

106 - ACP MARTIN V Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 06-02-2025

Chers Copropriétaires, chères Copropriétaires,

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 106 - ACP MARTIN V » se sont réunis en assemblée générale, le 06-02-2025, en la salle « Chez Baltimo, avenue des Rossignols 5 à 1310 LA HULPE et en visioconférence. », .

Les convocations ont été adressées le 20-01-2025.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	280	Présent	
[REDACTED]	116	Présent	
[REDACTED]	198	Présent	
[REDACTED]	155	Absent	
[REDACTED]	108	Présent	
[REDACTED]	143	Absent	
Copropriétaires : 4 / 6 Lots : 10 / 15	1000	702	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 6

Lots : 15

Voix : 1000

Cop. présents : 4

Lots présents : 10

Voix présentes : 702

Mandataires : 0

Procurations : 0

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.L./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
02) Approbation des comptes.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
03) Evaluation des contrats de fourniture.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
04) Travaux de emplacement des garde-corps. Situation. Mesures à prendre.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
05) Travaux de remplacement des garde-corps. Proposition de commander les travaux a une autre entreprise.	66,67%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
06) Proposition de traiter la façade en crépis coté Place du Centre. Nettoyage de la façade.	66,67%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
07) Décharges à donner au syndic.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
09) Fonds de réserve.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
10) Mandats - élection.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté
11) Renouvellement du mandat du syndic.	50,00%	702	702	0	0	100,00%	Accepté

Procès-verbal détaillé :

01 - Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Monsieur [REDACTED] est élu président de séance.

Monsieur Yvan Baroulov, représentant le syndic, est secrétaire de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Approbation des comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Evaluation des contrats de fourniture.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

La compagnie d'assurance ARAG propose un contrat protection juridique a 212,64€ par an.

L'assemblée générale approuve ce nouveau contrat.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Travaux de remplacement des garde-corps. Situation. Mesures à prendre.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Pour rappel budget de départ que pour les garde-corps : 16.843,40€ tvac début 2021

Budget juin 2022 : 20.988€ tvac (augmentation de 4.144,60€ en juin 2022).

*A ce jour la copropriété a payé 4.225,16€ versée en date 13/04/202 à la signature de la commande.
Ensuite un deuxième acompte de 5281,45 € a été versé en date du 03/03/2023 pour le début de chantier.*

Total : 9.506,61€

En décembre 2025 CITY FACADE envoie une 3ème facture de 5.281,45 € (cette facturation n'est pas reprise dans le devis et a été contestée).

*Le syndic a demandé au cabinet d'avocats ALPHAJURIS d'envoyer un courrier a City Facade.
Courrier envoyé le 23/01/2025.*

Le courrier rappelle la contestation de la 3ème facture.

Le courrier met en demeure d'exécuter les travaux sans délai.

Le courrier demande de rembourser le 2ème acompte si le chantier ne démarre pas.

City Facade n'a pas répondu a ce courrier.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

Le syndic propose ceci :

Demander a l'avocat de renvoyer un courrier pour signaler que l'ACP rompt le contrat d'entreprise.

Demander de rembourser la copropriété des acomptes versés.

City Facade pourrait facturer l'enlèvement des garde-corps et l'évacuation. Cout dans le devis : 1.272€ tvac sans frais de déplacement.

Le syndic ne conseille pas de lancer une procédure judiciaire devant le tribunal qui coutera sans doute plus cher que le montant a récupérer

A ce stade-ci on pourrait considérer que CITY FACADE doit rembourser a la copropriété le montant de 8.234,61€

L'assemblée décide de :

Le syndic demande que l'avocate envoie un/des courriers afin de résilier unilatéralement le contrat d'entreprise, d'être remboursé des acomptes payés et demander des pénalités a City Façade.

Le syndic demande à l'avocate quel est le délai d'attente avant de pouvoir commander les travaux a une autre entreprise.

L'assemblée générale ne veut pas aller en procédure devant un Juge.

L'assemblée générale donne son accord sur tous les principes et motions repris ci-dessus.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Travaux de remplacement des garde-corps. Proposition de commander les travaux a une autre entreprise.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 468,00 sur 702,00

Décision

Le syndic propose de commander les travaux a l'entreprise BATI GROUP pour placer les garde-corps. Ceci afin d'assurer surtout a nouveau la sécurité des terrasses dépourvues de garde-corps depuis un an.

Cout Bati Group : 18.126€ tvac

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne



106 - ACP MARTIN V
Boulevard Martin 5, Place du Cent
1340 OTTIGNIES
BCE 0841.456.093

Bati Group propose également de nettoyer un mur de façade en crépis coté Place du Centre pour un montant de 561€ t vac.

Et placer un casse-goutte au-dessus de ce mur afin de ne plus avoir salir le mur.: 485,50€

Total 18.873,30€.

Le fonds de réserve est de 24.713,19 €

L'assemblée générale décide de commander les travaux à BATI GROUP (on attend le délai légal renseigné par l'avocate).

Mode de financement par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Proposition de traiter la façade en crépis coté Place du Centre. Nettoyage de la façade.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 468,00 sur 702,00

Décision

Voir point 6.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Décharges à donner au syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Les décharges sont données.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

08 - Budget.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Le syndic propose un budget de 8.500€

L'assemblée générale accepte ce budget.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Le fonds de réserve est de 24.713,19 €

L'assemblée générale décide d'alimenter le budget de 900€ par trimestre.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Mandats - élection.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Aucun propriétaire ne se présente pour être membre du conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

11 - Renouvellement du mandat du syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 352,00 sur 702,00

Décision

Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité.

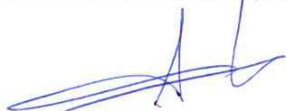
Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 17h25

Fait à **Chez Baltimo, avenue des Rossignols 5 à 1310 LA HULPE** et en visioconférence. , le
06-02-2025

Président Monsieur [REDACTED]



secrétaire Monsieur Baroulov



Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.L./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA
Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne