

« LE BÂTY »

Rue du BATY, 93 à 5190 HAM sur Sambre

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 8 MARS 2024

Présents & représentés : *Voir liste ci-annexée ;*

Il y a 8342/10000 de quotités et *plus de la moitié* (6/6) des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée peut valablement délibérer étant donné que le double quorum est atteint (art.577-6 § 5) et que la liste des présences et des quotités ainsi que les procurations sont approuvées lors du premier vote et des droits de vote à l'assemblée - Mode de vote - Ouverture de la séance [VOTE N° 1 (majorité absolue)]

*L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON:/-ABS : /), après comptage des quotités à mains levées tels qu'utilisés pour tous les votes de la présente, l'élection du bureau d'assemblée comme suit : Mme ...en tant que président, Mme ... en tant que secrétaire, Mme ...
.....et Mr en tant que assesseur.*

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON: / - ABS : /), de voter à main levée lors de cette assemblée en respectant bien entendu l'article 577-6 § 10 à ce sujet.

Ouverture de l'assemblée. Le récit et les décisions de la présente sont inscrits sous les points respectifs de l'ordre du jour et ce en police de caractère « gras » et « italique ».

2. Comptes :

2.1 Rapport du/des vérificateurs aux comptes (~~comptes, balances et bilan en annexet~~ – Approbation de la comptabilité de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. Décisions [VOTE N° 2 (majorité absolue)])

*Le vérificateur aux comptes Mr ... n'a pas de remarques à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivant :
NEANT*

Le vérificateur aux comptes informe les copropriétaires que toutes les factures concernent bien les besoins de la copropriété tout comme les extraits de comptes qui reprennent des mouvements qui correspondent à l'encodage effectué et enfin que la répartition des charges et les clés de répartition reprises dans le règlement de copropriété sont bien établies.

2.2

Choix du système de fonctionnement d'envoi des charges établi par le syndic :

SOIT en charges réelles avec décomptes annuels (possibilité de versement mensuelles) + clôture et régularisation annuelle (chauffage & eau le cas échéant) avec la constitution d'un fond de roulement ;

SOIT avec un budget annuel permettant de déterminer une quote-part de provisions mensuelles par lot et une régularisation annuelle pour toutes les charges en plus d'un appel de fond de réserve ou travaux qui pourrait être sollicité en cas de besoin d'urgence.

Avantages & inconvénients des 2 systèmes – Rôle des occupants (locataires) dans le paiement des charges – Décisions **[VOTE N° 3 (majorité absolue)]**

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité de maintenir la 1^{ère} solution telle qu'actuellement, à revoir à la prochaine assemblée.

Situation 2.2 des débiteurs éventuels avec et hors dossier(s) en justice ;

Il n'y a pas de propriétaires débiteurs récurrents parmi les copropriétaires et le syndic est prié de veiller à ce que cela perdure en ce sens dans l'intérêt de la copropriété.

(C. 11)

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur :

3.1 Travaux non urgents OU urgents réalisés par le syndic (liste des frais exposés et particularités) ;

Outre les tâches récurrentes et habituelles afin de faire fonctionner la copropriété, voici les interventions particulières :

Vidange de la fosse septique uniquement par les Ets NICOLAS 0476 69 04 31 à St AMANT

3.2 Les sinistres à déclarer, en cours ou à clôturer ; néant

3.3 Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant ou intenté(s) par ou contre l'association des **copropriétaires** (Art.577-9.§ 1^{er}) - Ratification par l'assemblée des procédures introduites par le syndic **[VOTE N° 4 (majorité absolue)]**

A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.

3.4 **Evaluation et échéancier des contrats de fournitures régulières** (art.577-8.§ 4. 14°) VOTEI
(rapport ci-annexé **[majorité absolue]**) :

L'assemblée vote et décide d'accepter, à la majorité requise (NON: / - ABS : /), voir annexe à la convocation sans aucun autre commentaire ou modification, le rapport sur les contrats en cours ou à souscrire lors de la présente.

Il n'y a pas de nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers. Voir à la prochaine assemblée pour l'assurance du bâtiment.

4. Décharge et quitus à donner

4.0 Aux membres du conseil de copropriété pour le contrôle et l'assistance du syndic et ratification des missions, délégations et actes posés par celui-ci. **[VOTE N° 5 (majorité absolue)]**
Néant.

4.1 Au(x) vérificateur(s)/commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle
*L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / - ABS ; /), aux vérificateurs
, pour l'année écoulée.* [VOTE N° 6 (majorité absolue)]
;

4.2 Au syndic pour l'exercice écoulé : [VOTE N° 7 (majorité absolue)]
*L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON :-ABS : /), au syndic
, pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé (2023).*

5. Elections - Mandats :

5.1 Création ou non (facultatif si moins de 20 lots - Art.577-7-§u°e), si création ou déjà existant => Appel aux candidats et
élection des membres du conseil de copropriété composé de trois copropriétaires, missions (Art.577-8/i),
fixation des modalités, assurance - Décisions VOTE N° 8
(majorité absolue)

L'assemblée vote et ne souhaite pas créer, à l'unanimité, de Conseil de Copropriété.

5.2 Appel aux candidats et élection d'un vérificateur aux comptes (art.577-8/2) - fixation des modalités, assurance,
compétences et missions OU mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un vérificateur aux compte
professionnel - - Décisions VOTE N° 9(majorité absolue)

*L'assemblée vote et élit, à la majorité absolue (NON : /- ABS : /), Mr en tant
que vérificateurs aux comptes pour une année.*

*Il se présentera au moins une fois durant l'exercice pour le contrôle des comptes et au moins une
fois avant l'assemblée. Attention, si le vérificateur aux comptes n'est pas un copropriétaire, il
devra alors faire partie de la commission des normes comptables.*

*Le Syndic précise que tout un chacun est le bienvenu à son bureau sur rendez-vous pour un
contrôle quelconque.*

5.3 Appel aux candidats et élection d'un syndic, fixations des modalités, assurance, compétences et
missions.

*L'assemblée vote, à la majorité absolue (NON : /- ABS : /), le choix de SYNDIC YOURSELF, le
contrat proposé et Mr comme syndic bénévole.*
VOTE N° 10(majorité absolue)

7. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic nécessitant un vote (art.577-6,§ 3) :

Néant.

8. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic non soumis à un vote :

8.1 Réparation du chauffage.

*Vérifier le fonctionnement, revenir au mazout standard. Commande de mazout de notre responsabilité
au meilleur tarif en se concertant au préalable.*

8.2 Relevé des compteurs

Dans un premier temps, : pour les relevés des compteurs.

8.3 Révision du montant des charges

Chaque copropriétaire évaluera selon sa propre consommation la révision de ses charges.

8.4 Maintien du fond de réserve.

Pas de maintien du fond de réserve. A voir prochaine assemblée.

8.5 Fosse septique

Interdiction formelle de jeter des lingettes et autres matières non dégradables dans les sanitaires.

Travaux à réaliser, à achever ou à suivre - Petits travaux d'investissement, d'entretien et de conservation du patrimoine commun - Mode de financement - Piste(s) à suivre dans l'objectif de faire diminuer les charges - Répartition - Planification - Décisions

[VOTE N° 11(MAJORITÉ 3/4)]

10. Fonds de réserve :

10.1 Situation, alimentation, modification, utilisation du fonds de réserve (actuellement l'appel de fonds semestriel en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété) est de 360 € pour le porter à ???) - Proposition du syndic suivant les prises de décisions sur les points précédents et lors de la précédente assemblée - Adaptation du budget prévisionnel le cas échéant - Affectations des rentrées (revenus-locations-indemnités de déménagement...) au fonds de réserve ou en déduction des charges –

Décisions

[VOTE N° 12(MAJORITÉ ABSOLUE)!]

Le fond de réserve est actuellement de :

La présente Assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : - ABS : /), d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de..... () par an et en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété à partir du 2ème trimestre 2024 jusqu'au 4ème trimestre 2024 inclus.

A décider à la prochaine assemblée.

11. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (article 577-8 § 4 8°) ;

Respect de la cage des escaliers vers les étages et le sous-sol.

12. Propositions & suggestions - Dépouillement des bulletins de vote le cas échéant - Lecture du PV des décisions prises et signatures (Art.577-6-§10) par le président, le secrétaire et par tous les copropriétaires ou leurs mandataires encore présents - Clôture de l'assemblée ;

Rappel : Toutes les demandes d'intervention technique (chauffage, vidange, ...) doivent passer par Lambert Julien ou Deghelt Lise , et /ou en cas d'absence.

La séance est levée à 19H, l'ordre du jour étant épuisé et relu à haute voix par le président de séance auprès des copropriétaires encore présents

Ordre du jour de la prochaine réunion :

Association des copropriétaires de la Résidence

« LE BÂTY »

Rue du BATY, 93 à 5190 HAM sur Sambre

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 8 MARS 2024