

AGO - Copropriété Saint-Henri

Mardi 27/06/2023 à 18h30 – 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 13 juin 2023 pour le mardi 27 Juin 2023 par Benoit Carnandet 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 2022/2023

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 2023. 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, Thibaut a pu en avoir un duplicata et sera en mesure de la prêter

Rectification budgétaire 2022/2023

Il n'y a pas d'appel de fonds supplémentaires à prévoir pour l'exercice 2022/2023.

Approbation des comptes de la copropriété pour l'année écoulée

Le solde bancaire de la copropriété en date du 27/06/2023 est de **1.637,14 €**. Il se trouve un extrait de compte en annexe.

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 C _____ et le commissaire aux comptes _____ 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 2023/2024

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 compte pour l'année 2023/2024.

Dettes de M.

Il n'y a pas eu de relances autres que les appels de fonds concernant la dette de _____ qui s'élève à la date du 27/06/2023 à **€ 26,358.07** = € 24,474.56 de dette daté au 31/12/2021 + €1,883.51 de l'appel de fonds 2022/ 2023

A l'unanimité, les copropriétaires présents ont demandé au syndic de lancer une procédure judiciaire de recouvrement de la dette.

Dans un premier temps, le Syndic d'effectuera une relance par email, l'adresse de Régis Nolet étant inconnue.

En ce qui concerne la procédure judiciaire, 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 2023/2024:

Les travaux suivants ont été listés par urgence :

- **Adoucisseur et Fitres a eau** (à faire de toute urgence):

Aujourd'hui nous avons 2 compteurs d'eau pour la copropriété ce qui nous oblige à avoir 2 appareils :

- **La société Tubex a remis une offre :**

Pose de 2 adoucisseurs de la marque BWT - Perla Spere L / 5850€

Pose de 2 adoucisseurs de la marque BWT – Volumeco / 4800€

Il a été demandé à la société ROMMERSWAEL un devis comparatif et voir la faisabilité technique de passer à un compteur d'eau afin d'économiser une machine

Une AGE sera organisée afin de valider les choix et envisager le financement

- **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 certains copropriétaires à 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 :**

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

Il a été demandé à la société ROMMERSWAEL 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 heurtent aux contraintes personnelles.

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

Le remplacement des 3 couvercles des boîtes aux lettres 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.

- **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 une légère fuite dans la salle de bain de l'appartement du 1^{er} étage (Charlotte et Elie)

Appel de fond 2023/2024:

L'appel de fonds pour l'exercice 2023/2024 s'élève à : €14,159.94 €

Il s'agit d'un budget maximal ! Une réévaluation de l'appel de fonds sera faite avant le paiement de la 2^{ème} mensualité (décembre 2023) en fonction des dépenses engagées ou à engager.

Vue le montant important des dépenses à engager à court terme, si vous souhaitez payer avec un délai merci d'en informer le Syndic afin d'éviter une relance .

	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 2024	€3,000.00	€498.00	€1,002.00	€270.00	€393.00	€450.00	€387.00
Ménage Tout Clean	€1,417.20	€235.26	€473.34	€127.55	€185.65	€212.58	€182.82
Entretien extincteurs	€130.00	€0.00	€0.00	€23.40	€34.06	€39.00	€33.54
Assurance Syndic	€200.00	€33.20	€66.80	€18.00	€26.20	€30.00	€25.80
Divers (inclus noms boîtes aux lettres, porte, conduite eau usée, ...)	€500.00	€83.00	€167.00	€45.00	€65.50	€75.00	€64.50
installation anti-calcaire l'eau	€5,400.00	€896.40	€1,803.60	€486.00	€707.40	€810.00	€696.60
Compensation dette Régis	€3,512.74	€875.55	€0.00	€474.70	€690.95	€791.16	€680.40
Total	€14,159.94	€2,621.40	€3,512.74	€1,444.64	€2,102.76	€2,407.74	€2,070.66
Paiement 50% au 31/07/ 2023	€7,079.97	€1,310.70	€1,756.37	€722.32	€1,051.38	€1,203.87	€1,035.33
Paiement 50% au 31/12/2023	€7,079.97	€1,310.70	€1,756.37	€722.32	€1,051.38	€1,203.87	€1,035.33

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

La première échéance est fixée au 31/07/2023.

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.
