

Assemblée Générale du 12 juin 2019

| Nom | Logement | Q | Délégation | Heure d'arrivée | Signature |
|-----|-------------------|------|-------------------|-----------------|-----------|
| | 092 | 410 | | 18h50 | |
| | REZ + 11A + 11B | 1491 | | 18h40 | |
| | 091 | 615 | Larcier Louise | 19h10 | |
| | 042 | 236 | | 18h55 | |
| | 032 | 419 | | 18h45 | |
| | 012 | 309 | | | |
| | 031 + 033 + 035 | 454 | | 19h00 | |
| | 041 + 043 | 340 | | 18h30 | |
| | 023 + 024 | 332 | | | |
| | 034 | 152 | | | |
| | | | | | |
| | 5e + 6e + 7e + 8e | 4100 | | 18h45 | |
| | 045 + 046 | 310 | | 19h05 | |
| | 044 | 139 | | 18h50 | |
| | 021 + 022 | 693 | | 18h30 | |

Heure de début :

1. Désignation du Président de séance et du secrétaire, vérification et signature du registre des présences

Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, il faut, à présent, que plus de la moitié des copropriétaires soient présents ou représentés au début de l'assemblée, et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Dans l'hypothèse où la moitié des copropriétaires n'est pas présente ou représentée, l'assemblée pourra cependant valablement délibérer, si les copropriétaires présents ou représentés, au début de l'assemblée générale, représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (article 577 – 6, §5, al. 2 et 3). Ce sont donc, à présent, les présences au début de l'assemblée qui détermineront le quorum.

Nombre de présent ou représenté :

Quotité : 9207 / 10 000

14 propriétaires / 14.

2. Présentation de la nouvelle forme de bilan

Propriétaire :

Les différentes Charges :

- **Charges Communes** : Charge dont nous devons tous assumer les frais.
- **Charges Individuelles** : Charge qui nous incombe de manière personnelle et mesurée (TECHEM).
- **Charges Personnelles** : Ce sont des charges non obligatoires qui par nos choix, nos actions nous sont imputées (Astreintes, Facture, Options).
- **Charges Ordinaires** : Représentent les frais de fonctionnements, les frais courants de la copropriété. Elles reprennent l'ensemble des charges communes et des charges individuelles.

- **Charges extraordinaires** : A contrario des charges ordinaires, elles représentent des dépenses d'investissement. C'est une provision dédiée à des travaux réalisés au sein de la copropriété pour réparation – Amélioration ou sécurisation de celle-ci.

Descriptifs :

Location de bureau est encore présente en 2017, simplement car la copropriété avait décidé de les maintenir dans son assemblée générale de 2016, mais ensuite car notre situation financière ne nous aurait pas permis une autre régulation des frais. Ceux-ci disparaissent en 2018 au bénéfice de **Maintenance SW Copro** comme le prévoit notre Assemblée Générale extraordinaire de 2018.

Frais Comptable est encore présent en 2017 et en 2018 car nous avons un comptable. Lors de la dernière assemblée générale, nous avons décidé que le gérant reprendrait l'ensemble de la comptabilité. N'étant pas comptable, nous retrouverons en 2019 non plus l'appellation Frais comptable, mais **Maintenance SW Dolibarr**.

En 2018 :

- Les **frais d'assurances** sont en Négatif, simplement car nous avons reçu un remboursement.
- **Tv. Extraordinaire** sont en rouge, simplement car ils n'ont pas à être comptabilisé dans les travaux ordinaires. C'est pour cela qu'ils sont déduits des Charges ordinaires.

Les Différentes sections :

- **A Payer** : Représente la somme payée réellement par la copropriété.
- **Reçu** : Représente les différentes sommes reçues au cours de l'année.
- **A appeler** : Représente la différence entre ce que l'on a payé et l'argent que l'on a reçu.

Le résultat est un condensé d'écriture, un résumé :

| RÉSULTAT | |
|---------------|-----------------|
| A payer | 112 723,07 € |
| Reçu | 80 585,27 € |
| A appeler | 32 137,85 € |
| Erreur | - 0,05 € |

Erreur : principalement des erreurs d'arrondies (calcul de quotité au 10 000 -ème).

Prorata Temporis : Lors de la revente d'un bien en cours d'année, un calcul de répartition au prorata temporis est appliqué. Le détail de celui-ci y est alors expliqué.

Pas de questions.

3. Exercice 2017 :

- a. Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

les comptes ont été contrôlés par le C.C. Un rapport a été ~~contrôlé~~ établi.

- b. Approbation des comptes et bilan

Comptes approuvés à l'unanimité

- c. Décharge : Au conseil de Copropriété ; aux commissaires aux comptes ; au Gérant

Décharge à l'unanimité

4. Exercice 2018 :

- a. Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

Idem 2017. Rapport établi

- b. Approbation des comptes et bilan

Comptes approuvés à l'unanimité

- c. Décharge : Au conseil de Copropriété ; aux commissaires aux comptes ; au Gérant

Décharge à l'unanimité
Un délai de 15 jours pour 2017 et 2018 pour solder les cc à copropriété

5. Exercice 2019 :

a. Bilan des travaux et actions menées

- Boîte aux lettres :
 - Manque 4 serrures
 - Manque une couche de peinture
- Éclairage commun : Reste les réglages de sensibilités et de durées à faire
- Chauffage : Reste la sonde à replacer
- Adoucisseur : Reçu, mais doit encore être installé
- Alarme incendie : Il manque une pièce qui nous empêche de bénéficier de sa mise en œuvre
- Blocs de secours : ils ont tous été changés
- Bouton d'urgence : Ils ont tous été remplacés
- Parlophonie :
 - Reste des soucis principalement aux 9^e et 4^e (les soucis sont réglés)
 - La porte, la grille et le volet du garage doivent être reliés au galet à code
 - La grande grille doit être motorisée
 - La porte d'entrée doit être changée
- Détecteur gaz (centrale) a été changée
- Tabatière réparée
- Le nettoyage à lieu une fois semaine à raison de 3 heures

b. Poursuite :

Il nous a été impossible de poursuivre en justice nous deux copropriétaires en défaut de paiement. La raison est assez simple, tant qu'aucune assemblée générale n'a validé les comptes, on ne peut leur réclamer que le personnelle et l'extraordinaire. Mais les charges ordinaires pour l'un et l'autre représentent le plus gros manquement. Dès le lendemain de l'approbation des comptes, nous serons en droit de réclamer pour l'un et l'autre 2017 et 2018 dans leur globalité, mais également 2019 pour les frais personnels et extraordinaires.

En attendant une amélioration significative, volontaire ou non de leur part au sein de la copropriété je demande l'annulation de toute aide que la copropriété ou son conseil de gérance auraient pu octroyer aux propriétaires susnommés.

De ce fait, tout étalement de paiement, toute diminution de charge seront annulés ou non permis. Il nous a fallu composer avec leur manque de civilité, il leur faudra apprendre à faire pareil.

ISL: Sur le montant de la récupération de la dette.

→ , qui représente la société ISL autorise la copropriété à tenir 10.000 € sur le montant à récupérer ~~d'une~~ de l'assurance pour le dernier incendie et ce afin d'apurer une partie de la dette.

ii.

en 2017 et en 2018 pour un exercice complet. Celui-ci de son vivant ou même son épouse après sa mort n'a pu fournir ne serais ce que le détail des comptes de ces deux années. Il nous a fallu nous rendre chez lui, ou 3 fardes nous ont été remises comprenant dans le désordre la majorité des factures, mais pas toutes ainsi que certains les extraits de comptes.

Ne parlons même pas :

- De l'année 2018, ou pour ma part n'aura rien fait.
- De ses mensonges et de son refus de fournir les chiffres à la société TECHEM, nous mettant ainsi tous dans l'embarras et nous empêchant de clôturer les exercices plus rapidement.
- De son mutisme quant à son état de santé dégradant.
- De son refus à fournir à des duplicatas de facture de 2016 ou de 2017.
- De la demande de son épouse de lui payer le dernier trimestre en liquide afin de faciliter les démarches.
- De l'augmentation de 392.15 par trimestre entre 2017 et 2018

Pour ses raisons et afin de payer la société FORMAETIC pour les 200 heures nécessaires à remettre de l'ordre dans tous ces documents et ainsi permettre la clôture des exercices 2017 et 2018. Nous devrions demander le remboursement aux héritiers de monsieur Brouir et ce à hauteur de **5672.40€** versé. Voici comment se décompose cette somme :

2017 :

- 507,85 € par trimestre
- 480 € de participation aux frais du logiciel comptable
- 100.80 € de frais de déplacement
- 0.20 € payé en trop

2018 :

- 900 € par trimestre (3 trimestres de payés sur 4)
- 360€ de participation aux frais du logiciel comptable

Soit 2612.4 € pour 2017 et 3060 € pour 2018

La société FORMAETIC nous facturera ses heures à hauteur au même tarif que celui alloué à (à savoir la somme de 6572.20 € HTVA) et ce seulement après que les héritiers soient poursuivis ou que ceux-ci remboursent la copropriété de leur plein gré.

c. Modification du ROI

Il sera ajouté au Règlement d'ordre intérieur :

Code d'accès : utilisation et contrôle

Le système d'accès à l'immeuble par l'utilisation d'un code est régi par la procédure suivante :

- Chaque code est personnel et ne peut être transmis à des tiers sauf en cas d'urgence. Si cette transmission intervient, elle est faite sous la seule responsabilité du titulaire du code d'accès.
- La liste des codes d'accès à chaque appartement et aux communs est détenue par le syndic de la copropriété. L'assemblée générale autorise cette détention dans l'intérêt légitime du fonctionnement de la copropriété et du respect de la propriété de chacun qu'elle soit privative ou commune. Le syndic se conformera aux directives du Règlement général sur la protection des données à caractères privés, les informations détenues n'étant communicables qu'à la seule Assemblée générale sauf si dans le cadre d'une procédure administrative, judiciaire, les données détenues doivent être communiquées.
- Le système identifie les événements qui se produisent et stocke les données dans des fichiers journaux et dans la base de données. Le syndic dispose de l'accès à ces données afin de pouvoir veiller notamment à éviter toute utilisation abusive, détournée ou de transmission à des tiers non autorisés.
- En cas d'utilisation abusive, détournée ou de transmission à des tiers non autorisés, le syndic fera rapport à l'Assemblée générale laquelle, sur base d'une décision motivée et après audition du titulaire du code, pourra restreindre l'utilisation du code d'accès, voir interdire l'accès à des tiers non-autorisés.
- Le syndic pourra aussi décider de modifier le code d'accès aux entiers frais du titulaire reconnu défaillant.
- Le syndic pourra aussi infliger une pénalité au titulaire du code d'accès dont le montant sera fixé à 100 € par utilisation abusive, détournée ou transmission à des tiers non autorisés.

La présente procédure fera partie intégrante du ROI

M oui 1 non (isl) -

6. Exercice 2020 :

a. Présentation et vote du budget ordinaire

Aucune modification de charges (60.000€)

Oui à l'unanimité.

b. Présentation et vote du budget extraordinaire

Aucune modification de charges (13.000€)

*Oui à l'unanimité pour la
conformité incendie suivant
rapport des pompiers.*

c. Elections :

i. Gérant

Oui pour un an.

ii. Membres du Conseil de copropriété

iii. Commissaire(s) aux comptes

Le conseil de copropriété.

d. Travaux à prévoir

- Par rapport aux travaux à venir, il est à déplorer de ne pas encore avoir reçu le rapport des pompiers. Cependant, il est fort à parier que bon nombre de travaux à faire au niveau de la sécurité incendie seront à prévoir (porte coupe-feu, exutoire de fumée, porte des communs fermés à clef, détecteur gaz chaufferie, bouton poussoir d'urgence ...). Il est selon moi, plus intéressant pour nous d'attendre ledit rapport et de laisser au comité de gérance le soin de décider des priorités d'investissement. Il va sans dire que sans cette remise aux normes, la sécurité de chacun et les permis de locations pourraient se voir octroyés de manière compliquée.
- D'autres mesures sont à prévoir pour garantir la sécurité au sein de nos murs et ne pas revivre l'effroyable situation que nous avons connue. Ces mesures seront à définir au fur et à mesure de l'année et là encore, il serait judicieux de ne pas devoir convoquer une assemblée générale et de laisser cela à l'appréciation du conseil de gérance.

e. Mise en danger : Astreinte

Tout comme la divulgation du code met en danger, je demande à ce qu'une astreinte soit également prévue en cas de grille ou de porte laissée volontairement ouverte. Il s'agit de notre première protection et malheureusement, il n'est pas rare que des personnes peu scrupuleuses et parfois n'habitant même pas l'immeuble laissent la grille ou la porte de la grille ouverte. Je propose que cette astreinte soit de 100€ comme l'est celle prévue dans le ROI pour la divulgation de son code à un tiers.

oui à l'unanimité.

7. Divers

Assurances : Malheureusement, il nous est impossible de recevoir pour le moment l'agrégation BTV pour notre installation électrique. Il manque peu pour que nous y arrivions et fort est à parier que pour septembre tout est en ordre. Cependant, n'oublions pas que notre précarité financière plaide également en notre défaveur. Nous ne saurions payer une somme de 5.000€ pour une assurance annuelle par exemple. Je m'engage à avoir d'autres informations et une avancée majeure pour avant le dernier trimestre de l'année.

Nettoyage : Pour l'instant, nous nous sommes résolus à un nettoyage par semaine. La société SERVITRA s'occupe de nous fournir le personnel nécessaire à la tâche à raison de 3heures.

Convocation Assemblée Générale : Seriez-vous d'accord pour les assemblées générales futures de réaliser les convocations par mail au lieu du recommandé ?

*oui par l'envoi des convocations,
mail (à l'unanimité).*

Assemblée clôturée à 20h40