



SRL NV SYNDIC
RUE LA VAULX , 19
B-4960 MALMEDY
TÉL. 080/880 184
nadia.vincent@nv-syndic.be
Num. IPI : 513.387

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16/10/2024 À 17:30

0165 - WIBALD (0818.953.875)
AVENUE FERDINAND NICOLAY 18 A
4970 STAVELOT

Lieu de l'assemblée : Salle des Oeuvres Paroissiales sur le site du Caillou Blanc
Rue de la Warche, 28
4960 Malmédy

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL NV Syndic, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

11 copropriétaires sur 13 totalisant 1 090,00 / 1 200,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- | | |
|-----------|---|
| • C0579 | représentant 220,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0580 | représentant 60,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0581 - | représentant 100,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0582 - | représentant 100,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0583 - | représentant 100,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0587 - | représentant 100,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0589 - | représentant 90,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0591 | représentant 100,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0592 | représentant 60,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0593 | représentant 100,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0594 - | représentant 60,00 / 1 200,00 quotités |

Ne sont ni présents ou représentés :

- | | |
|-----------|--|
| • C0577 - | représentant 20,00 / 1 200,00 quotités |
| • C0586 - | représentant 90,00 / 1 200,00 quotités |

Rappel de l'art. 3.87 § 3 C.Civ. : le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. 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.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée désigne M. _____ comme président et le syndic assure le rôle de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES 2023-2024 ET DES DÉCOMPTES INDIVIDUELS

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉCHARGE AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES ET AU SYNDIC

3A. DÉCHARGE AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3B. DÉCHARGE AU SYNDIC

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. CONSTAT DE CARENCE DE PAIEMENT DE MR ET MME GROSJEAN-GAILLY : SUIVI DU DOSSIER

Rappel des faits : Une citation en justice a été signifiée à Mr et Mme propriétaires 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 au paiement de la somme 14.406,85 € majorée des intérêts judiciaires (1.247,68 €). Suite à la signification du jugement, la somme a seulement été honorée en date du 21 décembre 2023.

..... le procèdent toujours à aucun paiement vis à vis de la copropriété. A ce jour, leurs arriérés s'élèvent à 13.681,81 €. Cette situation plonge la copropriété dans des difficultés financières et le montant des factures impayées en faveur des fournisseurs s'élève aujourd'hui à 3.650,88 €.

Dès lors, après plusieurs rappels de paiement et mise en demeure, une nouvelle citation en justice leur a été signifiée en date du 4 juillet 2024 pour comparaître le 4 septembre 2024 a consulté un conseil qui ne s'est pas opposé à la demande mais n'était pas présent. C'est sa maman qui s'est présentée avec une procuration précisant qu'il avait été victime d'un accident de travail et qu'il souhaitait consulter un avocat. Le Tribunal a reporté la cause à l'audience du 30 octobre 2024.

Madame Gathoye souhaite recevoir les citations de justice et les mails de Maître Hansroul. Madame Gathoye fera parvenir son avis au syndic qui devra servir les intérêts de la copropriété. L'avis sera transmis à Maître Hansroul.

..... arrive en assemblée et informe l'assemblée que pour toute question relative à ce dossier, il nous invite à prendre contact avec les notaires GUYOT-CREMER. Ce dernier ne veut pas nous communiquer le nom de son avocat. Il signale qu'il réside dans la résidence et qu'il y est domicilié. L'assemblée demande à Monsieur de procéder à la réparation de sa boîte aux lettres dans un délai de 30 jours à partir d'aujourd'hui. A défaut, le syndic commandera le travail au frais de

..... signale qu'il ne procédera à aucun paiement et confirme qu'il n'a aucune maîtrise sur la vente car selon lui il s'agirait d'une vente publique suite au juge des saisies.

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 général de 12.000,00 € pour obtenir un fonds de roulement total de 28.000,00 €. La quote-part pour ce nouvel appel de fonds de roulement sera récupérée en cas de vente du copropriétaire ou sera remboursée ultérieurement en fonction de l'évolution de ce dossier. La demande de paiement sera incluse dans votre situation de compte qui vous sera envoyée par courrier postal.

Majorité absolue	Oui	870,00	79,82 %
	Non	220,00	20,18 %
	Voix exprimées	1 090,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. APPROBATION DU BUDGET ET DES NOUVELLES PROVISIONS POUR CHARGES

Le budget annuel est estimé à 38.800,00 €. Les provisions mensuelles sont maintenues à moins qu'une décision prise dans les points suivants augmente les charges courantes Dans ce cas les nouvelles provisions pour charges seront envoyées par courrier postal à chaque copropriétaire avec une situation de compte. Le syndic demande que les copropriétaires paient de manière spontanée et mensuellement avant le 5 de chaque mois sur le compte de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	1 090,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 090,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

L'assemblée nomme comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2024-2025. .

Majorité absolue	Oui	1 090,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 090,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. MISE EN CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES PARTIES COMMUNES (SUITE GARAGES) :

Devis de la société Philippe Tombeux du 26/09/2024 : 1.537,69 € hors TVA.

Cette dépense sera prélevée du fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	870,00	79,82 %
	Non	220,00	20,18 %
	Voix exprimées	1 090,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. NETTOYAGE DES CORNICHES ET DES SOUPIRAUX EN FAÇADE :

Devis de la société FFX srl n°2024/00132 : 1.385,00 € hors TVA reprenant :

- Nettoyage des corniches avant et arrière : 885,00 € hors TVA.

- Nettoyage cave anglaise en façade avant : 500,00 € hors TVA.

Cette dépense fera partie des charges courantes et sera ajoutée au budget annuel du point 5.

Majorité des 2/3	Oui	1 090,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 090,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. COTISATION POUR LE FONDS DE RÉSERVE

L'assemblée décide d'approvisionner le fonds de réserve pour un montant de 1.980,00 €. Votre quote-part sera incluse dans la régularisation de votre compte.

Majorité absolue	Oui	870,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	870,00	-
	Abstentions	220,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. INFORMATION, TRAVAUX À PRÉVOIR ET CONTRATS DE FOURNITURE

Travaux effectués :

- 1ère partie des travaux de mise en conformité des installations électriques des parties communes par la société Philippe Tombeux.
- Mise en peinture des terrasses par la société JHL décoration.
- **Remplacement des calorimètres par la société Techem. La société Techem n'a pas eu accès aux lots du dernier étage et du rez-de-chaussée gauche malgré un deuxième rappel de passage. Un troisième passage est programmé, avec ajout du 3ème gauche (pour une vérification) le mercredi 31 octobre 2024 entre 9h00 et 11h30. En cas d'empêchement, il est demandé à de prendre directement contact avec la société TECHEM afin de fixer un nouveau rendez-vous (Tél : 04/343.77.68 ou par mail bsl@techem.be en communiquant le code de l'immeuble 89284).**

Rappel aux copropriétaires (ceux-ci doivent informer leur locataire pour toute information qui concerne les occupants) :

- interdiction de faire des travaux et/ou des interventions dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.
- il est demandé à de faire réparer sa boîte aux lettres et de ne plus jeter de déchets dans les corniches ainsi que veillez au bon écoulement des eaux de ses terrasses.

Travaux en cours :

- Réparation du tuyau de descente sur la copropriété voisine : Monsieur Schmitz nous a répondu en date du 9 janvier 2023 qu'il contacterait un couvreur et reviendrait vers nous par la suite. Monsieur Schmitz a donné un retour en date du 12 septembre 2024 pour nous informer que la collaboration avec le couvreur ne s'était pas concrétisée et qu'il contacterait prochainement un autre corps de métier => dossier à suivre.

Travaux à prévoir :

- L'assemblée demande un devis d'un autre jardinier pour une prochaine assemblée générale.

Contrat de fournitures :

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 : LAMBLY Olivier - Nettoyage : EVRARD Nettoyage sprl - Entretien extérieur : J. ORBAN

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 19h00.

