



Association des Copropriétaires « CERVANTES 60 »  
Rue Cervantes 60  
1190 FOREST  
Nr Ent. : 0828.536.485

**PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**  
**qui s'est tenue le mercredi 13 mars 2024 à 18h30.**  
en la salle du Tennis « Le Domaine », avenue du Domaine 150 à 1190 Forest

L'ordre du jour est le suivant :

- 1° Signature de la liste des présences
- 2° Validité de l'Assemblée  
Quorum – Vérification – Validité des procurations – Majorité

**Propriétaires présents : 7 / 11**  
**Propriétaires représentés : 1 / 11**  
**Quotités : 8 / 11<sup>èmes</sup>**

**Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.**  
**L'assemblée est ouverte à 18h35**

- 3° Constitution du Bureau de l'assemblée
  - Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mme [REDACTED]

- **Vote :**  
**POUR : 8 / 8<sup>èmes</sup>**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- Désignation du Secrétaire de l'Assemblée

Proposition : le syndic officie comme secrétaire

- **Vote :**  
**POUR : 8 / 8<sup>èmes</sup>**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- 4° Rapport du Conseil sur l'exercice écoulé

- Travaux réalisés :
  - Destruction nid de guêpes
  - Installation de détecteurs de mouvement pour mise en conformité ascenseur
  - Divers travaux ascenseur

B

- **Travaux façade arrière – le point :**  
Mr [REDACTED] est passé avec Mr [REDACTED]. Lorsque le temps le permettra, Mr [REDACTED] reviendra finaliser les détails encore laissés en suspens. Le syndic demandera régulièrement des nouvelles de la remise en état. L'assemblée demande la possibilité d'installation de DEP sur les extrémités et au milieu de la façade. Il est demandé de veiller à ce que l'évacuation de l'eau au rez-de-chaussée ne pose pas de problème au niveau du bâtiment. Mme [REDACTED] signale que de l'eau coule dans sa cave (située côté jardin).
- **Installation de la fibre**  
L'installation de la fibre a eu lieu aujourd'hui. Le syndic était présent sur place afin de garder un œil sur les travaux et tenait à remercier Mr [REDACTED] et Mme [REDACTED] pour leur aide dans le dossier.  
Il est demandé à chaque propriétaire/locataire qui fait une demande d'installation privative de veiller à ce que les câbles longent correctement les arêtes des murs et que les trous vers les appartements soient faits proprement. Si tel ne devait pas être le cas, le frais de remise en état des parties communes seraient portés à charge de l'occupant.
- **Local vélo**  
Il est demandé de ranger le local afin de pouvoir y stocker correctement les vélos et poussettes. Une tolérance est prévue pour les transats et/ou chaises pliantes dans le respect de l'espace d'autrui.
- **Travaux à prévoir à court et moyen termes**  
Le syndic informe que la situation au niveau des terrasses avant du 5<sup>ème</sup> étage nécessite une intervention d'urgence afin d'endiguer les problèmes d'infiltrations dans l'appartement du 4<sup>ème</sup> mais également afin d'éviter une situation semblable à celle de l'immeuble voisin (balcon qui s'effondre).
- **Litiges – Sinistres**  
Il n'y a pas de litige en cours

5° Fournisseurs – le point sur les contrats en cours  
Il n'y a pas eu de changement de fournisseurs durant l'exercice.

- Remarques : Néant

6° Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2023  
Mr [REDACTED] a procédé à la vérification des documents comptables de l'ACP dans les bureaux du syndic. Son rapport sera annexé avec le PV.

Remarques : la facture Belmatix 23206 ne correspond pas à ce qui a été débité. Il est demandé à la comptabilité de vérifier

Proposition : Approbation des comptes 2023. Décharges au syndic et au commissaire aux comptes.

➤ **Vote :**  
POUR : 8 / 8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

7° Rapport financier et prévisions (annexé à la convocation)

Remarques : Néant

a) Fonds de roulement  
Proposition : Maintiens du fonds de roulement actuel.

➤ **Vote :**

POUR :

8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

b) Fonds de réserve général :

Remarques : Afin de provisionner l'ensemble des travaux toiture, terrasses et pignon, il manque environ 35.000€

Proposition : Appel de fonds de réserve de 1 x 35.000€ et 3 x 1.500€ (actuellement 4 x 11.000€)

➤ Vote :

POUR :

8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

8° Rénovation et isolation toiture, isolation pignon et terrasse 5<sup>ème</sup> étage

L'architecte, Mr [REDACTED] est présent est fait son rapport à l'Assemblée concernant les travaux toiture, le pignon et les terrasses. Il distribue un petit reportage photographique aux copropriétaires.

L'isolation de la toiture aura lieu prochainement. Cette isolation sera de 14cm avec derbigum blanc. Afin de compléter au mieux l'isolation, il est proposé de procéder à l'isolation du pignon (pas de l'aéra) pour un budget de 9.424,38€. Il serait judicieux de procéder à ces travaux en même temps que la toiture et ce afin de ne pas avoir une seconde fois les frais d'installation de chantier et réservation voirie.

Comme signalé dans le point 4° Rapport du syndic, les terrasses avant du 5<sup>ème</sup> étage seront refaite également car celles-ci posent de gros problème d'infiltration aux étages inférieurs.

D'autre part, il est constaté une boursouffure au droit du n°60 et 62. Il n'est pas envisageable de laisser la situation se détériorer et risquer les mêmes problèmes qu'au n°62 (chutes de pierre sur le trottoir). Le montant de ce travail s'élève à 13.560,34 €.

La prime pour le pignon peut s'élever à 6993 € si les travaux sont faits en même temps que la toiture. Seulement 8216 € si le pignon est fait par la suite.

Le syndic enverra le document comprenant tous les postes de chantier avec le PV.

Proposition : Accord sur les travaux d'isolation du pignon pour la somme de 9.424,38 €

➤ Vote :

POUR :

8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté 'CONTRE' :**

Proposition : L'assemblée marque son accord pour les travaux urgents et inévitables des terrasses avant du 5<sup>ème</sup> étage

➤ Vote :

POUR :

8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

9° Report AG 2023 : Installation de panneaux photovoltaïques en toiture :

L'offre de la société Soltis, envoyée avec la convocation, a été mise à jour et est présentée à l'assemblée. Pour l'installation de panneaux, le budget est de 14.374,43 € tva (devis valide jusqu'au 06/01/24)

3

Proposition : Report du point à une prochaine AG

➤ Vote :  
POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- 10° Report AG 2019, 2020, 2022 et 2023 : Dossier travaux peinture des parties communes  
Hall d'entrée, Sas entrée, Cage d'escalier du rez au 5° étage compris.  
Ce point étant reporté depuis plusieurs années, il n'a pas encore été demandé de mise à jour du devis. Si l'Assemblée vote pour ce travail, une actualisation sera demandée.

Proposition : Report du point à une prochaine AG

➤ Vote :  
POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- 11° Demande de copropriétaire : Remise en état de la porte près de l'ascenseur  
Malgré plusieurs demandes d'offre, le syndic n'a pas pu obtenir de devis.

Proposition : Demander à un serrurier de passer refixer la poignée si aucuns propriétaires ne sait le faire.

➤ Vote :  
POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- 12° Demande copropriété voisine : Elagage sapins  
La demande d'élagage avait déjà été demandée l'année dernière. Cette année, le syndic voisin à clairement fait une demande afin de procéder à l'élagage des sapins. Une offre de la société Janssens était jointe à la convocation pour réduire de moitié la hauteur des sapins. Lors de son passage dans nos bureaux, Mr [REDACTED] nous a remis une offre pour l'enlèvement complet des sapins et les remplacer par autre chose.

• Proposition : Procéder à l'élagage des sapins selon l'offre de Mr [REDACTED]. Prélèvement en charge directe.

➤ Vote :  
POUR : 7/8 èmes  
CONTRE : 1/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Se sont abstenus :**

**Ont voté 'CONTRE' : Mr [REDACTED]**

- 13° Election statutaires : Conseil de Copropriété  
Proposition : Mme [REDACTED]

➤ Vote :  
POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

Proposition : Mme [REDACTED]

➤ Vote :

13

POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

Proposition : Mme [REDACTED]

➤ Vote :

POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

14° Election statutaires : Commissaire aux comptes

Proposition : Mr [REDACTED]

➤ Vote :

POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

15° Election statutaires : Syndic

Proposition : Ds'Immo sprl, présente sa candidature pour l'exercice 2024 et jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

➤ Vote :

POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

16° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2025.

Proposition : le mercredi 12 mars 2025 à 18h30

➤ Vote :

POUR : 8/8 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

17° Questions générales :

- Demander à Cris rénovation de budgétiser les réparations urgentes de la façade avant.

- Mme [REDACTED] demande la possibilité de pouvoir stocker temporairement ses affaires dans l'ancien local poubelles. Le syndic demandera un passage avec la société Hydrockx pour sonder le problème d'humidité dans la cave de Mme [REDACTED], Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED]

- Il est demandé au syndic d'avertir du passage de quelque technicien que ce soit.

- Demander à un propriétaire de faire le relever de compteurs au besoin afin d'éviter les frais inutiles

18° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h50

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

