

## 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

Le syndic propose donc de faire un appel de fonds unique destiné à résorber une bonne fois ces dettes du passé.

Vote : les copropriétaires votent à la majorité absolue contre la proposition du syndic en attendant un boni d'exploitation du fait de la suppression envisagée des containers. Votent contre (Mme Remy = 17) et mme Cardon =315).

**Point 9** : Approbation formelle de l'accord intervenu entre Mr Bouchet et la copropriété pour solder les comptes. Vote à plus de 50%.

Comme le montre le document transmis aux copropriétaires, le total des sommes revendiquées par IC 21, frais de justice compris était de 20000.97 € très précisément. Un total de 9176.48 € a été saisi injustement sur les comptes de la copropriété Bateliers Lot 5. Après une dure négociation, avec les comptes du Bateliers Lot 1 maintenu saisis alors que le jugement concernait erronément le Lot 5, ceci clairement pour faire pression sur le syndic, une négociation finale est intervenue le vendredi 18 Septembre 2020 sur intervention de Me Baurain. Le syndic est parvenu à négocier fortement à la baisse les prétentions de Mr Bouchet, et un accord est intervenu en soldant les comptes entre la copropriété et IC21 par le versement d'un solde de 3977.70 €. L'indemnité de sinistre qui n'avait finalement jamais été reversée à Mr Vandermetts a été déduite des sommes réclamées par IC21, et est incluse dans ce montant final. Cette somme de 852.3 a déjà été déduite du décompte de Mr Vandermetts.

L'accord prévoit également que le syndic des deux copropriétés, Mr Bruyneel fait son affaire de solder les comptes entre les deux copropriétés.

Vote à l'unanimité pour approuver l'accord intervenu entre Mr Bouchet et sa société IC21 et la copropriété, accord obtenu par Mr Bruyneel le 18/09/2020.

**Point 10** : Décharge au syndic pour l'exercice 2019. Vote à plus de 50.%

Vote à l'unanimité pour donner décharge au syndic pour l'exercice 2019..

**Point 11** : Décharge au commissaire au compte pour l'exercice 2019. Vote à plus de 50%

Vote à l'unanimité pour donner décharge au commissaire aux comptes pour 2019.

**Point 12** : Renouvellement du contrat du syndic, pour une nouvelle période de 3 ans, mais sous la dénomination HB IMMO sprl, toujours sous la responsabilité de Mr Hugo Bruyneel. Vote à plus de 50%. Mandat à donner pour la signature du contrat en séance.

Les copropriétaires votent à l'unanimité pour le renouvellement du contrat du syndic, pour une nouvelle période de 2 ans, sous la dénomination HB IMMO Sprl, toujours sous la responsabilité de Mr Hugo Bruyneel.

Les copropriétaires demandent de tenir des réunions trimestrielles formelles du conseil de copropriété pour mieux suivre les dossiers de la copropriété.

**Point 13** : Proposition du syndic et de plusieurs copropriétaires pour supprimer le service containers. Vote à plus de 50:

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

Vote : votent contre mme remy (17), mr ricci (baneton 1.25). la motion est approuvée à la majorité absolue.

Le syndic cherchera une solution d'un container sécurisé pour évacuer les déchets noprn repris par Hygea.

**Point 14** : En cas de refus du point 12, proposition du syndic de stopper le contrat Van Heede le plus rapidement possible et de basculer chez un autre prestataire. Vote à plus de 50%

Vote : les copropriétaires mandatent le syndic à l'unanimité pour mettre fin au contrat Van Heede en essayant de contester le maximum de factures.

**Point 15** : En cas de refus du point 13, approbation du déplacement des containers sur les deux côtés de l'entrée pour libérer la place de parking actuellement occupée. Vote à plus de 50%:

**Vote : les copropriétaires votent à l'unanimité pour déplacer les containers résiduels à droite de l'entrée après le portail.**

**Point 16** : Demande de Mr D'agostini de placer des plots en béton entre les places de parking et les lots d'habitation. Vote à plus de 66%:

**Vote : Les copropriétaires votent à l'unanimité pour rechercher des devis pour pouvoir choisir en connaissance de cause lors de la prochaine A.G.**

**Point 17** : Désignation du/des commissaire(s) aux comptes pour 2020. Vote.

Candidat 1 : Mme Cassart

Vote à l'unanimité pour la candidate

**Point 18** : Définition des travaux à envisager pour finaliser la réception pompier. (essentiellement resserrages anti-feu dans les caves, porte RF d'accès aux caves et local des compteurs SWDE et électricité, ...).

Les points sont approuvés à l'unanimité. Le syndic va convoquer les pompiers pour réceptionner tout ce qui a déjà été réalisé et proposer les étapes suivantes.

**Point 19** : Définition des travaux à envisager pour finaliser l'accessibilité au bâtiment (parlophonie, sécurisation porte entrées, ...)

Les copropriétaires demandent d'envisager les deux systèmes, accès par gsm de clabots et systèmes de parlophonie classique filaire.

Le ROI devra être adapté pour limiter le parking aux seuls emplacements marqués au sol. Le syndic formulera un texte et le portera à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

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 20** : Autres points à prévoir pour la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Entretien des alarmes.

Bilan du dossier de retrait des containers.

Entretien des cours et trottoirs.

Proposition de placer un « beep » lorsque les portes d'entrées restent ouvertes. (but empêcher de bloquer les portes ouvertes).

Remise en peinture des halls d'escalier.

Lavage des colonnes de fenêtres communes.

La séance est levée à 21 h 57.

Le syndic : Hugo Bruyneel

