

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires  
de la Résidence de la Place en date du 24 juin 2022**

Sont présents,

Ont donné procuration,

Sont absents :

**Point 1** : « mot du Président » et accueil des nouveaux propriétaires

Monsieur Grégoire est désigné Président de séance à 19h10. Il souhaite la bienvenue au nouveau propriétaire, Monsieur Deprez (1A).

**Point 2** : « approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 27 novembre 2019.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité par les personnes présentes.

**Point 3** : « présentation des comptes et bilan de l'exercice 18/19 »

Le Gérant met à disposition des propriétaires présents, les factures, bilan et compte de l'exercice pour consultation.

Madame Jamblin a des remarques et questions. Mme Simonis se demandait quand elle serait remboursée du solde positif qui lui revient ? Mr Kleykens signale que ce sera fait dès que les comptes seront clôturés et approuvés...

Mesdames Latour, Demblon et Jamblin ne sont pas d'accord avec la répartition de la facture de l'architecte d'un montant de 177 € (chacun) réclamé en 2021 étant donné que celle-ci est inscrite au bilan 2018-2019.

Monsieur Kleykens tente d'expliquer qu'il s'agissait de facture(s) d'acompte et qu'il a fait la répartition sur chaque studio une fois le montant final connu.

Madame Jamblin demande qu'on acte qu'elle n'a pas eu accès aux factures des travaux d'électricité effectués par la société RC ELEC.

Celles-ci sont à sa disposition pour consultation à cette assemblée...

Monsieur Pâques regrette de ne pas avoir été prévenu du montant des travaux qu'il y avait à réaliser dans son studio pour le rendre conforme en période Covid.

Comme chaque année, le montant des charges sera fixé proportionnellement aux dépenses de l'exercice précédent (ce tableau ne se trouve pas dans la version manuscrite/signée le jour de l'Assemblée)

Etage	Studio A	Studio B	Studio C
Rez 150			
1	130	130	120
2	150	130	150
3	150	150	150
4	150	120	150
5	120	150	120
6	130	160	180
7	200	130	110
8 220			

**Point 4** : « approbation des comptes et bilan de l'exercice 19/20 et 20/21 »

Monsieur Betermier, commissaire aux comptes, a contrôlé ceux-ci et n'a formulé aucune remarque.

Mesdames Demblon (procuration) et Jamblin votent contre l'approbation des comptes ainsi que Monsieur Pâques en tant que propriétaires et contre certaines ventilations (ateliers H de l'architecte et RC Elec) incorrect selon eux.

Les comptes et bilan de l'exercice 2019/2020 et 2020/2021 sont approuvés par le reste des personnes présentes à savoir, Mr Deprez, Degraux (procuration), Alard, Mme François, Georges (procuration), Huberty, Delzelle-Betermier, Daniels (procuration), Grégoire et Kleykens.

**Point 5** : « décharge au Gérant et au conseil de Gérance »

Décharge est donnée au Gérant et membres de conseil de gérance pour leur mission au cours de l'exercice 2019/2020 et 2020/2021 avec 2 abstentions.

**Point 6** : « discussion concernant le courrier recommandé de Madame Jamblin »

Il s'agit d'un courrier qui comporte toute une série de points qui sont se retrouves finalement à l'ordre du jour excepté la question au sujet de l'urbanisme.

La majorité accepte de passer au point suivant.

**Point 7** : « permis de location – atelier H et RC Electricité »

Monsieur Kleykens demande à Madame Jamblin une copie visible de la réception électrique de son studio pour dossier pompier. Le permis de location est valable 5 ans et tous les propriétaires l'ont reçu.

**Point 8** : « statuts – obligation légale – dossier caves »

Le Président refait rapidement l'historique des caves... c'est en très résumé une histoire qui a débuté dès la construction de l'immeuble. Il y reste en définitive 17 caves pour 23 entités... et on ne sait pas lister précisément depuis une trentaine d'année qui en possède une dans l'acte d'achat.

Avec le prochain gérant « professionnel », il semblerait que les caves pourront être vendues étant donné l'évolution de la loi à ce sujet.

**Point 9** : « dossier pompier »

Le seul document qui pose problème en cas d'inspection des pompiers est celui du studio de Madame Jamblin. Le document est présent dans le studio...

La visite des pompiers pour les communs était OK.

**Point 10** : « conformité de l'ascenseur »

Tout est ordre à ce jour.

L'entretien est assuré par OTIS et le contrôle conformité par la société Vinçotte se fait deux fois par an selon la réglementation en vigueur.

**Point 11** : « accès au bâtiment – clé sécurisée – badge »

Point toujours sans solution car ce sera au nouveau syndic à s'en occuper.

**Point 12** : « travaux futurs : problème d'humidité (4C, 3C...)

Problème provient du voisin de gauche. Le gérant a eu accès à l'immeuble voisin pour constater et chercher d'où provenait la fuite. Apparemment cela provient d'une corniche bouchée et d'un tuyau d'évacuation défectueux. Le dossier suit son cours avec le propriétaire de la maison voisine.

**Point 13** : « détérioration dans le bâtiment porte de cave, bris de vitres »

Le locataire de Madame Jamblin perturbe la vie du bâtiment et des locataires se plaignent de son tapage. Il pourrait être à l'origine de certaines dégradations sur les vitres de la porte d'entrée du restaurant et dans la cave.

Madame Jamblin va contacter le tuteur de son locataire afin de faire la lumière sur cette affaire.

**Point 14** : « Budget 21/22) fonds de réserve : 2€ par quotité »

Tout le monde a entendu parler des augmentations des coûts et personne n'échappe à l'envolée des prix de l'énergie (gaz, électricité), l'augmentation de la nouvelle gérance, les coûts d'entretien augmentent aussi de manière considérable.

Les provisions à verser seront forcément plus élevées.

Le Président insiste vraiment pour que tous les propriétaires régularisent immédiatement leurs charges des exercices précédents.

Il demande que chaque propriétaire considère d'augmenter la provision de charge de minimum 20 à 30€.

**Point 15** : « élection d'un nouveau syndic et d'une société de nettoyage »

Le Président énumère les syndics qui ont remis une offre (tous les propriétaires ont reçu un tableau résumé avec les prestations et les montants).

La société EPI sort vainqueur après le vote des propriétaires présents et ce inclus les procurations valides.

Au cas où EPI ferait une marche-arrière par rapport à sa proposition, ce serait la société BE WOLF qui serait contactée en deuxième pour gérer.

La passation de la gérance prendra cours à la signature du contrat.

La société de nettoyage actuelle n'est pas à la hauteur et le contrat se terminant fin juin 2022 ne sera pas renouvelé.

**Point 16** : « désignation du conseil de copropriété 21/22 et des commissaires aux comptes »

Sont désignés au conseil de copropriété :  
Mesdames François, Kleykens et Jamblin  
Messieurs Grégoire et Betermier

Est désigné commissaire aux comptes :  
Monsieur Pâques

**Point 17** : divers

Le Président revient brièvement sur le courrier de Madame Jamblin

La séance est levée à 9h50