

Résidence "OPALE"

Association des copropriétaires

Avenue de la Paix, 103-105-107

6001 Marcinelle

Cpte vue copropriété IBAN BE33 0015 6651 5846

Cpte épargne copropriété IBAN BE15 0356 1696 7430

Code BIC : GEBABEBB

BCE : 0890.227.297

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « OPALE » TENUE LE 26 JUIN 2024**

Selon la liste des présences signée en séance et qui sera jointe à l'original du procès-verbal, sur un total de 24 copropriétaires, 16 copropriétaires sont présents ou représentés pour un total de 69.395 voix sur 100.000.

~~L'assemblée n'est pas valablement constituée. Une deuxième assemblée sera donc convoquée.~~

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

La discussion a eu lieu sur les différents points de l'ordre du jour.

A l'issue des débats, les résolutions suivantes ont été mises aux voix et les résultats suivants ont été obtenus :

**Point 1 VERIFICATION DES PRESENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE A
L'ASSEMBLEE ;**

Après vérification des procurations et liste des présences le syndic informe l'assemblée que :

- 11 copropriétaires sont présents ;
 - 5 copropriétaires sont représentés ;
 - 8 copropriétaires sont absents et non-représentés.
-
.....

Point 2 NOMINATION DU/DE LA PRESIDENT(E) DE SEANCE ;

L'assemblée à l'unanimité nomme Madame VAN GOETHEM, en tant que Présidente de la séance.

.....
.....

A.D

Point 3 EXERCICE COMPTABLE CLOTURE AU 31/12/2023 :

3.1 Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2023 :

Le syndic a remis les documents comptables et pièces comptables (extraits et factures originales) à Monsieur GILLE, nommé en tant que Commissaire aux comptes par décision de la dernière assemblée générale, afin qu'il puisse procéder à toutes les vérifications utiles et nécessaires.

Lors de la réunion du Conseil de Copropriété, le syndic a répondu aux quelques questions de Monsieur GILLES.

Monsieur GILLE confirme que les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2023 sont correctement tenus et qu'ils peuvent être approuvés.

.....
.....

3.2 Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2023 :

Les copropriétaires ont reçu en annexe à leur convocation à la présente assemblée générale l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 31/12/2023 ainsi que leur décompte individuel, et la comparaison des dépenses sur les 3 derniers exercices.

L'assemblée à l'unanimité approuve les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2023.

.....
.....

3.3 Examen et approbation du bilan de clôture au 31/12/2023 :

Les copropriétaires ont reçu en annexe à leur convocation à la présente assemblée générale l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé dont le bilan de clôture au 31/12/2023.

L'assemblée à l'unanimité approuve le bilan de l'exercice clôturé au 31/12/2023.

.....
.....

JL

Point 4 APPROBATION DU BUDGET ET FIXATION DES PROVISIONS MENSUELLES POUR CHARGES POUR L'EXERCICE EN COURS – Proposition de maintenir le budget annuel de 48.000 € pour les dépenses courantes ainsi que le montant des provisions mensuelles pour charges;

En accord avec le Conseil de Copropriété, le syndic préconise de maintenir le budget de 48.000€ pour l'exercice en cours.

L'assemblée à l'unanimité décide de maintenir le budget de 48.000,00 € pour l'exercice en cours ainsi que le montant des provisions mensuelles pour charges et ce, plus largement, jusqu'à la prochaine assemblée générale qui en déciderait autrement.

Le syndic adressera aux copropriétaires un courrier spécifique rappelant à chacun le montant de leur provision due mensuellement pour le 10 de chaque mois et valable jusqu'à décision d'une prochaine assemblée générale qui en déciderait autrement.

Le syndic rappelle que cette provision est payable mensuellement spontanément suivant les modalités prévues au courrier envoyé par le syndic.

.....
.....

Point 5 DOSSIERS CONTENTIEUX :

5.1 Dossier contentieux ACP c / promoteur et consorts :

5.1.1 Rapport du syndic sur le dossier corrosion des tuyaux d'adduction d'eau & autres malfaçons – état d'avancement de la procédure judiciaire à l'encontre du promoteur et consorts ;

Le syndic reprend ci-après une synthèse des dernières évolutions :

A l'issue de la réunion de conciliation du 27/06/2023, une mise à jour des états de pertes et de frais a été demandé. Par ailleurs, une visite du SRI a été demandée pour la problématique prévention incendie. Le syndic a pu mettre à jour l'état de perte en y incluant également les problèmes liés à la ventilation. L'avocat Me HENROTTE a de son côté fait suivre les états de perte des copropriétaires. Ceux-ci ont été intégrés dans l'état de perte global établit par la copropriété.

Suite à la transmission des informations, l'expert a pris les convenances de chacune des parties et une nouvelle réunion de conciliation aura lieu le 19/09/2024 dans une salle du Tribunal de l'Entreprise du HAINAUT , division Charleroi.



L'expert a conditionné cette réunion au respect préalable de deux échéances :

- 08/07/2024 : réunion entre le promoteur, l'entreprise et l'architecte (qui doivent se concerté afin de ne pas connaître la même mésaventure que précédemment) ;
- 19/08/2024 : recevoir des parties adverses leurs observations sur les états de pertes et éventuelle contre-proposition.

Le syndic précise que dès qu'un accord interviendra entre parties, il devra être présenté et soumis pour approbation à l'Assemblée générale.

.....
.....

5.1.2 Fonds de trésorerie particulier « contentieux promoteur » destiné au financement des travaux et recherches et /ou palliatifs provisoires, démarches administratives, conseils juridiques et techniques :

5.1.2.1 Etat du fonds de trésorerie – rapport du syndic :

- *Fonds de trésorerie « contentieux promoteur » (102) de 78.213,49 € pour 81.297,19 € de dépenses en regard :*

Le syndic précise que cette situation signifie qu'il y a toujours une perte de 3.083,70€ sur ce fonds (ex. 2022 la perte était de 9.019,59€ sur ce fonds).

Celle-ci vient donc grever la trésorerie de la copropriété constituée du budget courant (provision versées par les copropriétaires), mais également du fonds de roulement général de l'immeuble.

.....
.....

- *Fonds de trésorerie « expertise judiciaire » (103) de 29.420€ pour 26.296,58 € de dépenses en regard :*

Le syndic précise que cette situation signifie qu'il y a un crédit au moment de la clôture d'un montant de 3.123,42€ au 31/12/2023. Compte-tenu des factures déjà reçues sur le premier semestre de l'année 2024, le solde réellement disponible n'est plus que de 623,42€

.....
.....



5.1.3 Proposition d'alimenter ces fonds à raison de 10.000,00 € pour le fonds « contentieux promoteur » (102) et 5.000,00 € pour le fonds « expertise judiciaire » (103) sur l'exercice 2024 et modalités de paiement ;

En accord avec le Conseil de Copropriété le syndic préconise donc de maintenir les alimentations telles que sur l'exercice 2023.

L'assemblée à l'unanimité, voix pour marque accord sur les alimentations suivantes :

- 10.000€ pour le fonds promoteur (102) : répartit en quotités générale et sera appelé en deux fois pour septembre et novembre 2024 ;
 - 5.000€ pour le fonds expertises (103) : répartit en quotités générale et a payer en juillet 2024.
-
.....

Point 6 TRAVAUX A ENVISAGER (PROPOSES EN ACCORD AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIETE):

6.1 Chaudières individuelles et conduits collectifs : état d'avancement du dossier :

Il n'était pas possible de poursuivre le dossier avec le bureau d'ingénierie POLY-TECH. Le syndic a donc procédé à un appel d'offre auprès de plus de 10 bureaux. Les offres reçues ont été adressées au Conseil de copropriété pour analyse. Sur base de l'examen des offres, le syndic a passé commande au Bureau d'Etude DEPLASSE & Associés, pour un budget de 9.801,00€ TVAC.

Plusieurs alternatives seront étudiées dont notamment le chemisage des CLV existant.

Madame VAN GOETHEM reprend brièvement le dossier des chaudières existantes et les options qui sont possibles pour le renouvellement :

- 1ere phase : étude de faisabilité ;
- 2^{ème} phase : cahier des charges sur base de l'option qui sera choisie par la copropriété (le moment venu).

Ce n'est qu'une phase d'étude.

.....
.....



Point 7 FONDS DE RESERVE - Alimentation et mode de répartition - décision quant au montant à appeler pour l'exercice en cours (l'alimentation minimum étant fixée à 5% du budget courant de l'exercice précédent soit pour l'ex. en cours alimentation de 2.405 €) :

Le fonds de réserve général s'élève à 2.345€ au 31/12/2023.

L'assemblée à l'unanimité décide de poursuivre l'alimentation de ce fonds de réserve général à raison de 2.405€ répartit en quotités générales. Les versements au fonds de réserve se font sur le compte épargne de la copropriété BE45 0343 8794 4589.

Le syndic adressera un courrier spécifique reprenant le montant dû ainsi que les modalités de paiements (décembre 2024).

.....
.....

Point 8 SYNDIC, CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES :

8.1 Décharge à donner au syndic pour l'exercice clôturé au 31/12/2023;

L'assemblée à l'unanimité, à la majorité de 65.611 voix pour (3.784 voix en abstention – FELIX) décide de donner décharge au syndic pour l'exercice clôturé au 31/12/2023

.....
.....

8.2. Renouvellement de la mission du syndic pour deux ans (soit l'assemblée générale de clôture de l'exercice 2025) ;

Le Conseil de Copropriété précise à l'assemblée qu'il a demandé que se tienne d'avantage de réunion de suivi avec le syndic, à savoir 3 à 4 réunions par an.

L'assemblée à l'unanimité, à la majorité de 65.611 voix pour (3.784 voix en abstention – FELIX) renouvelle la mission de la SPRL SOGIM-SYNDIC pour deux ans (soit l'assemblée de clôture de l'exercice 2025).

.....
.....

A

8.3 Décharge à donner aux différents membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2023 – *suivant nouvelles impositions légales décharge individuelle à donner à Mesdames HERR et VAN GOETHEM et Monsieur GILLE* ;

L'assemblée donne décharge aux différents membres du Conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2023 comme suit :

- Madame HERR : à l'unanimité ;
 - Madame VANGOETHEM : à l'unanimité ;
 - Monsieur GILLE : à l'unanimité.
-
.....

8.4 Renouvellement des membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours (et plus largement l'assemblée générale de clôture de l'exercice 2024) ;

Sont candidats en tant que membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours et plus largement jusqu'à la prochaine Assemblée générale Ordinaire Mesdames HERR et VAN GOETHEM et Monsieur GILLE.

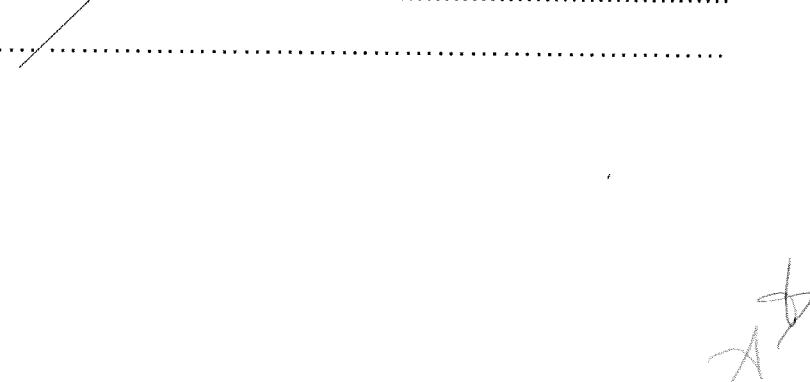
L'assemblée nomme ces trois candidats en tant que membres du Conseil de copropriété pour l'exercice en cours aux majorités suivantes :

- Madame HERR : à l'unanimité ;
 - Madame VAN GOETHEM : à l'unanimité ;
 - Monsieur GILLE : à l'unanimité.
-
.....

8.5 Décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2023 – *Monsieur GILLE* :

L'assemblée à l'unanimité donne décharge à Monsieur GILLE en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2023.

.....
.....



8.6 Nomination d'un commissaire aux comptes et / ou collège de commissaires aux comptes pour l'exercice en cours :

L'assemblée à l'unanimité nomme Monsieur GILLE en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

.....
.....
.....

8.7 Accord de l'Assemblée Générale pour maintenir le droit de lecture sur les comptes bancaires de la copropriété actuellement accordé au commissaire aux comptes :

L'assemblée à l'unanimité décide de maintenir le droit de lecture sur les comptes bancaires de la copropriété à Monsieur GILLE en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours, aussi bien sur le compte vue que sur les comptes épargne.

.....
.....
.....

Point 9 POINTS SOULEVES PAR LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE ;

.....
.....NEANT.....
.....

Point 10 EXAMEN DE DIVERS POINTS NON SOUMIS A UN VOTE ;

- Nettoyage : la qualité laisse clairement à désirer (faire changer le technicien + le jour de prestation) ;
- Parking : faire nettoyer le parking dans son ensemble (emplacement + aire de manœuvre) ;
- Fissure sur palier entrée 103 au rez-de-chaussée : demande offre pour réparation à traiter avec le Conseil de Copropriété ;
- AGO 2025 : se tiendra la semaine après les congés de Pâques (lundi de Pâques) ;
- Quelques soucis de locataires à traiter par le syndic et Conseil de copropriété ;
- Jardin : entrée 107 (arbres à papillon et arbustes + arbres à faire tailler : demander prix au jardinier) et zones en jachère qui appartient au promoteur (lui demander de faire la taille). Refaire un tour avec le jardinier pour replanter les abords.

.....
.....
.....



Procès-verbal rédigé, lu et approuvé en séance

Gosselies, le 26/06/2024

Signatures

La Présidente



Les Copropriétaires



Ismaël



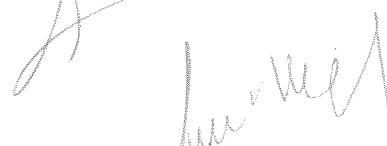
Elise Lutrié



Lily



Hélène



Anne



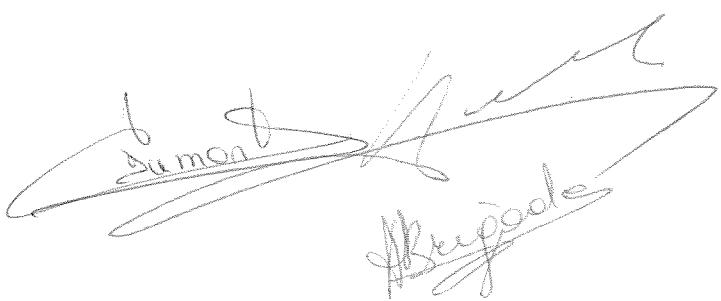
Marie-Michèle



Julie



Christine



Simon



Brigitte



A