

Nadia Vincent
Rue La Vaulx 19
B-4960 Malmedy
Tél. : 080/880.184
Numéro BCE : 0877 449 726
N° I.P.I. : 513.387

Numéro assurance : AXA Belgium 730 390 160

Malmedy, le 24 Octobre 2023

WIBALD (N. Entr. : 0818.953.875)
Avenue Ferdinand Nicolay 18 A
4970 Stavelot
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 24 Octobre 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	11	sur 13	84.62 %	1090.00
Copropriétaires représentés	0	sur 13	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	2	sur 13	15.38 %	110.00
Totaux	13	sur 13	100.00 %	1200.000
AG valide en participants	11		84.62 %	
AG valide en quotités	1090.00		90.83 %	

Copropriétaires présents

Copropriétaires absents

Le 24 octobre 2023 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires. Les documents utiles aux prises de décisions étaient consultables au bureau du syndic sur simple demande de rendez-vous ou via l'espace client sur le site en ligne. Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Personne n'a plus de quotités qu'elles ne lui sont opposables. Personne n'a plus de procurations qu'il n'est en droit de détenir. Le quorum requis étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour et valablement délibérer. La séance débute à 17h35.

1. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

L'assemblée désigne Monsieur Marquet comme président et le syndic assure le rôle de secrétaire.

1. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée	Oui	1 030.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 030.00	-	
	Abstention / Absents	170.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Approbation des comptes 2022-2023 et des décomptes individuels

2. Approbation des comptes 2022-2023 et des décomptes individuels	Oui	1 030.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 030.00	-	
	Abstention / Absents	170.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Information sur un constat de carence de paiement et décision à prendre

Une citation en justice a été signifiée à , propriétaire du lot A13, en date du 23 mars 2023 ayant pour objet de récupérer les impayés. Le jugement a été rendu en date du 24 mai 2023 condamnant Mr et Mme au paiement de la somme 14.406,85 € majorée des intérêts judiciaires (1.247,68 €). Ce jugement a été signifié en date du 31 août 2023 (l'avocate Me Hansroul précise que la justice a pris beaucoup de retard...). Entretemps, les carences de paiement continuent et les provisions pour charges, après jugement, restent impayées pour les mois suivants. Ce qui augmente considérablement la dette de envers la copropriété.

Cette situation plonge la copropriété dans des difficultés financières et le montant des factures impayées en faveur des fournisseurs s'élève à 26.680,28 € en fin d'exercice comptable.

Monsieur Grosjean est présent et donne son point de vue sur la situation.

Afin de pouvoir honorer les factures et dans l'attente de récupérer les sommes dues, l'assemblée générale décide d'augmenter le fonds de roulement de 12.000.00 € pour obtenir un fonds de roulement total de 16.000,00 €. La quote-part pour ce nouvel appel de fonds de roulement a récupérée en cas de vente ou sera remboursée ultérieurement en fonction de l'évolution de ce dossier.

L'assemblée précise que ce fonds de roulement ne doit pas être utilisé pour honorer la facture de la société ENCLUME PRODUCTION.

La demande de paiement sera incluse dans votre situation de compte qui vous sera envoyée par courrier postal.

3. Information sur un constat de carence de paiement et décision à prendre	Oui	1 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Décharge aux commissaires aux comptes et au syndic

4.A. Décharge aux commissaires aux comptes

4.A. Décharge aux commissaires aux comptes	Oui	1 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4.B. Décharge au syndic

4.B. Décharge au syndic	Oui	1 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Approbation du budget et des nouvelles provisions pour charges

Le budget annuel est estimé à 38.800,00 €. Les provisions mensuelles sont maintenues. Le syndic demande que les copropriétaires paient de manière spontanée et mensuellement avant le 5 de chaque mois sur le compte de la copropriété.

5. Approbation du budget et des nouvelles provisions pour charges	Oui	1 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Nomination du ou des commissaire(s) aux comptes

L'assemblée nomme Monsieur Marquet et Monsieur Hardy comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2023-2024.

6. Nomination du ou des commissaire(s) aux comptes	Oui	1 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Mise en conformité des installations électriques des parties communes

Devis établis sur base du rapport de contrôle de la société Certinergie du 12/12/2022.

- Devis n°8023 de la société Mathieu MULLER : 1.225,36 € TTC.

- Devis n°WIB/2023/1 de la société Philippe TOMBEUX : 2.483,17 € TTC (+cotisations de recyclage)

7.A. Devis n°8023 de la société Mathieu MULLER

7.A. Devis n°8023 de la société Mathieu MULLER	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	1 090.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.B. Devis n°WIB/2023/1 de la société Philippe TOMBEUX

Cette dépense sera prélevée du fonds de réserve.

7.B. Devis n°WIB/2023/1 de la société Philippe TOMBEUX	Oui	870.00	79.82 %	Majorité des 2/3
	Non	220.00	20.18 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Mise en peinture des terrasses

- Devis de la société Laurent BOULANGER : 8.276,48 € TTC + location d'une nacelle 159,00 €/jour TTC (max. 10 jours) soit un total maximum de 9.866,48 € TTC.

- Devis JHL DECORATION : 11.145,90 € TTC.

8.A. Devis de la société Laurent BOULANGER

8.A. Devis de la société Laurent BOULANGER	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	910.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	910.00	-	
	Abstention / Absents	90.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.B. Devis JHL DECORATION

Cette dépense fera l'objet d'un appel de fonds extraordinaire.

8.B. Devis JHL DECORATION	Oui	690.00	75.82 %	Majorité des 2/3
	Non	220.00	24.18 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	910.00	-	
	Abstention / Absents	90.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Cotation pour le fonds de réserve

L'assemblée décide d'approvisionner le fonds de réserve pour un montant de 2.400,00 €. Votre quote-part sera incluse dans la régularisation de votre compte.

9. Cotation pour le fonds de réserve	Oui	1 090.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 090.00	-	
	Abstention / Absents	110.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Information sur les travaux à prévoir et sur les contrats de fourniture

Travaux réalisés :

- Raccordement de l'exutoire par la société MD ALARMES.
- Rénovation des balcons par les sociétés AV Façade et Enclume Production sous la supervision de l'architecte 4D Partners.
- Contrôle des installations électriques des parties communes par la société Certinergie => rapport non conforme.
- Placement d'un nouveau tapis de sol dans le hall d'entrée par la société Tapis-Rent.

Listing des travaux à prévoir :

- Remplacement des calorimètres par la société TECHEM : la date vous parviendra ultérieurement. Il sera demandé à tous les copropriétaires de prévenir leur locataire afin que les appartements soient accessibles.
- Il est demandé à _____ de faire réparer sa boîte aux lettres afin de garder la bonne harmonie de l'immeuble et de dégager l'accès à la machinerie ascenseur.
- Il est demandé au copropriétaire (ou son locataire) qui a déposé un contenant "REMONDIS" dans les parties communes de le faire évacuer.
- Rappel pour la réparation du tuyau de descente sur la copropriété voisine (danger trottoir de la copropriété en cas de verglas)

Listing des contrats de fournitures de la copropriété :

Electricité : ENGIE - Extincteurs : ALFA PREVENT - Entretien ascenseur : FAIN BELGIQUE - Contrôle ascenseur : VINCOTTE - Assurance incendie : AG - Assurance commissaires aux comptes : P&V - Relevé Calorimètres : TECHEM - Chauffage : LAMBY Olivier - Nettoyage : EVRARD Nettoyage sprl - Entretien extérieur : J. ORBAN

11. Levée de la séance

L'ordre du jour est épuisé. Chaque point a été relu au fur et à mesure. L'original du procès-verbal avec les signatures, la liste des présences et les procurations sont consignés dans un registre et sont consultables sur simple demande. La séance est levée à 18h50.