Assemblée générale ordinaire du 16-04-2024

Résidence MORANVILLE (0833.558.513)

P.V. rédigé en assemblée.

1) Signature de la liste des présences :
   a. Nombre de présents = 9/15
   b. Nombre de représentés = 0/15
   c. Nombre d'absents = 6/15
   d. Nombre de quotités présentes et/ou représentées = 8003/10000
   e. Nombre de quotités absentes = 1997/ 10000

(L'assemblée délibère valablement, en 1ère séance, si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art.577-6, § 5, al. 2 C. civ.). L'assemblée peut valablement délibérer si les propriétaires présents ou représentés possèdent plus de ¾ des quotes-parts, indépendamment du nombre de propriétaires présents (art. 577-6, §5, al.3 C. civ.))

⇨ Assemblée valablement constituée **OUI**

2) Nomination d'un président d'assemblée et d'un secrétaire :
   a. PRESIDENT : [redacted]
      i. Unanimité **OUI**
   b. SECRETAIRE [redacted]
      i. Unanimité **OUI**

3) Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes exercice 2023 + quitus au gérant et au commissaire aux comptes :

Les comptes ont été vérifiés par le commissaire aux comptes, [redacted]

Frais d'électricité ont augmentés.

Forte augmentation du prix de l'eau.

Les comptes sont approuvés à l'unanimiuté et la décharge est donnée au commissaire aux comptes et au syndic.

4) Élection d'un conseil de copropriété et d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours:

[redacted] est élus commissaire aux comptes à l'unanimité.

[redacted] se prés [redacted]
sont réelus à l'unanimité.

[redacted]

5) Frais de relevés d'eau : prévoir des indemnités de retard :

L'assemblée générale marque son accord pour pour comptabiliser des frais de retard si les occupants n'envoient pas leur relevé à temps ; on met 25 euros d'intérêts de retard dès le 1er rappel (après le délai de 15 jours) et si toujours pas d'envoi, le second rappel on ajoute 50 euros d'indemnités.

Ok à l'unanimité.

6) Frais de déménagement :

L'assemblée rappelle à l'unanimité que le propriétaire doit transmettre une copie de la location du lift en cas de déménagement. Si pas de preuve de location de lift, indemnité de 75 euros.

Voir donc avec l'AIS s'il y a eu un lift pour l'emménagement du H3, le 24 mai 2023.

7) Indemnisation sinistre [redacted]

650 euros pour [redacted] l'assemblée marque son accord pour rembourser Monsieur [redacted]

Toiture de Jette doit revenir pour mettre des solins du côté de chez [redacted] va demander le contact du patron de la société.

8) Travaux à prévoir:
   a. Enlever le lierre : devis [redacted] = 680 euros htva (21%) ➔ L'assemblée marque son accord à l'unanimité.
   b. Peinture local poubelle :
      i. [redacted] = 925 euros htva (6%) murs et plafonds + 110 euros htva (6%) porte 1 face
      ii. [redacted] = peinture murs et plafonds 830 euros htva (6%) + 100 euros htva (voliges pour protéger).

➔ l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée.

   c. Placement extincteurs immeuble : présentation offre contrat pour entretien du systèe de protection incendie.

Pas de placement d'extincteurs. Ok à l'unanimité.

   d. Vérification de la VMC/extracteurs : point en attente. On va essayer de demander à Toiture Jette de voir s'il y a une marque sur un extracteur.

   e. Réfection toiture-prévoir un budget : devis reçu de toiture Jette (mai 2023) – budget de 70 700 euros htva (6%)

9) Problème des fourmis pharaons-contrat avec Animal Pest Control :

Prochain passage prévue le **vendredi 31 mai 2024 à partir de 13h00**.

!!! TOUS LES APPARTEMENTS doivent être ACCESSIBLES !!!

[redacted]

L'assemblée décide à l'unanimité de résilier le contrat avec APC après les deux passages de 2024 et de demander prix à d'autres sociétés. Le conseil de gérance est mandaté pour prendre la décision concernant le prochain contrat. Ok à l'unanimité.

10) Problèmes avec l'ascenseur :
    a. Travaux déjà effectués dernièrement par Technilift ;
    b. Analyse de risques de l'ascenseur – devis mise en conformité de l'ascenseur.

Devis présenté de Technilift et de AC Lift. L'assemblée marque à à l'unanimité pour confier la mise en conformité à AC Lift. Demander à AC Lift de venir voir le problème de la porte de l'ascenseur.

11) Collecte des poubelles :

Le nouvel horaire a été communiqué au nettoyeur.

12) Présentation du budget fonds de roulement et fonds de réserve pour l'exercice 2023 :

Actuellement en banque :

- Compte à vue = 542 euros
- Compte épargne = 7833,71 euros

Travaux déjà effectués en 2024 :

- Technilift : treuil moteur = 1441,6 euros
- Technilift : opérateur de porte = 1838,04 euros
- Fuite d'eau au niveau de l'arrivée d'eau chaude + fuite au niveau de la cheminée au niveau du E0. Le tubage des cheminées serait à revoir (voir point divers-proposition Dali Technic).

Budget précédent basé sur 30194 euros + 5250 euros de fonds de réserve.

Dépenses réelles en 2023 = 38831,62 euros

Budget proposé pour l'exercice 2024 = L'assemblée décide à l'unanimité un budget de 40 000 euros par an de fonds de roulement + 12500 euros d'appel de fonds de réserve pour l'année 2024.

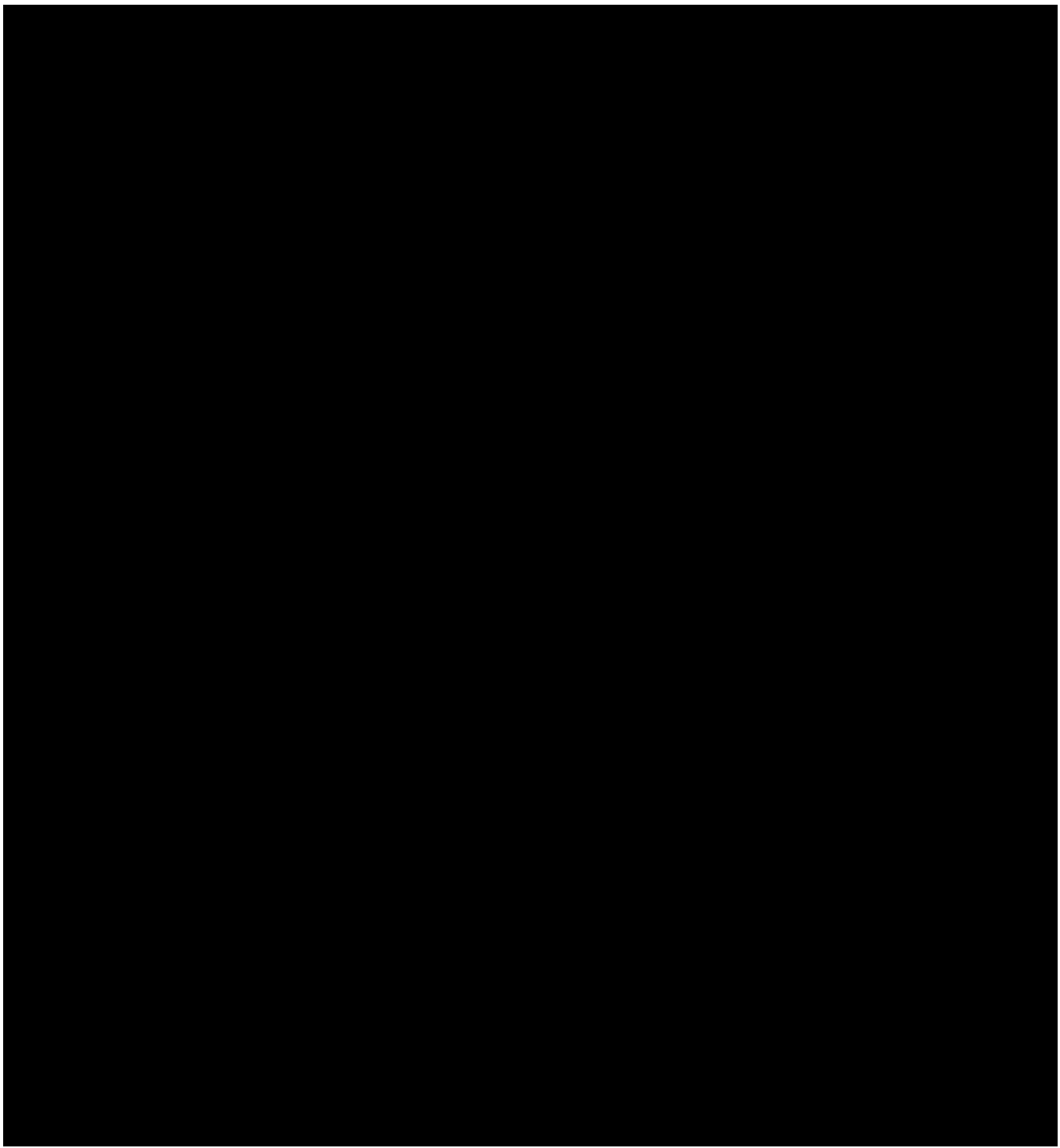
13) Élection d'un syndic de copropriété :

Immo du Try s.r.l. C/O [redacted] est réélue à l'unanimité pour 1 an.

14) Contrats en cours :
    a. Proposition contrat entretien ascenseur par la société AC Lift : 780 euros/an htva = 943,80 euros. L'assemblée décide à l'unanimité de résilier le contrat avec Technilift (31/12/2024).
    b. L'assemblée décide à l'unanimité de signer les contrats d'entretien avec Sicli. 241[redacted] euros htva + 210 euros htva.

[redacted]

15) Divers (non soumis au vote)

Dali Technic propose une visite le 24 avril à partir de 12h00 – prévenir Monsieur De Kelver qu'il donnera acès.

16) Lecture du P.V. + signature + levée de l'assemblée.