEN.
Un devis pour l'entretien de la chaudière sera également demandé à DS SERVICE
- d. Situation des gouttières qui devaient être remplacées (arrière et patio) ?
Elles ont été remplacées par la société FRANKEN en août 2024. Reste encore celle du patio à faire. Rappel à M. FRANKEN.
- e. Humidité mur arrière cabinet médical et joints à refaire côté parking arrière, (Suivre les problèmes d'humidité importants du cabinet médical)
- f. Possibilité panneaux solaires ? Ce point n'est plus à l'ordre du jour.
- g. Dans entretiens jardin, préciser d'enlever les cailloux dans le caniveau à l'arrière, et gros dégagement à faire asap avant les intempéries de l'hiver. Le syndic demande au jardinier de déboucher les caniveaux et de les vérifier à chaque passage.
- h. Problème des « poubelles » à régler, demander de pouvoir mettre le coffre en bois pour entreposer les poubelles.
Voir le point d. de M. VAN LIESHOUT. Palissade ou coffre en bois ?
L'assemblée générale ne valide pas la proposition.
- i. Situation procès Mortelmans/copropriété
Voir point 6 du présent PV

j. Problème fuite via le spot des toilettes du cabinet médical, réparation si enfin réglé... ?

k. Suite de la coupe des arbres à l'arrière ?

Voir le point c. de Monsieur VAN LIESHOUT.

12. Travaux et financements

a. Travaux – majorité des 2/3

Point situation chiens assis :

Suite à la réalisation partielle de la société FRANKEN et à son conseil de contacter une société pour effectuer le remplacement complet des boiseries des chiens assis de l'appartement DEVILLE-THIRY, le syndic a envoyé le devis de la société PLASMAN en date du 4/9 pour un montant de 8.702,60€ TVAC. Il n'a eu aucun retour par rapport à celui-ci ;

La deuxième société contactée, à savoir la société MARCHAND, n'a pas répondu.

L'assemblée générale décide, de ne pas valider – le devis de la société PLASMAN.

Le syndic fait la relance auprès de MARCHAND et demande devis à NKS.

Les devis seront envoyés aux propriétaires et ces derniers s'engagent à répondre dans les 72 heures. A défaut, le conseil de copropriété décidera.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité, avec cette proposition.

L'assemblée générale mandate le CC pour rechercher un expert pour l'humidité du bâtiment en général.

13. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Electricité : TOTAL

Eau : INBW

Mazout : COMFORT ENERGY

Jardin : MATHIEU

Adoucisseur : DURLEM

Assurance : ETHIAS (incendie)/ARAG (PJ)

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes **26.574,68 €**

c. Fonds de roulement

En date du 15/10/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 7.879,67.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Le Syndic attire l'attention de l'assemblée qu'en cas de manque de liquidité qui empêche le paiement des fournisseurs, il sera contraint de faire un appel extraordinaire afin de palier à ce problème de trésorerie.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 10.844,53.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 6.000,00€ par 4 appels trimestriels de 1.500,00 chacun à partir du mois de novembre 2024.

14. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre sauf pour l'assurance où le projet sera soumis au CC.

b. Changement de fournisseur régulier - majorité absolue

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes ou représentées, de mandater le syndic si un changement devait être opéré et de faire la proposition au conseil de copropriété avant décision.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix présentes ou représentées, de donner mandat au CC pour des dépenses annuelles ne dépassant pas 2.000,00€ HTVA.

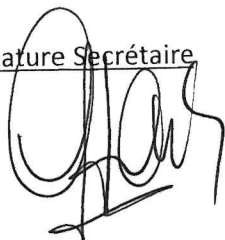
15. Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité, le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h21'

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.



