

Copropriété Saint-Henri

Mardi 22/05/2024 à 18h00 – Hybride (sur place & Visio-conférence)

Présent(s):

Représenté(s):

0

Absent(s):

Conformément à notre Acte de base et notre Règlement d'ordre intérieur (daté du 26 décembre 2002 et adapté le 10 mars 2004), la présente Assemblée Générale Ordinaire (AGO) a été convoquée le 7 mai 2024 pour le mercredi 22 mai 2024 par _____ en tant que Syndic de la Copropriété.

Les copropriétaires ayant été valablement convoqués par mail contre accusé de réception, la majorité des copropriétaires étant présents ou représentés, l'AGO est dès lors valablement constituée eu égard au Règlement d'ordre intérieur de la Copropriété.

Les délibérations et décisions de la présente AGO sont déclarées valables eu égard au ROI de la copropriété. Elles obligent tous les copropriétaires.

Le présent rapport comporte 5 pages.

1 - ORDRE DU JOUR :

- Rapport du Syndic et du Président d'AG pour l'année écoulée
- Approbation des comptes de la Copropriété pour l'année écoulée
- Election du Syndic, du Président de l'AG et du Commissaire aux comptes pour l'année à venir
- Fonds de roulement/Reserve : Bilan financier
- Point sur la dette de
- Travaux de la copropriété :
 - Etat des lieux des travaux décidés : réalisés et ceux non exécutés.
 - Plan budgétaire pour la réalisation de travaux pour les années à venir
- La copropriété au quotidien : nettoyage, courriers, ordures...

Exercice 2023/2024

Rapport du syndic et du président d'AG pour l'année écoulée

Il n'y a pas eu de travaux dans la copropriété au cours des 12 derniers mois.

Sicli (contrat d'entretien annuel) a effectué le contrôle des 6 extincteurs (un pour chacun des appartements à chaque étage (4) un dans la cave et un dans le hall d'entrée (commun Bat avant et arrière)) en début d'année 2024. Concernant les détecteurs d'incendie dans les parties communes (il n'y a pas d'entretien prévu la durée de vie des batteries est de l'ordre de 10 ans).

Pour information, en cas de besoin, la carte originale pour refaire les clés de la copropriété (porte principale) ayant été perdue, Thibault a pu en avoir un duplicata et sera en mesure de la prêter

Rectification budgétaire 2023/2024

Il n'y a pas eu d'appel de fonds supplémentaires pour l'exercice 2023/2024.

Approbation des comptes de la copropriété pour l'année écoulée

Le solde bancaire de la copropriété en date du 22/05/2024 est de **6462,93 €**.

Les participants affirment avoir pris connaissance des comptes fournis par Le commissaire aux comptes et n'avoir aucunes remarques à formuler quant à ceux-ci.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Décharge du Syndic, de la Présidente de l'AG et du Commissaire aux comptes.

Le Syndic, M. _____ - La Présidente de l'AG Mme _____ et le Commissaire aux comptes M. _____, conformément à l'acte de base, remettent leurs démissions.

Celles-ci sont acceptées à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Ils sont intégralement déchargés de leurs missions et responsabilités.

Exercice 2024/2025

Election du Syndic, du président de l'AG et du commissaire aux comptes pour l'année à venir.

Suite à une nouvelle élection M. _____ est élu, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, comme Syndic pour l'année 2023/2024.

Suite à une nouvelle élection Mme. _____ est élue, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, comme Présidente de l'AG pour l'année 2023/2024.

Suite à une nouvelle élection M. _____ est élu, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, comme Commissaire aux comptes pour l'année 2023/2024.

Dette de M.

Il n'y a pas eu de paiement de la part de _____ au cours de l'exercice 2023/2024, ni de relances autres que les appels de fonds.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ont demandé au Syndic d'effectuer une relance au plus tôt.

Il a été également demandé au syndic de lancer une procédure judiciaire de recouvrement de la dette.

Le syndic ayant précisé que pour ce faire, il devait avoir un mandat de la part des copropriétaires, il a été voté à l'unanimité de donner ce mandat au syndic pour pouvoir aller en justice pour le recouvrement de la dette.

Un mandat spécial sera envoyé avec le compte rendu de l'AGO. Un seul document sera à signer directement au domicile du syndic.

Les copropriétaires n'ont pas souhaiter faire apparaître les mesures envisagées dans le compte rendu de la copropriété.

Travaux 2024/2025:

Les travaux suivant ont été listés par urgence :

- **Adoucisseur eau à base de CO2** (à faire de toute urgence):

Aujourd'hui nous avons 2 compteurs d'eau pour la copropriété, après vérification par le future installateur société AMAPA il est possible de regrouper l'ensemble des 2 installation sur un seul compteur. Mark van der Loop donne son accord de principe en tant que détenteur du contrat avec Vivacqua. Thilbault et Benoit donne leur accord de financement de l'adoucisseur à hauteur de leurs millièmes respectifs. La cote part correspondant à Régis Nolet sera divisé équitablement en 5.

- **Assurance de la copropriété AXA** :

Le cout, l'imprécision du contrat et les propos du courtier actuel sur ce qui était ou n'était pas assuré ont amené certain copropriétaire a rechercher une assurance alternative moins onéreuse avec un contrat clair. La Baloise propose un contrat de 2130€+174 € d'assurance syndic. La prime annuelle chez AXA pour 2023 est de 3900€. Il a été décidé de procéder au changement d'assurance d'AXA vers La Baloise à l'unanimité.

Le syndic prendra contact dans les prochains jours auprès de la Baloise pour voir les modalités de changement et si le contrat actuel chez Axa peut-être interrompu.

- **Conduite évacuation des eaux usées bâtiment avant :**

- La bas de la colonne dans la cave fait un coude (flexible) pour éviter les conduites de gaz. Suite au déboitement de ce coude, une réparation provisoire a été effectuée il y a quelques années.

Il a été demandé à la société AMAPA un devis pour effectuer la réparation définitive

- **Porte principale :**

la porte à besoin tous les ans d'entretien (décapage et huilage) mais les bonnes intentions des copropriétaires se heurte aux contraintes personnelles.

Il a été demandé à la société ROMMERSWAEL un devis pour effectuer ce travail

Le Remplacement des 3 couvercles des boites au lettre et pose d'étiquettes en bakélite noire avec noms sérigraphiés. Aujourd'hui difficulté de retrouver ce genre de carter. A faire quand ceux-ci seront trouvés.

- **Sécurité incendie :**

A la demande de Thibault, un extincteur supplémentaire ainsi qu'un détecteur incendie sera ajouté dans le bâtiment arrière (Sicli) et ajouté au contrat d'entretien.

- **Hall principal :**

Il a été demandé à la société ROMMERSWAEL un devis pour effectuer pour la mise en peinture des murs (les plafonds ont été rénovés il y a 3 ans). Suivant les coûts une AGE pourra être organisée pour voter ou non les travaux.

Attention des cloques sont apparues suite à la réparation des plafonds. Celles-ci pourraient être liées à un légère fuite dans la salle de Bain de l'appartement du 1^{er} étage (Charlotte et Elie)

Appel de fond 2024/2025:

L'appel de fonds pour l'exercice 2024/2025 s'élève à : **7950,52€**

Exercice budget 2024							
	Total	Thibault	Régis	Mark/Caroline	Charlotte/Elie	Claudio	Benoît
	1000	166	334	90	131	150	129
Clé de repartition arriere + devant		17%	33%	9%	13%	15%	13%
Clé de repartition devant				18%	26%	30%	26%
Clé de repartition Dette Régis		25%		14%	20%	23%	19%
Poste							
Assurance 2025	€3,000.00	€498.00	€1,002.00	€270.00	€393.00	€450.00	€387.00
Ménage Tout Clean	€1,503.24	€249.54	€502.08	€135.29	€196.92	€225.49	€193.92
Entretien extincteur	€142.30	€0.00	€0.00	€25.61	€37.28	€42.69	€36.71
Assurance Syndic AXA	€150.00	€24.90	€50.10	€13.50	€19.65	€22.50	€19.35
Surplus adouciseur (en plus du budget 2023)	€700.00	€116.20	€233.80	€63.00	€91.70	€105.00	€90.30
Divers	€500.00	€83.00	€167.00	€45.00	€65.50	€75.00	€64.50
		€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00	€0.00
Compensation dette Regis	€1,954.98	€487.28	€0.00	€264.19	€384.54	€440.31	€378.67
Total	€7,950.52	€1,458.92	€1,954.98	€816.59	€1,188.60	€1,360.99	€1,170.45
Paiement 50% au 30/06/ 2024	€3,975.26	€729.46	€977.49	€408.30	€594.30	€680.49	€585.22
Paiement 50% au 31/12/2024	€3,975.26	€729.46	€977.49	€408.30	€594.30	€680.49	€585.22

Le numéro de compte de la copropriété est : BE67 7512 1112 5287

La première échéance est fixée au 30/06/2024

Suite à une réclamation de Thibault, il est prévu de revoir sur l'exercice 2025/2026 la répartition des coûts entre le bâtiment avant et arrière avec effet rétroactif sur l'exercice 2024/2025.

La copropriété au quotidien:

Suite à l'odeur persistante de Rat Mort, une visite a été organisée mais hélas pas de traces trouvées.

Signature pour accord du compte-rendu de l'assemblée générale ordinaire du 27 Juin 2023
(indiquer « Lu et approuvé » au-dessus de votre signature.
