

## **Résidence Sinatra**

Avenue des Alunières, 88  
4400 FLÉMALLE

BCE : 0668.922.787

### **Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 26/10/2022**

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "Sinatra" se sont réunis en assemblée générale, le 26/10/2022, à Tennis Club Flemalle, Rue du Beau Site, 25 à 4400 Flémalle. Les convocations ont été adressées par courrier du 04/10/2022.

Sont présents :

#### **01- Etablissement de la liste des présences.**

Il résulte de la feuille de présence que 11/12 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 614 voix / 668.

L'assemblée générale peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.

#### **02- Constitution du bureau (Art.42): Présidence, assesseurs; Conseil de Copropriété.**

Monsieur \_\_\_\_\_ est élu président de l'assemblée générale à l'unanimité. Celui-ci déclare la séance ouverte à 18h10.

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 2021-2022 et donne quitus au vérificateur aux comptes et au syndic, tant pour sa comptabilité que pour sa gestion, à l'unanimité.

Messieurs \_\_\_\_\_ sont nommés vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2022-2023 à l'unanimité.

#### **04- Prévisions budgétaires, avances sur charges.**

Le syndic propose un budget pour l'exercice 2022-2023 de 15.500 €, l'assemblée générale valide cette proposition à l'unanimité.

Les avances sur charges seront adaptées.

## **Résidence Sinatra**

Avenue des Alunières, 88  
4400 FLÉMALLE

BCE : 0668.922.787

### **05- Gérance : nomination, honoraires, durée du mandat.**

L'assemblée générale décide de proroger le contrat et les conditions générales (version 2022) de l'agence immobilière City Home pour 3 ans en indexant les honoraires et en validant le tarif des prestations non-standard 2022. Les honoraires pour l'exercice 2022-2023 seront de 385,00€ par mois. Décision prise à l'unanimité.

L'assemblée générale désigne Monsieur \_\_\_\_\_ pour signer le contrat du syndic.

### **06- Suivi promoteur**

L'assemblée générale décide de faire réaliser des réparations conservatoires :

- au niveau des évacuations des toitures (étanchéité des passages d'acrotères) des blocs B et C ;
- au niveau des raccords d'étanchéité qui se décollent (pieds de cheminées).

Le syndic fera réaliser trois devis de couvreurs pour ces travaux en vue de mettre en perspective la dépense (la société WARNIER et deux autres).

L'assemblée générale mandate \_\_\_\_\_ pour choisir, avec le syndic, le devis retenu.

Ces dépenses seront valorisées dans le dossier judiciaire.

Décisions prises à l'unanimité.

### **07- Canalisation des eaux en cas de fortes pluies dans les caves**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de créer un arrêt de porte au local poubelle du bloc B.

Le syndic investiguera sur la raison des remontées d'eau par ce sterfput et, le cas échéant, l'ajoutera au dossier judiciaire.

### **08- Bloc B: répartition des charges communes en 6 et pas en quotités**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité du bloc B, de répartir les charges communes spécifiques au bloc B en 6 et plus en quotités (appartement et cave), à savoir :

- Contrat d'entretien ascenseur - Bloc B
- Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat Bloc B
- Nettoyage et entretien
- Electricité commun Bloc B

### **09- Offre contrat d'entretien des toitures**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de faire l'entretien des toitures B et C entre copropriétaires, avec des preuves (photos datées par mail : avant/après) si demandées dans le cadre du dossier judiciaire.

## **Résidence Sinatra**

Avenue des Alunières, 88  
4400 FLÉMALLE

BCE : 0668.922.787

### **10- Grilles d'aération de la copropriété**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de remplacer les grilles d'aération (14) par des métalliques, diamètre de 160 millimètres, fixées légèrement au silicone.

Le syndic se renseignera sur le prix unitaire et informera les copropriétaires pour déterminer qui les mettra en oeuvre dans les copropriétaires.

### **11- Pose d'un adoucisseur**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité du bloc B, d'autoriser Monsieur \_\_\_\_\_ à installer un adoucisseur d'eau.

Le syndic demandera à la société MINIMAX si c'est possible, à l'avenir, d'installer 6 adoucisseurs au total.

### **12- Pose de panneaux photovoltaïques**

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne rien faire.

### **13- Création d'un terrain de pétanque à l'extrémité droite du bâtiment**

Après lecture de l'Acte de Base, le syndic confirme que le terrain et les jardins sont des "parties communes générales", soit faisant partie de l'association principale et non spécifique à un bloc en particulier.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne rien faire.

### **14- Fonds de réserve.**

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'une dotation de 500 € au fonds de réserve bloc B pour l'exercice 2022-2023, au prorata des quotités standards.  
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 2022-2023, au prorata des quotités standards.  
Cet appel sera intégré aux avances sur charges.

## **Résidence Sinatra**

Avenue des Alunières, 88  
4400 FLÉMALLE

BCE : 0668.922.787

### **15- Questions diverses.**

- Le syndic fera installer un robinet pour la femme d'ouvrage sur le compteur d'eau commun du bloc B.
- Le syndic diffusera, avec le procès verbal de l'assemblée générale, une copie du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI).

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 20h45.

Fait à **Tennis Club Flemalle**, le **26/10/2022**

**Marie Tran**  
Pour le syndic