

ACP Le Cèdre
Route d'Ath, 297
7050 JURBISE
NN : 0892.075.346

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE Générale Extraordinaire du 09/10/2024

La réunion s'est tenue dans les bureaux de HB IMMO srl, Boulevard Fulgence masson, 1/b à 7000 Mons à partir de 17h00

Point 1 : Vérification des pouvoirs.

- 15 propriétaires totaux pour 10000 dix-millièmes convoqués.
- 12 propriétaires, sont présents ou représentés, représentant 6122 dix-millièmes des quotes-parts.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut statuer sur les points à l'ordre du jour.

Point 2 : Désignation du bureau.

Les règles de forme exigent la désignation d'un ou d'une président (e) de séance qui aura pour mission de diriger les débats et de signer le PV en fin de séance avec le syndic.

Les copropriétaires désignent à l'unanimité Mme Lebec.

Le secrétariat sera tenu par Mr  Administrateur du bureau de syndic HB IMMO srl.

Point 3 : Présentation du syndic, rapport sur la reprise de la gestion Marymmo et Couet. Explication du caractère d'urgence de l'assemblée générale.

Le syndic fait son rapport à l'assemblée générale.

Point 4 : Information sur l'état d'avancement des travaux de réparation de la toiture.

Point 5 : Approbation des comptes, du bilan et de la répartition des charges 2020-2021. Vote à plus de 50%.

Le syndic expose les documents comptables qu'il a reçu, et le bilan qu'il a établi de l'exercice 2020-2021.

Les copropriétaires votent alors à l'unanimité des votants par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, l'approbation des comptes, de la répartition de charge et du bilan 2020-2021.

HB IMMO srl - Hugo Bruyneel : Syndic
Boulevard Fulgence Masson, 1b – 7000 Mons
Tel : 065/87-25-64 - Fax : 065/87-16-00 - Email : hugo.bruyneel@hbconsult.be

Les ajustements annuels de charges seront portés en compte à la date de l'assemblée générale cette semaine.

Point 6 : Approbation des comptes, du bilan et de la répartition des charges 2021-2022. Vote à plus de 50%.

Le syndic expose les documents comptables qu'il a reçu, et le bilan qu'il a établi de l'exercice 2021-2022.

Les copropriétaires votent alors à l'unanimité des votants par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, l'approbation des comptes, de la répartition de charge et du bilan 2021-2022.

Les ajustements annuels de charges seront portés en compte à la date de l'assemblée générale cette semaine.

Point 7 : Approbation des comptes, du bilan et de la répartition des charges 2022-2023. Vote à plus de 50%.

Le syndic expose les documents comptables qu'il a reçu, et le bilan qu'il a établi de l'exercice 2022-2023.

Les copropriétaires votent alors à l'unanimité des votants par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, l'approbation des comptes, de la répartition de charge et du bilan 2022-2023.

Les ajustements annuels de charges seront portés en compte à la date de l'assemblée générale cette semaine.

Point 8 : Approbation des comptes, du bilan et de la répartition des charges 2023-2024. Vote à plus de 50%.

Le syndic expose les documents comptables qu'il a reçu, et le bilan qu'il a établi de l'exercice 2023-2024.

Les copropriétaires votent alors à l'unanimité des votants par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, l'approbation des comptes, de la répartition de charge et du bilan 2023-2024.

Les ajustements annuels de charges seront portés en compte à la date de l'assemblée générale cette semaine.

Point 9 : Analyse des besoins de financement pour le paiement des factures finales de travaux de toiture. Sur base des sommes en compte au 01/10/2024, il manque 12000 € en vidant les comptes et en ne gardant que le montant du fonds de roulement présent au bilan. Approbation d'appeler un fonds de réserve spécifique. Vote à plus de 50%.

Les copropriétaires votent à l'unanimité des votants par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, l'approbation d'un appel de fonds de réserve travaux de toiture de 12000 €, en un appels de fonds unique mi Octobre 2024.

HB IMMO srl - Hugo Bruyneel : Syndic
Boulevard Fulgence Masson, 1b – 7000 Mons
Tel : 065/87-25-64 - Fax : 065/87-16-00 - Email : hugo.bruyneel@hbconsult.be

Point 10 : Une fois les travaux de toitures terminés, la totalité du solde des indemnités allouées par l'assurance du bâtiment voisin ayant été affecté, il restera à la copropriété à réparer les espaces communs touchés par l'explosion (revêtement de façade avant, couloirs des communs), ainsi que les dégâts causés par l'eau (couloir des communs, carrelage du rez, voir certains lots privatifs). Proposition du conseil de copropriété d'appeler un fonds de réserve spécifique à cet effet. Montant à définir en A.G. Vote à plus de 50%.

Les copropriétaires votent à l'unanimité des voix par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, l'approbation d'un appel de fonds de réserve complémentaire de 10.000 €, destiné à réparer le maximum de dégâts dus aux infiltrations d'eau par la toiture, appelable en quatre appels de fonds trimestriels le mois suivant les appels de fonds de roulement.

Point 11 : A la demande de la banque Belfius, la réparation de la façade avant n'ayant pas été réalisée après le sinistre explosion de 2018, demande de faire réparer les impacts et de refaire les peintures de la façade. Budget estimé sur base du devis à 13.424 € . Vote à plus de 66%.

Vu Les importants appels de fonds pour la toiture et les réparations , les copropriétaires décident à l'unanimité par 6122 voix contre, 0 abstentions, 0 voix pour, de refuser en l'état cette réparation.

Point 12 : A défaut d'accord sur la réfection de l'ensemble de la façade, la banque Belfius demande l'autorisation de refaire la partie « banque » comme indiquée sur le plan, à sa propre charge. (devis de 3383 €) Vote à plus de 66%.

Les copropriétaires donnent leur accord à l'unanimité à Belfius, par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, pour réaliser la réparation de leur partie du fronton, à leur charge comme indiqué dans leur demande et le plan fourni avec l'assemblée générale.

Point 13 : Approbation d'investiguer s'il est encore possible d'attaquer en responsabilité décennale la première entreprise de toiture, sur base du rapport d'expertise déjà établi. Mandat au syndic pour trouver un ingénieur ou architecte spécialisé dans ce genre de dossier et/ou un avocat spécialisé dans ces dossiers de construction. Vote à plus de 50%.

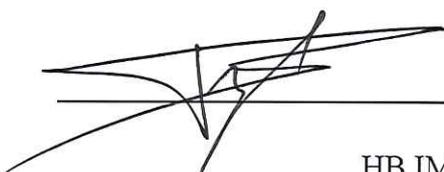
Les copropriétaires votent à l'unanimité, par 6122 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions, pour demander un avis à un expert sur les chances d'intenter une demande en responsabilité décennale contre la société qui a réalisé la réparation non conforme après le sinistre explosion : société De toi en toit (Mr .

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion se termine à 20 h 15

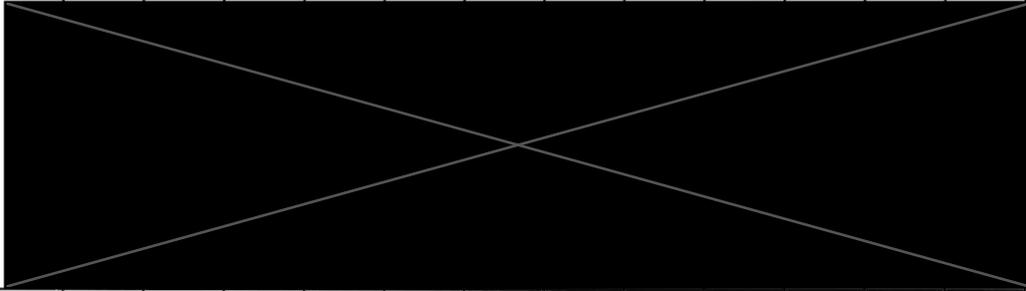
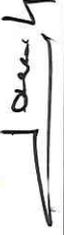
Les copropriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal en supplément du / du (de la) président(e) et du syndic.

Pour le Syndic :

Pour la copropriété :



HB IMMO srl - Hugo Bruyneel : Syndic
Boulevard Fulgence Masson, 1b – 7000 Mons
Tel : 065/87-25-64 - Fax : 065/87-16-00 - Email : hugo.bruyneel@hbconsult.be

Code Appt	Nom	pr	Quot. App	App	présent	quotité présent	représentant	Signature
A106		1	551			0		
REZ		1	1024			0		
+ A201 + A203 + A205		1	2776			0		
A102		1	420			0		
A109		1	434			0		
A110		1	384			0		
A108		1	434			0		
A107		1	551			0		
A202		1	420			0		
A105		D	650			0		
A208		1	434			0		
A209		1	434			0		
A210		1	384			0		



