

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 18/10/2023

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "ACP Résidence Sinatra" se sont réunis en assemblée générale, le 18/10/2023, à Tennis Club Flemalle, Rue du Beau Site, 25 à 4400 Flémalle.

Les convocations ont été adressées par courrier du 29/09/2023.

Sont présents :

01- Etablissement de la liste des présences.

Il résulte de la feuille de présence que 12/12 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 668 voix / 668.

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.

02- Constitution du bureau (Art.3.87): Présidence, Conseil de Copropriété.

Monsieur _____ est élu président de l'Assemblée Générale à l'unanimité. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Le syndic fait office de secrétaire de l'Assemblée Générale.

03- Approbation des comptes et bilan de l'exercice, rapport du vérificateur aux comptes.

L'Assemblée Générale, connaissance prise des états comptables joints à la convocation et du rapport de vérification des comptes, approuve les comptes présentés par le syndic tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

L'Assemblée Générale valide la comptabilité de l'exercice 2022-2023 et donne quitus au vérificateur aux comptes et au syndic, tant pour sa comptabilité que pour sa gestion, à l'unanimité.

Monsieur PIERRE et Monsieur MOYSE sont nommés vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2023-2024 à l'unanimité.

Le syndic confirme que le bloc C consomme davantage de kWh que le bloc B.

Pour illustrer, sur une période élargie (646 jours), voici les consommations électriques :

- Bloc B : 5069kWh le 27/01/2021 et 7326kWh le 04/11/2022, soit 2257kWh consommés.
- Bloc C : 4938kWh le 27/01/2021 et 7621kWh le 04/11/2022, soit 2683kWh consommés.

04- Prévisions budgétaires, avances sur charges.

Le syndic propose un budget pour l'exercice 2023-2024 de 16.500€, l'Assemblée Générale valide cette proposition à l'unanimité.

Les avances sur charges seront adaptées.

05- Suivi promoteur.Le syndic fait le point sur le dossier :

Maître Saint-Remi n'a pas encore reçu de retour de Monsieur l'expert judiciaire Goffaux à qui il a demandé de déposer ses conclusions.

Lors de ses "préliminaires", l'expert judiciaire avait confirmé la libération des lieux.

La libération ne peut être remise en cause au vu de l'attitude désinvolte et contre productive de M4B.

Etant donné qu'il n'y a plus rien à attendre de l'entreprise M4B, Maître Saint-Remi propose à la copropriété de faire réaliser les travaux qu'elle estime nécessaires par l'entrepreneur de son choix.

Comme convenu, dès que nous aurons les conclusions du rapport, nous pourrons :

1. Solliciter l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire à l'encontre de M4B.
2. Relancer la procédure judiciaire aux fins d'obtenir la condamnation de celle-ci aux dommages et intérêts subis par la copropriété.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité :

- demandera à son beau-fils s'il peut évacuer les crasses laissées par M4B lors de leur intervention de février 2023 sur le toit. Les bonbonnes et l'escabelle seront stockées en cave et les crasses seront évacuées au parc à conteneur.

- Le syndic fera réaliser un devis pour finaliser les travaux du toit (laissés inachevés par M4B et considérés comme n'étant pas réalisés dans les règles de l'art par l'expert-architecte Lionel Martin) et ce, en attendant la réception du rapport définitif de l'expert judiciaire.

Suivant le calendrier de cet événement à attendre, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour valider le devis et, le cas échéant, cotiser en conséquence.

- Une cotisation de 4.500€ au fonds de roulement "litige promoteur" sera constituée pour l'exercice 2023-2024, en déduisant les remboursements copropriétaires 2022-2023 de ce montant.

L'appel se fera avec le PV de l'AG.

06- Sécurité incendie.

Le syndic ajoutera au dossier "litige promoteur" le frais de remplacement des blocs-secours du bloc B.

L'Assemblée Générale (bloc B) valide le devis de la société "PS&I" d'un montant de 1.199,35€ pour le remplacement des blocs-secours du bloc B, à l'unanimité.

07- Fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'une dotation de 1.200€ au fonds de réserve bloc B pour l'exercice 2023-2024, au prorata des quotités spéciales.

Cet appel sera intégré aux avances sur charges.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'une dotation de 500€ au fonds de réserve bloc C pour l'exercice 2023-2024, au prorata des quotités spéciales.

Cet appel sera intégré aux avances sur charges.

ACP Résidence Sinatra

Avenue des Alunières, 88
4400 FLÉMALLE

BCE : 0668.922.787

08- Questions diverses.

- Le syndic fera enlever l'arrêt de porte du local poubelles du bloc B.
- Le syndic fera régler la porte à rue qui est très dure à ouvrir au bloc B.
- Le syndic investiguera sur la tache d'humidité sur le mur de cave face au local poubelles du bloc B.

L'ordre du jour étant épuisé, Marie Tran lit le procès-verbal en séance, remercie les copropriétaires présents à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 19h30.

Fait à **Tennis Club Flemalle**, le **18/10/2023**

Marie Tran
Pour le syndic