

Assemblée Générale du 06 juillet 2020

Nom	Logement	Q	Délégation	Heure d'arrivée	Signature
	092	410		18h45	
	REZ + 11A + 11B	1491			
	091	615		18h54	
	042	236		18h40	
	Invité	-		-	
	Invité				
	031 + 033 + 035	454		18h45	
	041 + 043	340		18h20	
	023 + 024	332			
	034	152		19h35	
	Etages 5 + 6 + 7 + 8	4100	Me Carine Beghain	18h55	
	045 + 046	310	Renaud Dugauquier	18h20	
	044	139		18h45	
	012	309		19h00	
	021 + 022	693		18h00	
	032	419			

Liste des points :

1. Désignation du Président de séance et du secrétaire, vérification et signature du registre des présences.....	3
2. Exercice 2019 :.....	3
Démission Md Deltenre, Mr Bentaleb ;	3
Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes ;.....	3
Approbation des comptes et bilan ;	3
Décharge : Au conseil de Copropriété ; aux commissaires aux comptes ; au Gérant ;	3
3. Élections :.....	4
Gérant ;	4
Membres du Conseil de copropriété ;	4
Commissaire(s) aux comptes ;	4
4. Convention de compensation de Créances et Dettes : Mandat pour signature (vote)	4
5. Présentation et vote du budget ordinaire.....	4
6. Présentation et vote du budget extraordinaire.....	5
7. Poursuite : Société GBK (Md Blancke) - Société ISL (Mr Santogiacomo) – Mr Brouir	5
8. Bilan des travaux et actions menées	6
9. Travaux en cours	7
10. Travaux à prévoir.....	7
11. Nettoyage des communs : Offre de la société NorthGroup (vote).....	8
12. Divers.....	8

Chaque propriétaire a reçu une copie des différentes annexes

Les propriétaires absents, recevront une copie du PV par mail accompagné des ANNEXES nécessaires

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 : $10/13 \rightarrow 11/13$ Arrivée de 19h35

Quotité : $7606 / 10.000 \rightarrow 7758 / 10.000$

Tout le monde approuve que ...
soit secrétaire et président

2. Exercice 2019 :

Démission

ayant revendu son appartement à le 30 Avril 2020, elle ne peut et ne souhaite plus faire partie du conseil de gérance. Nous la remercions pour ses services rendu à la copropriété durant l'ensemble de ses mandats.

Monsieur Bentaleb, propriétaire du 092 ne souhaite plus assumer son rôle. Il n'a malheureusement plus le temps nécessaire pour accomplir correctement un nouveau mandat. De même, nous le remercions pour ses services rendu à la copropriété.

Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (Annexe) ;

Dans son PV du 27/05/2020, le conseil de gérance reconnaît les comptes correctes et exempt de mouvement anormaux ou injustifiés. Un rapport à été établi.

Approbation des comptes et bilan ;

pose 7 questions sur les comptes, les diverses réponses lui sont fournies.

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

Décharge donnée par l'ensembl.
de l'assemblée.

3. Élections :

Nan Gérant ;

Nan Membres du Conseil de copropriété ;

Nan Commissaire(s) aux comptes ;

4. Convention de compensation de Créances et Dettes : Mandat pour signature (vote)

Afin de ne pas mettre en péril la copropriété, le gérant a fait réaliser une convention de compensation de créance et dette (annexe) concernant la facture SI1912-0521 ayant pour objet le décompte de 2017 et de 2018 approuvée par lors de l'assemblée générale du 12 juin 2019. Il y a lieu de désigner un signataire représentant l'ensemble des copropriétaires.

Nous proposons logiquement que ce rôle soit attribué à notre président, Monsieur Dugauquier Renaud.

Une modification article 1 sera appliquée avant signature (Remarque)

5. Présentation et vote du budget ordinaire

À la suite des exactions de certains propriétaires, suite à l'augmentation normal du cout de la vie et considérant que ces charges non pas été augmenté depuis 2017, considérant que 15 700,00€ (Annexe) ont été transféré du compte travaux afin de payer nos charges chaque mois (depuis fin 2019) nous décidons d'augmenter l'appel de fond à 70 800,00€ soit 0.59€ par quotité et par mois.

Nom	Quotité	Avant	Après
	410	205,00 €	241,90 €
	1491	745,50 €	879,69 €
	615	307,50 €	362,85 €
	236	118,00 €	139,24 €
	454	227,00 €	267,86 €
	340	170,00 €	200,60 €
	332	166,00 €	195,88 €
	152	76,00 €	89,68 €
	4100	2 050,00 €	2 419,00 €
	309	154,50 €	182,31 €
	310	155,00 €	182,90 €
	139	69,50 €	82,01 €
	693	346,50 €	408,87 €
	419	209,50 €	247,21 €

oui à l'unanimité.

6. Présentation et vote du budget extraordinaire

À la suite des exactions de certains propriétaires, suite à l'augmentation normal du cout de la vie et considérant que ces charges non pas été augmenté depuis 2017, considérant que 15 700,00€ (Annexe) ont été transféré du compte travaux afin de payer nos charges chaque mois (depuis fin 2019), considérant que notre bâtiment va vieillissant et qu'il serait plus que confortable d'avoir les fonds nécessaires pour les travaux présent et à venir, nous décidons d'augmenter l'appel de fond à 25 200,00€ soit 0.21€ par quotité et par mois.

Nom	Quotité	Avant	Après
	410	45,10 €	86,10 €
	1491	164,01 €	313,11 €
	615	67,65 €	129,15 €
	236	25,96 €	49,56 €
	454	49,94 €	95,34 €
	340	37,40 €	71,40 €
	332	36,52 €	69,72 €
	152	16,72 €	31,92 €
	4100	451,00 €	861,00 €
	309	33,99 €	64,89 €
	310	34,10 €	65,10 €
	139	15,29 €	29,19 €
	693	76,23 €	145,53 €
	419	46,09 €	87,99 €

oui à l'unanimité.

7. Poursuite :

- Dossier ISL :

Une citation en justice a été signifiée et introduite le 23 juin 2020 devant la justice de Paix du 1^{er} canton de Charleroi et porte le numéro de rôle 20/A/3256.

Compte tenu de l'intervention d'un conseil pour la société ISL, la cause a été reportée au 7 juillet 2020 afin que les parties s'expliquent à l'égard d'un incontestablement dû.

- Dossier GBK :

Une mise en demeure a été adressé à [redacted] le 27 mai 2020.

Celle-ci n'a généré aucune réaction de la part de [redacted] en sorte qu'une citation en justice sera signifié tout prochainement, sauf avis contraire.

- Dossier BROUIR :

Une première analyse succincte avait été réalisés sur base des pièces provenant du dossier de [redacted]. Par courrier du 28 mai, j'ai sollicité des éléments complémentaires qui m'ont été communiqués le 3 juin 2020. Par manque de temps en cette fin d'année judiciaire, je n'ai pas encore pu établir un avis définitif sur la problématique de la responsabilité contractuelle.

D'une part, il faut être certain au préalable que les héritiers de Monsieur BROUIR n'ont pas renoncé à la succession de ce dernier. Dans l'affirmative, il faudrait faire désigner un éventuel administrateur à la succession de ce dernier.

D'autre part, s'agissant de la mise en cause d'une responsabilité, il faudra établir le dommage, le lien causal et la faute tout en sachant que la copropriété supportera la charge de la preuve, ce qui n'est pas toujours évident.

D'ores et déjà, il me paraît important de rappeler que la partie qui perd le procès (ce qui est le cas d'une demande qui serait déclarée non-fondée) est tenue au paiement (outre ses frais d'huissiers et de conseils) d'une indemnité de procédure fixée en fonction du montant de la demande.

8. Bilan des travaux et actions menées

- déc-19 Adoucisseur en fonction
- janv-20 Documents accessibles directement depuis le site internet
- janv-20 Renfort et anti-crochetage de la grille + petite porte
- févr-20 Mise en couleur des tuyaux
- mars-20 Fermeture du dessus de la grille
- mars-20 Mise en couleur de l'entrée
- mai-20 Réparation sur chaudières
- mai-20 Tabatière à remplacer
- juin-20 Exutoire de fumée
- juil-20 Nouvelle porte d'entrée

9. Travaux en cours

A partir du mois du 21 juillet et ce sur l'ensemble de la période estivale :

- Porte commun RSI (Fin juillet)
- Réception et mise en fonction de l'alarme incendie (début Aout)
- Mise en place des codes pour la nouvelle porte d'entrée et la grande grille (début aout)
- Réception BTV (mi-Aout : Selon disponibilités de BTV qui reprennent le 03/08)
- Mise en conformité Extincteur et Dévidoir (Acquisition et/ou réparation avant passage BTV)
- Passage des pompiers (Début/ Mi Septembre)
- Fin dépannage Chaudière (chauffage) (1095.12 TVAC)

10. Travaux à prévoir (vote)

Colonne de chauffage :

- Isolation thermique (moins de charge)
- Vanne d'arrêt par plateau (sécurité et aisance de travail).

Si l'une des colonnes de chauffage venaient à se rompre (comme cela s'est passé en 2018 il me semble) il faudra attendre que l'ensemble du circuit de chauffage se déverse et inonde les logements inférieurs avant de pouvoir intervenir.

Si une vanne de sécurité est installée, il nous sera possible de couper momentanément la colonne défaillante et ainsi limité les dégâts et les appels pour sinistre auprès de notre assurance. Le second avantage et non des moindres,

Si un radiateur est à changer (comme cela à été le cas au 4^e, au 5^e, ...) il sera possible de n'impacter qu'une partie de la copropriété sans devoir geler les tuyau et/ou risquer d'inonder l'ensemble.

Enfin, si une isolation est placée sur l'ensemble des 4 colonnes, la déperdition de chaleur sera nul ce qui induit : 1) une réduction des charges pour l'ensemble des propriétaires et 2) des chauffages plus performants.

Oui à l'unanimité dès que la réception RSI sera faite et que les fonds seront disponibles sur le compte

11. Nettoyage des communs : Offre de la société NorthGroup (vote)

Nettoyage des communs à raison de 3h semaine et de + - 378 HTVA (cf Offre en annexe)

3 mois de mise à l'essai.

Proposition de commencer en septembre.

On fait l'essai pour 3 mois. Le conseil de copropriété fera le point début décembre.

12. Divers

- Des dispositions seront prises courant de l'année afin de changer de fournisseur pour le gaz et l'électricité. Le conseil de gérance sera informé des différents devis et décidera si l'un d'eux est avantageux et doit être choisi.

• En ce qui concerne les portes de studios et appartements, nous partirions sur du boiserie. Le rôle reste à déterminer.

Heure de fin : 20h45