

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE Statutaire du 21/10/2020

Réunion tenue dans les locaux de la Cense de l'alouette, Rue de Tournai 188, 7333 TERTRE.

La séance est ouverte à 18h30.

Point 1 : Vérification des pouvoirs.

- 29 propriétaires totaux pour 10000 millièmes convoqués.
- propriétaires présents ou représentés, représentant quotités.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et peut statuer.

Invité pour le Lot 5 : Mr Ranskin

Invité pour le Lot 7 : Mr Damone

Point 2 : Mise en place du bureau

Président(e) ... *Dempereur le menuisier* est choisie à l'unanimité.....

Assesseur(s) : pas d'assesseur.

Monsieur Bruyneel, secrétaire.

Point 3 : Rapport du syndic. Information sur les procédures lancées en recouvrement de créances des copropriétaires.

Le litige avec l'ancien syndic, Mr bouchet a enfin pu être soldé en Septembre 2020. Par contre, le versement de la somme résultant de l'accord a fortement diminué les finances de la copropriété, dont une grosse partie du solde fournisseur était couvert par d'importantes créances de copropriétaires. Dès les comptes débloqués par Me Baurain, avocat de Mr Bouchet, les autres fournisseurs créanciers de la copropriété ont immédiatement été réglés, à l'exception des seuls VAN HEEDE et ELECTROMONTAGE, pour deux raisons. Manque de liquidité et contestation des factures de VAN HEEDE qui systématiquement facture non plus une partie des containers en tout venant mais la totalité, alors même qu'un seul camion passe encore (témoignage de Mr Damone), et sans jamais avoir apporté la preuve que tous les containers sont systématiquement pollués. Le syndic essaie maintenant de rompre le contrat à fin Octobre aux torts de Van Heede afin de pouvoir trouver une autre solution pour 2021.

Les principaux travaux de mise en conformité incendie ont été réalisés et réglés. Manque encore la facture du petit matériel et de la mise en conformité des éclairages des caves par Electromontage, par manque de liquidité.

Le syndic propose donc de solder les comptes copropriétaires irrecouvrables du passé en effectuant un appel de fonds exceptionnel de roulement correspondant très précisément à ces sommes. Les autres copropriétaires défaillants seront appelés dans les prochains jours devant le juge de paix afin d'enfin pouvoir rétablir la stabilité financière de la copropriété.

Pour information, lors de la vente du parking 12 appartenant à Q-Invest, le notaire a informé le syndic que ce serait le dernier lot de Q-Invest dans la copropriété, alors que depuis des

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

années, le parking 7 clairement repris dans la compta comme faisant partie du patrimoine de Q-Invest aurait été vendu à une société TERRISSIMMO depuis des années, sans que même le cadastre en soit informé. Conclusion, Q-Invest conteste maintenant son décompte final alors que la copropriété doit appeler la totalité des charges de ce lot auprès d'une société qui ne lui a jamais été renseignée.

Point 4 : Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

Mme Cassart en quarantaine n'a pas pu être présente. Mr Gugliotta s'excuse car il n'a pas su se libérer.

Point 5 : Analyse des comptes 2019 et approbation des comptes et de leur répartition. Vote à plus de 50%.

Le syndic propose de valider les comptes sous la réserve des corrections à venir relatives au lot de parking 7, renseigné auprès de la société Q-Invest. Le/la commissaire aux comptes sera chargé(e) de valider le décompte proposé à Q-Invest et au propriétaire effectif.

Vote à l'unanimité pour l'approbation des comptes corrigés de 2019 ainsi que le bilan correspondant.

Point 6 : Définition du budget de fonds de roulement 2020. Vote à plus de 50%.

Vote à l'unanimité pour l'approbation du budget ramené à 37000 € proposé par le syndic et modifié en assemblée générale, ainsi que sa répartition. Un appel de fonds correctif sera adressé à tous les copropriétaires en même temps que l'ajustement annuel et le PV de l'assemblée. Le nouveau tableau d'appel de fonds sera adressé corrigé à tous les copropriétaires.

Point 7 : Définition des appels de fonds de réserve 2020-2021. Vote à plus de 50%.

Le syndic ne disposant pas encore du montant des travaux restant à effectuer pour terminer la mise en conformité des caves aux exigences des pompiers (resserrages autour des conduites, porte RF pour le local compteurs SWDE, compartimentage), un montant total de 10.000 € est proposé par le syndic. Le minimum légal étant de toute manière de 2250 € largement insuffisant comparé aux travaux restant encore à effectuer dans les mois/années à venir pour la parlophonie par exemple.

Vote : Les copropriétaires votent à l'unanimité pour le minimum légal de 2250 €.

Point 8 : Approbation de la prise en perte et profits des soldes irrécupérables de IMMO FOUGERE (faillite), RAMSAYE (détournement probable du premier syndic), WILLEMART (réorganisation judiciaire de dette). Total de 10126.75 €. Vote à plus de 50%.

Comme expliqué dans le rapport du syndic, il est impossible de continuer à acter purement et simplement dans le bilan des dettes de copropriétaires datant pour certaines de 2013 à 2015 qui sont irrecevables.

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

