

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence « Combattants 21 », tenue le 26 mars 2024 au bureau du syndic, 29/104 place de l'Equerre 1348 LLN

N° Ent : 0836.507.016

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

A 17h35, l'assemblée est valablement représentée par la présence de 7 propriétaires sur 9, totalisant 745 quotités sur 1000.

2. Nomination du ou de la Président(e) de l'assemblée. **Vote à la majorité.**

M. Bossut est élu à l'unanimité.

3. Etat des procédures judiciaires en cours ou prévisibles concernant les parties communes.

Néant

4. Lecture des demandes ou observations relatives aux parties communes, formulées par écrit et transmises par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote en assemblée générale.

L'occupante de l'appartement M. Ronsse émet une remarque quant à l'entretien des jardins à l'arrière de la copropriété :

« Je trouve que ce n'est pas assez régulier et que les entrepreneurs viennent chaque fois fort tard et la végétation a trop repris (herbe et mauvaises herbes trop haute...) »

Pour rappel, les jardins à l'arrière de la copropriété sont une jouissance privative des appartements y aillant accès. Dès lors, leur entretien doit être réalisé par les occupants des appartements concernés.

L'assemblée demande donc aux propriétaires de faire un rappel à leurs occupants quant à l'entretien des jardins.

5. Comptes. Les copropriétaires sont invités à poser leurs questions au syndic préalablement à l'assemblée générale. Si les réponses devaient ne pas être suffisantes ou satisfaisantes, le copropriétaire en réfère alors à l'assemblée générale.

a. – Rapport du vérificateur aux comptes et approbation des comptes et de leur ventilation du 01/01/2023 au 31/12/2023. **Vote à la majorité absolue.**

Demande de contrôler la répartition propriétaires/occupants des postes « 61002 -Téléphone alarme incendie » et « 61062 - Aménagement jardins et environs immédiats ».

Le poste 61002 doit être à 100% à charge des occupants et sera donc modifié.

Le poste 61062 est bien réparti, s'agissant de travaux et non pas d'entretien.

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence « Combattants 21 », tenue le 26 mars 2024 à 18h30 au bureau du syndic 29/104 place de l'Equerre 1348 LLN.

Les décomptes modifiés seront renvoyés à l'ensemble des propriétaires.

Les comptes et leur ventilation du 01/01/2023 au 31/12/2023 sont approuvés à l'unanimité.

b.- Approbation à la majorité absolue de la situation financière au 31/12/2023. **Vote à la majorité absolue.**

La situation financière au 31/12/2023 est approuvée à l'unanimité.

6. Décharges.

a.- au syndic IGB Srl. **Vote à la majorité absolue.**

La décharge est accordée à l'immobilière Graas Brison à l'unanimité.

b.- au conseil de copropriété. **Vote à la majorité absolue.**

La décharge est accordée au conseil de copropriété à l'unanimité.

Les membres du conseil ne participent pas au vote, comme prévu par la loi

c.- au vérificateur aux comptes. **Vote à la majorité absolue.**

La décharge est accordée à la vérificatrice aux comptes à l'unanimité.

La vérificatrice ne participe pas au vote, comme prévu par la loi

7. Nominations.

a.- du vérificateur aux comptes. **Vote à la majorité absolue.**

M. Ronsse est élu à l'unanimité et l'assemblée le remercie.

b. - des membres du conseil de copropriété. **Vote à la majorité absolue.**

M. Geysens est élu l'unanimité.

M. Bossut est élu à l'unanimité.

Et l'assemblée les remercie.

8. Renouvellement du contrat du syndic pour une durée d'un an (01/07/2024 au 30/06/2025). **Vote à la majorité absolue.**

Le renouvellement du contrat du syndic IGB Srl représenté par Benoit Graas et/ou Florent Cornet est approuvé à l'unanimité.

9. Budget : Dépenses courantes (projet en annexe avec le tableau comparatif des charges annuelles) : **28 190€**. **Vote à la majorité absolue.**

L'ajout du poste « 61220 Gaz pour chauffage » à hauteur de 5000€ sera ajouté au budget.

Il sera renvoyé ainsi que les provisions modifiées à l'ensemble des propriétaires.

Approuvé à l'unanimité.

10. Fonds de réserve selon les prescrits légaux. **1300€**. **Vote à la majorité absolue.**

L'appel se fera en une fois à la date de l'AG.

Approuvé à l'unanimité.

11. Travaux : Infiltrations caves. Evolution de la situation. Remplacement et prolongation du système d'aération. Budget : **5000€**. **Vote à la majorité absolue.**

Demande de vérifier la mitoyenneté du mur du fonds des caves.

Demande de vérifier si une aération est déjà présente et si ce n'est pas le cas, trouver une solution en accord avec le conseil de copropriété.

Note après AG : le devis de Murprotec prévoit déjà cette modification.

Approuvé à l'unanimité.

12. Travaux : Placement panneaux photovoltaïques.

a. Explication des différentes applications en copropriété. Budget pour une installation couvrant les besoins communs. Répartition de l'investissement. Budget : **11 000€**. **Vote à la majorité spéciale des 2/3.**

Vote pour : Mme Strack (71 q)

Au vu de la complexité d'installation et du peu de place disponible en toiture, l'assemblée refuse le point à la majorité absolue.

b. Financement. Proposition d'utiliser le fonds de réserve général (7470€) le solde sera demandé via un appel de fonds à la date de l'AG. **Vote à la majorité absolue.**

Vote pour : Mme Strack (71 q)

Refusé à la majorité absolue.

13. Délégations à conférer au conseil de copropriété. **Vote à la majorité absolue.**

Signature du contrat de syndic.

Suivi des décisions d'Assemblée Générale.

Approuvé à l'unanimité.

14. Lecture du procès-verbal des décisions et signature du procès-verbal de l'assemblée par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Fin de l'assemblée à 18 heures 55.

P/O IGB SRL
FIORE Mattheo
IPI S/S. 919

