

Association des copropriétaires de l'ACP de la résidence « D'OSSOUE » (BCE : 0628.804.577)
sise à 4031 ANGLEUR, rue Claude Strebelle n°1.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G.extraordinaire de l'ACP de la résidence « D'OSSOUE », qui s'est tenue le 24 août 2021, dans le restaurant « Le Marco Polo », Rue du Sart-Tilman n°343 à 4031 ANGLEUR

Ouverture de l'assemblée : 18 heures 10

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 11 copropriétaires présents ou représentés
sur les 14 copropriétaires que compte la copropriété.
..... 8448 quotes-parts représentées
sur les 10.000 quotes-parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de la SRL « MONAFI » représentée par Mr. DAL ZILIO, sont réduites au total des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de 3.066 à /10.000^{èmes}.

Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président :

Scrutateur :

Conformément à l'article 577-6 §10 du Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry DAGORNO, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité
Abstentions :	zéro
Votes contre :	zéro

Paraphes :



2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2020.

Le syndic fait rapport à l'assemblée sur le début de sa mission, suite à sa désignation lors de l'assemblée générale du 25-09-2020.

Le syndic indique à l'assemblée avoir mis en place plusieurs contrats indispensables à la bonne gestion de l'immeuble, à savoir un contrôle externe de l'entretien de l'ascenseur (confié à l'ASBL SOCOTEC) et un entretien du système de détection gaz (confié à la société DALEMANS, fabricant du matériel).

Le syndic indique à l'assemblée ne pas avoir conclu de contrat d'entretien pour la chaudière, le dernier entretien ayant été réalisé en septembre 2020, organisé par le syndic sortant. Le syndic annonce que la suite à donner à cet entretien sera débattue au point 5.

Le syndic fait rapport à l'assemblée des événements survenus durant l'hiver suite à l'installation d'un sans-abri aux abords et dans la résidence. Malgré l'aide que le syndic et le conseil de copropriété ont tenté de lui apporter, il n'a pas été possible de trouver une solution satisfaisante en raison du refus de cet homme de se faire porter assistance. Il a finalement dû être procédé à son évacuation par la Police, et le syndic a dû engager des frais pour le nettoyage et la désinfection du local commun dans lequel il s'était installé.

Le syndic fait ensuite un bref rapport sur les développements du dossier relatif à l'adoucisseur d'eau, qui sera plus amplement abordé au point 5.

3) Rapport de Monsieur Jean-Paul MULLER sur les comptes de l'exercice 2020 (du 01-01-2020 au 31-12-2020). Approbation des comptes afférents à l'exercice 2020 et décharge à Monsieur le vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31-12-2020.

En l'absence d'un vérificateur valablement désigné, Monsieur Jean-Paul MULLER, membre du conseil de copropriété, a procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2020. Le syndic a mis à sa disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à ses questions.

Monsieur Muller a établi le rapport suivant :

« En l'absence de Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée Générale, notre Syndic, Mr. DAGORNO, m'a demandé de vérifier les comptes de l'exercice 2020 de notre association de copropriétaires.

J'ai accepté cette mission et vous sou mets ci-dessous mon rapport.

Mr. DAGORNO, m'a remis la documentation comptable de l'exercice 2020. Les informations étaient claires et complètes avec copie des factures et des extraits de compte.

J'ai constaté que le total des dépenses courantes s'élève à € 18.320,35 Notre fonds de réserve s'élève à € 4.781,89.

Paraphes :



Le crédit des comptes des copropriétaires s'élève à € 25.681,76 en regard d'un décompte à recevoir de € 25.144,96, et donc un montant à rembourser de € 536,80. La situation est donc sous contrôle.

J'ai pointé plusieurs écritures par sondage et ai pu les réconcilier, notamment avec les factures et extraits de compte. J'estime que les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 donnent une image fidèle de la situation financière de notre association.

J'atteste dès lors les comptes établis par notre Syndic sans émettre de réserves. Je vous propose de les approuver. »

L'assemblée générale décide *d'approuver sans réserve* les comptes afférents à l'exercice 2020 (du 01-01-2020 au 31-12-2020) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31-12-2020.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

4) Rapport du syndic sur les contrats de fourniture régulière et proposition de budget de provisions sur charges ainsi que de cotisations au fonds de réserve de la résidence à verser jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

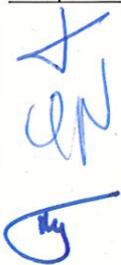
Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2020 et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 21.500,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence, appelé trimestriellement à compter d'octobre 2021, soit un statu quo du budget voté à l'AGO 2020 ;
- Le montant de la cotisation annuelle au fonds de réserve à la somme de 2.500,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence, appelé avec l'envoi du procès-verbal de la présente assemblée.

L'assemblée générale décide *d'accepter sans modification* les propositions de budget du syndic.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

Paraphes :



5) Rapport du syndic et du conseil de copropriété sur les problèmes rencontrés avec les adoucisseurs d'eau de la résidence.

Le syndic fait rapport à l'assemblée de la situation relative aux adoucisseurs d'eau, dossier repris en main dès le début de sa mission et duquel une solution semble se dégager. Le syndic fait la chronologie des événements, sans entrer dans les détails techniques :

- Il a été admis par la société THOMAS & PIRON que le système, tel qu'installé à l'origine, n'est pas fonctionnel ;
- La société THOMAS & PIRON, suite à plusieurs réunions, a proposé de recommencer l'installation. Cette proposition a été acceptée par le conseil de copropriété et le syndic ;
- Suite à ce travail, il a été constaté, après une étude approfondie du problème et l'avis d'un conseiller externe venu à la demande du syndic, que la nouvelle installation ne présentait toujours pas les garanties d'un fonctionnement optimal ;
- Une nouvelle réunion s'est tenue entre le syndic, le conseil de copropriété et des représentants de la société THOMAS & PIRON accompagnés de leurs propres techniciens et conseils. Cette réunion a permis de faire valoir les arguments avancés par le syndic et le conseil de copropriété.

THOMAS & PIRON, dont il convient de souligner la collaboration et la volonté d'aboutir à une solution optimale pour la copropriété, a ensuite fait parvenir au syndic une proposition complète consistant en le remplacement de l'ensemble des adoucisseurs par un système de marque « AQUABION » dont la fiabilité est garantie. Les ouvriers chargés du placement du système seront en outre formés par ce fabricant.

Monsieur Xavier GRIGNET, représentant de la société THOMAS & PIRON, détaille ensuite le reste de la proposition, consistant en l'entretien de la chaudière commune et de l'ensemble des VMC privatives, en contrepartie duquel THOMAS & PIRON s'engage à remplacer, gratuitement et à titre commercial, l'adoucisseur installé en amont de la chaudière.

L'assemblée générale décide d'accepter les propositions de Thomas & Piron relatives 1) remplacement des capsules de l'installation de traitement du calcaire par des capsules Aquabion 2) proposition de contrat d'entretien annuel et de service de dépannage de l'installation collective de chauffage.

	décision 2)	décision 1)
Décisions prises à	l'unanimité	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.	M. Muller J-P.
Votes contres :	zéro.	zéro.

Paraphes :

Le syndic annexera aux présentes les propositions de Thomas et Piron relatives à l'entretien et au service de dépannage des VMC doubles flux et des échangeurs à plaques PRIVATIFS.

6) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

c) Syndic

L'assemblée décide de *renouveler* le mandat de la SPRL « B.G.C.I. », jusqu'à l'AGO *2024*

L'assemblée mandate pour la signature du contrat de gestion.

Paraphes :

[Handwritten signature]

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

7) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- Le syndic indique à l'assemblée qu'il va vérifier avec les membres du conseil de copropriété la couverture en assurances afin de tenter d'en améliorer l'étendue tout en restant dans l'enveloppe budgétaire actuelle.
(*) de la copropriété

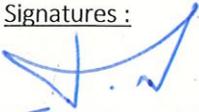
- M^{lle} Ornella Dal Zilio relate à l'assemblée le ministre délégué des eaux survenu aux bureaux du rez de chaussée et exhorte les propriétaires concernés à veiller à l'entretien des avaloirs et stéréfuts des terrasses.

a) demande au syndic de veiller au remplacement de la descente d'eau endommagée.
b) interroge le syndic sur la répartition des charges d'ascenseurs et de chauffage.

Clôture de l'assemblée : 20 heures 10.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à ANGLEUR, le 24-08-2021.

Signatures :


M. D'Amore pour
la SRL "B.G.C.I."


N. GILLET


P. JAMAIGNE