

## PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 MARS 2024

Le Syndic ouvre la séance à 19h10 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.  
La réunion est tenue dans les bureaux du Syndic.

### 1. Vérification des présences et procurations

L'assemblée du 1<sup>er</sup> mars 2024 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été reconvoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que le comptage indique que 5.110/10.000 quotités et 19/61 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

### 2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité présidente de l'assemblée :

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'assemblée :

L'assemblée décide à l'unanimité de voter à mains levées.

### 3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

Le conseil de copropriété déplore les retards de paiements accusés par différents propriétaires.

Actuellement, malgré les nombreux rappels de paiements envoyés, le total des propriétaires en retard de paiement totalise plus de 60.000 € d'arriérés.

Le conseil de copropriété demande que les dossiers des propriétaires en retard de paiement de l'équivalent de 2 trimestres et qui ne sont pas encore à l'avocat, soit transférés à Maître Deruyver si leur dette n'est pas apurée pour le 18 avril 2024 au plus tard.

L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité.

### 4. Rapport du Commissaire aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par [ ]

Ils n'ont pas de remarques à formuler.

### 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de créances est en cours auprès de Maître Deruyver

pour l'appartement PL0

pour l'appartement PL2G

pour l'appartement PV2D

Pour le garage PVG17

### 6. Comptes

#### 6.1. approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023

L'assemblée approuve les comptes à la majorité.

1 vote contre car il estime que les décomptes de Techem sont erronés.

#### 6.2. approbation du bilan au 31/12/2023

L'assemblée approuve le bilan à la majorité.

1 vote contre car il estime que les décomptes de Techem sont erronés.



### **6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

Le Syndic informe la copropriété que le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 22.855,78 €.  
Le fonds de roulement n'atteint pas  $\frac{1}{4}$  des frais de l'exercice.

De plus, au vu des dettes de différents propriétaires, la copropriété peut se trouver en manque de liquidité.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas augmenter le fonds de roulement.

## **7. Décharges**

### **7.1. au Syndic**

A la majorité décharge est donnée au Syndic.

1 votent contre.

### **7.2. au Conseil de Copropriété**

A la majorité décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

1 votent contre.

### **7.3. aux Commissaires aux comptes**

A la majorité décharge est donnée aux Commissaires aux Comptes.

1 votent contre.

## **8. Nominations**

### **8.1. du Syndic**

Le mandat du Syndic est reconduit à la majorité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

1 votent contre.

### **8.2. du Conseil de copropriété**

Sont réélus à la majorité aux postes d'assesseurs :

1 votent contre.

### **8.3. des Commissaires aux comptes**

ont est réélus à la majorité.

présente sa candidature.

Celle-ci est acceptée à la majorité.

1 votent contre.

L'assemblée accepte à la majorité le cumul des mandats de

## **9. Façade avant - intervention en garantie de l'entrepreneur**

Le Syndic informe les propriétaires que suite à la dernière expertise, la responsabilité du sous-traitant, fabricant et poseur des garde-corps, a été reconnue.

Tout prochainement, les travaux de remise en état seront réalisés.

Dès connaissance de la date des travaux, les occupants en seront informés.

Afin de renforcer la stabilité des garde-corps, des béquilles seront placées.

Le syndic est dans l'attente des schémas y relatifs.

## **10. Façade avant des penthouses - Entretien à prévoir**

Le syndic rappelle que la façade des terrasses penthouses a été traitée en 2009.

La couche de finition présentant des traces d'usure, celle-ci doit être renouvelée.

Le syndic présente l'offre reçue.



Celle-ci s'élève à 12.190 € hors tva.

D'autre part, d'importantes fissures sont visibles.  
Celles-ci seront traitées lors des travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de rénover la finition de la façade avant des penthouses.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

### **11. Entretien des parties communes**

Le point a déjà été débattu à de nombreuses reprises notamment lors de l'assemblée de juin 2023 lors de laquelle il avait été décidé de ne rien changer.

L'assemblée décide à l'unanimité de continuer avec  
Il sera une nouvelle fois demandé à \_\_\_\_\_ s de respecter son contrat.

### **12. Normes concernant les véhicules électriques**

Tel qu'expliqué lors des précédentes assemblées, de nouvelles normes ont été mises en application.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de charger un véhicule (voiture, vélo, trottinette, ...) sur le circuit électrique des communs.

Celui-ci n'est pas adapté pour ce type d'utilisation.

Les occupants qui souhaitent chargé un véhicule doivent se raccorder sur leur circuit privatif tout en respectant les règles de l'art ainsi que les réglementations en vigueur.

L'assemblée demande que les propriétaires qui chargent un véhicule le mentionnent sur leur emplacement ou leur porte de garage.

### **13. Utilisation des garages**

Tel que déjà signalé lors de précédentes assemblées générales, le syndic rappelle que tant le règlement d'ordre intérieur que le permis d'environnement interdisent l'utilisation des garages comme atelier, entrepôt, ... et que seul le stationnement d'un véhicule motorisé est accepté.

En cas de non-respect, le propriétaire ou l'occupant du garage concerné en portera l'entière responsabilité.

En cas de non-respect de la part d'un occupant, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic ainsi qu'à l'avocat de la copropriété pour prendre les dispositions à l'encontre de l'occupant concerné.

Aucun commerce ne peut être pratiqué dans les garages non plus.

### **14. Consommation électrique privée dans les garages**

Différents propriétaires signalent les travaux qui sont par moments réalisés dans le (très grand) garage de ]

Les propriétaires demandent que la consommation électrique y relative soit imputée de manière privative à \_\_\_\_\_ n.

L'assemblée décide à l'unanimité d'imputer une fois par an la consommation électrique de ce garage via la réception de l'index du compteur électrique de passage.

### **15. Demande d'isolation du mur du bien PL0**

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ signale que sa demande n'est plus d'actualité.

### **16. Demande d'isolation des plafonds des caves sous le bien PL0**

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ signale que sa demande n'est plus d'actualité.



**17. Rappel de l'interdiction de stationnement dans les parties communes**

Ces derniers temps, très fréquemment, le stationnement de différentes voitures est constaté dans les parties communes des garages, principalement en sous-sol à proximité du dévidoir incendie.

Ces stationnements gênent l'accès aux garages situés en face.

L'assemblée rappelle l'interdiction de stationner dans les parties communes.

En cas de non-respect de la part d'un occupant, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic ainsi qu'à l'avocat de la copropriété pour prendre les dispositions à l'encontre de l'occupant concerné.

**18. Règle de sécurité lors de déplacements avec des véhicules dans les garages**

Afin d'éviter tout accident, il est demandé à chacun de rouler de manière responsable dans les garages de la résidence.

**19. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur**

Afin d'améliorer la vie en copropriété, il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre dont entre autre : le respect des locaux poubelles, de la propreté des communs, ne pas provoquer de nuisances sonores, ne pas provoquer de nuisances sonores par un animal de compagnie, ne pas provoquer de nuisance olfactive (cigarette, ...), ne pas abandonner d'objets encombrants dans les parties communes, pas de linge en terrasse avant, pas de parabole en façade avant, ...

**20. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions**

Sur base du budget établi, le Syndic propose d'augmenter les provisions de 10%.

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

Le syndic attire l'attention des propriétaires sur le fait qu'un solde sera probablement à suppléer au décompte.

**21. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve**

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les contributions à 6.200 € par trimestre.

**22. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

**23. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi**

Sur base de la décision de la précédente assemblée générale, le dossier est en cours.

**24. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

La lecture intégrale du procès-verbal est faite avant de le proposer à la signature aux personnes encore présentes ou représentées en fin de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 20h30.

Le Syndic  
S. ESTIEVENART



