



Association des Copropriétaires de la Résidence

« **GAMÉDA** »

Rue Pierre du Diable n° 31-33-35
Rue Gaméda n° 2-4-6 – 5100 JAMBES

BCE n° 0877.646.793



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 MAI 2022

Présents & représentés : *Voir liste ci-annexée ;*

Il y a ~~5.854~~ 9.997^{ème} de quotités et **plus de la moitié (30/58)** des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée peut donc **valablement délibérer** étant donné que la liste des présences et des quotités ainsi que les procurations sont approuvées lors du premier vote.

Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse électronique : syndic@immokreman.be

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée

Président, secrétaire & scrutateur

VOTE N° 1 (majorité absolue)

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), après comptage des quotités et vote à mains levées tels qu'utilisés pour tous les votes de la présente, l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

Mr PHILIPOT en tant que président

M. Grégory TOUSSAINT en tant que secrétaire

Mme LEMAIRE en tant qu'assesseur.

La présente est convoquée et tenue suivant les normes en vigueur COVID-19 ou les reports en découlant.

2. Comptes

2.1 Approbation de la tenue des comptes de l'exercice du **01/01/2021** arrêté au **31/12/2021** – Rapport des vérificateurs aux comptes – Situation des débiteurs – Les questions comptables ou de décomptes doivent être abordés antérieurement sur rendez-vous avec le syndic

VOTE N° 2 (majorité absolue)

Les vérificateurs aux comptes, Messieurs PHILIPPOT et CARPIAUX n'ont pas de remarques à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

⇒ Rapport ci-joint ;

Les vérificateurs aux comptes informent les copropriétaires que toutes les factures concernent bien les besoins de la copropriété tout comme les extraits de comptes qui reprennent des mouvements qui correspondent à l'encodage effectué et enfin que la répartition des charges et les clés de répartition reprises dans le règlement de copropriété sont bien établies.

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), le bilan et les comptes arrêtés au 31/12/2021

Il y a des propriétaires débiteurs récurrents parmi les copropriétaires et le syndic est prié de veiller à ce que cela ne perdure pas en ce sens dans l'intérêt de la copropriété.

2.2 Approbation des budgets

2.2.1 Prévisionnel (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration) – Réajustement du fonds de roulement si nécessaire

VOTE N° 3 (majorité absolue)

L'assemblée vote et décide d'approuver, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), le budget prévisionnel des dépenses courantes de +/- 1,5 à 2,0 % (actuellement le taux d'inflation est de 7,3 !!!).

*Sous la loi transitoire COVID-19, les budgets avaient été prolongés à l'identiques.
Le budget annuel est de +/- 88.600 € + fonds de réserve.
Le fonds de roulement ne doit pas/doit être réajusté et est calculé de la manière suivante :
Fonds de roulement actuel : 22.994,06 €
Fonds de roulement idéal : 88.600 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 36.916,66 € arrondi à 36.000 €.
Complément à réaliser : 13.922,61 € pour atteindre les 36.000 €.
L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de prier le syndic de réaliser ce complément de fonds de roulement en 2 fois soit au 3T/2022 et au 4T/2022.*

2.2.2 Prévisionnel (frais extraordinaires prévisibles)

VOTE N° 4 (majorité absolue)

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de ne pas établir de budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles pour l'instant en raison des difficultés liées aux mesures COVID et de se référer aux décisions des travaux qui seront prises lors des précédentes assemblées ainsi que la présente.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

3.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés

⇒ *Néant.*

3.2 Action en justice et/ou contentieux – Ratification par l'assemblée des procédures

VOTE N° 5 (majorité absolue)

A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.

3.3 Evaluation et échéancier des contrats de fournitures régulières

VOTE N° 6 (majorité absolue)

L'assemblée vote et décide d'accepter, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), voir annexe à la convocation sans aucun autre commentaire ou modification, le rapport sur les contrats en cours ou à souscrire lors de la présente.

Il y a des nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers : ENGIE + voir les décisions ci-dessous.

Par rapport aux contrats précédents avec les prix extrêmement bas de 2020, le prix du gaz a actuellement été multiplié par 6 et l'électricité par 4.

Si nous entendons parler de cela tous les jours dans les médias, la plupart d'entre nous n'est pas totalement conscient de l'ampleur.

Comme ces éléments ne représentent pas la totalité de la facture, comme déjà fait pour d'autres syndicats, je vous recommande de multiplier les forfaits gaz par 4 et les forfait électricité par 3 et travailler en conséquence sur les budgets des copropriétés.

4. Décharge et quitus à donner

4.1 Au Conseil de Copropriété et ratification des missions

VOTE N° 7 (majorité absolue)

L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / – ABS : /), aux membres du Conseil de Copropriété pour la ou les années écoulées Monsieur PHILIPPOT en tant que Président et Monsieur CARPIAUX, FIEVEZ, HOUSLAUX en tant qu'assesseurs pour l'année écoulée. Loi du 18/06/2018 d'application : Ces responsabilités sont celles des membres qui doivent s'organiser en conséquence.

4.2 Au vérificateur/commissaire aux comptes

VOTE N° 8 (majorité absolue)

L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / – ABS : /), aux vérificateurs Messieurs PHILIPPOT & CARPIAUX pour l'année écoulée.

4.3 Au syndic pour l'exercice écoulé – Immo Kreman srl

VOTE N° 9 (majorité absolue)

L'assemblée vote et donne quitus, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), au syndic Immo Kreman srl (gérant G. TOUSSAINT) pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé.

5. Elections – Mandats

5.1 Appel aux candidats pour élection des membres du conseil de copropriété

VOTE N° 10 (majorité absolue)

L'assemblée vote et confirme à la majorité requise (NON : / – ABS : /), de maintenir un conseil de copropriété pour une année composé de Messieurs PHILIPPOT – CARPLAUX – FIEVET – HOUSIAUX.

5.2 Appel aux candidats et élection du ou des vérificateur(s) aux comptes

VOTE N° 11 (majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à la majorité requise (NON : / – ABS : /), M. HUBERT MARC & MR PHILIPPOT en tant que vérificateurs aux comptes pour une année.

Ils se présenteront au moins une fois durant l'exercice pour le contrôle des comptes et au moins une fois avant l'assemblée. Ils auront la possibilité de réaliser un contrôle via l'accès à la plateforme MY SYNDIC.

Le Syndic précise que tout un chacun est le bienvenu à son bureau sur rendez-vous pour un contrôle quelconque.

5.3 Du syndic pour 3 années – Immo Kreman srl – Mandat à donner afin de signer le contrat du syndic

VOTE N° 12 (majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), pour 3 ans d'AGO en AGO, le syndic actuel Immo Kreman sprl et mandate le Conseil de Copropriété afin de signer le contrat mis à jour du syndic dans les mêmes conditions.

6. Disposition à adopter pour donner suite à l'entrée en vigueur de nouvelles législations

6.1 Suivi du mandat donné (AGO du 16/05/2019) à l'étude des notaires ERNEUX & ANNET avec pour objectif de finaliser la mise en concordance des statuts + ROI avec le Code civil – Planification – Financement

VOTE N° 13 (majorité 4/5)

L'assemblée vote, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de confirmer le mandat auprès de l'étude du notaire ERNEUX & ANNET afin de finaliser le projet de mise en concordance des statuts tels que repris ci-avant et qui sera à présenter lors d'une assemblée extraordinaire à organiser.

Dans l'attente de la mise en vente, le syndic est prié de mettre en location le garage en question en faveur de la copropriété et en priorité des copropriétaires et/ou occupants : 100 €/mois et au pire à 80 €/mois résiliable dans les 2 mois sur première demande du syndic ou de l'assemblée.

7. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic nécessitant un vote (art.577-6, § 3)

7.1 Ratification de la décision prise par le Conseil de Copropriété du 24 septembre 2021 avec le syndic concernant le choix des nouvelles parlo-vidéophonie INTRATONE via SERVI-VIT pour les entrées au n° 31-33-35 – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 14 (majorité 2/3)

Pour donner suite à divers problèmes récurrents de parlophonie au niveau du 31-33-35, le syndic avait pris l'initiative avec le conseil de copropriété de passer commander pour l'installation d'un système de parlophonie non-filaire. En effet, ce système a de nombreux avantages tels que :

- Changement de noms immédiat via le syndic ;
- Déplacement en cas de porte mise à rue (qui va devoir être réalisée dans les années à venir au vu des nouvelles normes imposées par la ville pour la poste) ;
- En cas de coupure de courant, le système possède une batterie et donc est toujours en fonction ;

L'assemblée vote et décide, à la majorité requise (NON : / – ABS : / => voir annotation sur liste des présence), de ratifier la décision prise par le Conseil de Copropriété du 24 septembre 2021 avec le syndic concernant le choix des nouvelles parlo-vidéophonie INTRATONE via SERVI-VIT pour les entrées au n° 31-33-35.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de financer ces travaux à concurrence de 100 % par le fonds de réserve.

7.2 Choix du système de parlo-vidéophonie pour les entrées au n° 2-4-6 – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 15 (majorité 2/3)

L'assemblée vote et décide, à la majorité requise (NON : / – ABS : / => voir annotation sur liste des présence), de faire réaliser également ces travaux pour les 2-4-6 et de donner mandat ponctuel d'un an au Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence de suivre ces travaux et ce dossier.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de financer ces travaux par le fonds de réserve.

7.3 Gestion des poubelles – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 16 (majorité 2/3)

Actuellement la gestion des poubelles est réalisée par Madame DOCQUIER. Cependant, certains occupants ne respectent pas Madame DOCQUIER et son travail.

Certains propriétaires souhaiteraient que les locaux poubelles soient fermés et que chaque occupant gère ses propres déchets en les mettant à rue.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de maintenir le système de fonctionnement actuel avec des locaux communs et la mise à rue par Mme DOCQUIER la dame d'entretien.

Le syndic émettra un énième avis à tous les occupants concernant le poids des sacs poubelles ménagères et en insistant concernant les papiers-cartons qui maintenant doivent être stockés et mis à rue de manière privative donc individuellement.

7.4 Isolation de la toiture prise en charge les propriétaires des derniers étages – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 17 (majorité 2/3)

Actuellement, selon les statuts, tous les propriétaires participent à l'isolation et travaux en toiture. Certains propriétaires souhaiteraient que ces charges ne soient imputées qu'aux propriétaires résidant du dernier étage.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de respecter les statuts en la matière et donc qu'il s'agit de parties communes.

Ce point sera à préciser dans les statuts à actualiser.

Mr LALLEMAND rappel qu'il y a un vélux dans les parties communes à rénover au 33 + une vitre d'une rambarde à sa terrasse.

7.5 Étanchéité des terrasses – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 18 (majorité 2/3)

L'étanchéité des terrasses doivent être réalisée. Un appel d'offre doit être réalisé. Il est préférable de donner mandat au conseil de copropriété.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de résoudre les éventuelles urgences, prie le syndic d'établir un relevé des terrasses nécessaires, d'obtenir des offres et de donner mandat ponctuel d'un an au Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence de faire réaliser les travaux nécessaire et de retenir les solutions et entreprises pour faire réaliser ces travaux de suivi tel que déjà décidé lors d'une précédente assemblée (2014).

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de financer ces travaux par le fonds de réserve.

7.6 Indemnité emménagement/déménagement – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 19 (majorité des 2/3)

Certains propriétaires ont fait remarquer que nous n'imputons pas les indemnités emménagements/déménagements lors de changement d'occupant.

L'assemblée générale du 31/05/2012 avait prévu une indemnité de 65,00 € par mouvement (emménagement/déménagement).

Il n'est malheureusement pas possible de réaliser cette démarche, car le syndic n'est pas forcément prévenu des mouvements qui ont lieu dans la résidence car la gestion des boîtes aux lettres et sonnettes n'est pas gérée par le syndic.

Dans d'autres résidence, le syndic gère le placement de plaquette, et donc il lui est possible de réaliser l'imputation de ces indemnités.

Pour rappel ces indemnités sont mises sur un compte de classe 4 et permettrait de réduire les frais lors des remises en état après déménagement.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de réaliser et de maintenir l'indemnité emménagement/déménagement d'un montant de 65 € par mouvement à partir du 1 juillet 2022.

- 7.7 Etat des lieux du bâtiment : désignation d'un expert en vue d'établir un relevé des travaux, de leurs priorités et de leurs budgets – Mode de financement – Décision

VOTE N° 20 (majorité 2/3)

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de reporter ce point.

8. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic non soumis à un vote

8.1 *Le syndic est prié d'interroger la SWDE concernant une éventuelle surconsommation d'eau au départ de leur compteur officiel. Il est également nécessaire de vérifier le delta entre les consommations privatives et les communs.*

9. Travaux à réaliser, à achever ou à suivre – Petits travaux d'investissement, de valorisation, d'entretien et de conservation du patrimoine commun – Mode de financement

VOTE N° 21 (majorité 2/3)

Néant.

10. Fonds de Réserve

10.1 Situation et appel de fonds de réserve – Ratification d'une éventuelle utilisation

VOTE N° 22 (majorité absolue)

Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 121.757,80 €

La présente Assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de continuer d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 10.000 €/trimestre (dix mille euros) par trimestre à partir du 1^{er} avril 2022 et ce pendant une durée illimitée en tous les cas jusqu'à une prochaine assemblée générale pour en décider autrement et ce en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.

11. Demande(s) formulée(s) par toute personne occupant (locataire)

Les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires des décisions qui apporteraient des modifications à leur fonctionnement ou à leurs frais.

12. Propositions & suggestions – Lecture du PV – Clôture de l'assemblée

- ⇒ *Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse mail principale : syndic@immokreman.be*
- ⇒ *Le syndic se renseignera à nouveau concernant la conformité des portes d'entrée qui s'ouvre actuellement en tirant vers l'intérieur alors que selon Mr LALLEMAND, il faut pousser en sortant ;*
- ⇒ *Il y a un emplacement commun pour les vélos et des motos qui viennent s'y ajouter. Il est nécessaire de délimiter les zones d'une part et d'autre part de faire nettoyer le parking comme d'habitude.*

La séance est levée à **18h30**, l'ordre du jour étant épuisé et relu à haute voix par le président de séance auprès des copropriétaires encore présents.

Le Syndic, Immo Kreman,
Grégory TOUSSAINT

Le Président,
Mr PHILIPPOT

Les copropriétaires présents