

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE Statutaire du 03/01/2019

Réunion tenue dans les locaux de Mr Gugliotta, Rue du Port à 7330 Saint-Ghislain.

La séance est ouverte à 18h30.

Point 1 : Vérification des pouvoirs.

- 28 propriétaires totaux pour 10000 millièmes convoqués.
- 16 propriétaires présents ou représentés, représentant 5567 quotités.

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

Point 2 : Mise en place du bureau

Président(e) Mr Gugliotta.....

Assesseur(s) pas d'asseur.

Monsieur Bruyneel, secrétaire.

Point 3 : Rapport du syndic sur le réencodage des comptes, recherche des copropriétaires.

Le syndic expose l'ensemble des opérations de recherche et les corrections apportées aux comptes et adressées à l'IPI dans le cadre du dossier de Mr Bouchet.

Un grand nombre d'erreur d'encodage ou d'attribution de copropriétaires (mutations absentes) engendraient une incertitude énorme sur le solde.

Concernant le respect des places de parking, il est proposé de mettre à disposition des vignettes avec le numéro de place de parking autorisé, afin de pouvoir distribuer par la suite des autocollants d'interdiction.

Point 4 : Analyse des comptes 2013-2014 et approbation des comptes et de leur répartition.

Vote à l'unanimité pour l'approbation des comptes corrigés de 2013-2014 ainsi que le bilan.

Point 5 : Analyse des comptes 2015 et approbation des comptes et de leur répartition.

Vote à l'unanimité pour l'approbation des comptes corrigés de 2015 ainsi que le bilan.

Point 6 : Analyse des comptes 2016 et approbation des comptes et de leur répartition.

Vote à l'unanimité pour l'approbation des comptes corrigés de 2016 ainsi que le bilan.

Point 7 : Analyse des comptes 2017 et approbation des comptes et de leur répartition.

Vote à l'unanimité pour l'approbation des comptes corrigés de 2017 ainsi que le bilan.

Point 8 : Définition du budget de fonds de roulement 2019. Vote.

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 à l'unanimité pour valider le budget de 31100 € réparti selon le tableau de répartition des charges.

Point 9 : Approbation d'un appel de fonds de réserve destiné aux premiers travaux de mise en conformité pompier reprenant : Remplacement des conduites en Geberit, placement des hydrants en cave et dans les cages d'escalier, remplacement des éclairages en cave et éclairages de secours, pictogrammes de sécurité, remplacement des extincteurs non-conformes, tests de resserrage des conduites diverses sur quatre murs de cave. Vote:

Sur base des éléments déjà reçus, le budget serait de minimum **17000 € tvac** sans l'éclairage des caves exigé par les pompiers.

Les copropriétaires après longue discussion décident à l'unanimité d'appeler le montant de 17000 € aux quotités générales pour constituer un fonds de réserve spécifique aux travaux urgents demandés par les pompiers. Un point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour définir le mode de répartition des frais de mise en conformité.

Les travaux selon la liste de priorité établie seront commandés dès le montant nécessaire perçu sur les comptes de la copropriété.

Pour les éclairages, un appel d'offre différent sera réalisé pour ne plus travailler avec des armatures led avec détecteurs intégrés mais pour deux circuits séparés, un d'éclairages de secours et un autres avec plusieurs boutons poussoirs et deux minuteries.

Point 10 : Approbation de la demande d'AXA de revoir le montant du capital assuré suite à la visite de l'expert en 2017 et 2018. (bâtiment sous assuré).

Vote à l'unanimité pour donner mandat au conseil de copropriété pour analyser les offres de différentes compagnies pour le bâtiment « lot 1 » et passer commande en collaboration avec le syndic. Si une offre plus intéressante n'est pas trouvée avant le 23/03/19 la proposition de AXA sera acceptée pour un an.

Point 11 : Proposition du syndic de déplacer les containers poubelles le long de l'entrée pour libérer l'emplacement de garage actuellement occupé, ou option de racheter un emplacement de garage et d'inverser celui-ci avec celui de Mr Vanderjets:

La société de Mr Pierre Frère a indiqué être vendeuse de l'emplacement 12, mais cela reviendrait à déplacer les containers sur un emplacement en oblique.

Les copropriétaires optent à l'unanimité pour déplacer les containers le long des murs de l'entrée, entre le portail et l'emplacement actuel. Un affichage des modes de tris et des jours de passage sera placardé. Un contact sera pris avec les agents communaux pour envisager de supprimer les containers et de prévoir une place sur la chaussée pour le dépôt des sacs Hygea.

Point 12 : Vu la faillite irrécupérable de l'immobilière Fougère, accord pour prendre la perte irrécupérable en perte et profit dans l'exercice 2018:

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 curateur de la faillite a confirmé au notaire qu'aucune somme ne serait plus disponible dans la masse, et que le solde de la dette de la copropriété est donc irrécouvrable, la clôture de la faillite ayant été actée avec la vente des derniers actifs.

La somme reprise dans le bilan à fin 2017 est de 6501.78 à laquelle il faudra encore ajouter les ajustements de charges des années 2013 à 2017 et le décompte de charge de 2018 qui seront eux connus lors de la prochaine A.G.

Vote : Vote à l'unanimité.

Point 13 : Définition des points à porter à la prochaine assemblée générale du printemps 2019.

Définition des attentes pour le remplacement complet des boîtes aux lettres afin de répondre aux demandes de la ville en terme de logement.

Définition du projet de finalisation des parlophones, emplacement des boutons d'appel, des éléments communs, choix simple parlophone et/ou videophone.

Maintien des containers poubelles, règles de tri, de la société actuelle.

Révision de l'entretien des communs. Cahier des charges, fréquence, prestataire.

Prise de décision pour l'assurance.

La prochaine A.G. serait convoquée le mardi 19/03/2019 à 18:00

Point 14 : Désignation des membres du conseil de copropriété. Vote.

Candidat 1: Mr paul Gugliotta

Candidat 2 : Mr Demeulenaere

Candidat 3 : Mme Belghezli

Vote à l'unanimité pour les trois candidats.

Point 15 : Désignation du/des commissaire(s) aux comptes. Vote.

Candidat 1 : Mme Cassart

Vote à l'unanimité pour la candidate

La séance est levée à 21. h 00

Le syndic : Hugo Bruyneel



Hugo Bruyneel : Syndic

Boulevard Fulgence Masson, 1b – 7000 Mons

Tel : 065/87-25-64 - Fax : 065/87-16-00 - Email : hugo.bruyneel@hbconsult.be