

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2021
DE L'ACP CAPIAUMONT BCE 0825.098.925
DU 15/12/2021 A 18H00 - VIDEOCONFERENCE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée :
 - La séance est ouverte à 18h10, 7 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés pour 6050 /10.000e des quotités générales.
2. Nomination du Président de séance. Décision et vote :
 - Madame Franche est nommée comme présidente à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
3. Approbation des comptes pour les exercices du 01/10/2019 au 30/09/2020 et du 01/10/2020 au 30/09/2021. Décision et vote :
 - Les comptes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 ont été vérifiés par Monsieur Le Mintier. Aucune remarque n'est formulée et Monsieur Le Mintier propose à l'assemblée d'approuver les comptes de cet exercice. Les comptes de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 n'ont pas encore fait l'objet de leur vérification étant donné que le décompte a été envoyé ce jour. Cet exercice sera vérifié prochainement par Monsieur Le Mintier et fera l'objet d'un vote lors de la prochaine AGO.
 - Les comptes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
4. Calcul budget 2020/21, les montants des provisions mensuelles et le fonds de réserve ascenseur. Explications :
 - Le décompte annuel clôturé au 30/09/2021 ayant été envoyé ce jour, un budget ne peut être présenté à cette assemblée. Il est proposé à l'assemblée d'envoyer le budget annuel pour l'exercice 2021/2022 avec l'envoi du procès-verbal de cette assemblée. Sur base de ce budget, les montants des provisions mensuelles seront adaptés et communiqués à tous par email. Toutefois, nous demandons aux copropriétaires de poursuivre le paiement des provisions mensuelles de charges actuelles jusqu'à la communication des nouveaux montants.

Etat du fonds de réserve général au 30/09/21 = 23.230,77€ ;
Etat du fonds de réserve ascenseur au 30/09/21 = 26.505,04€

5. Décharges :

- au *Commissaire aux comptes*. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- au *Syndic*. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentés.
- au *Conseil de Copropriété*. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.

6. Ascenseur. Point sur la situation :

- Le syndic explique les dernières interventions réalisées par Lift Up et Sibelga suite aux remarques de l'organisme de contrôle levées à présent et permettant l'obtention de la régularisation définitive.

Le syndic propose de maintenir un montant de $\pm 6500,00\text{€}$ et de basculer le solde de $\pm 20.000,00\text{€}$ dans le fond de réserve général.

7. Façade : fissures liées au sinistre avec les voisins. Point sur la situation :

- Le syndic explique les démarches réalisées ainsi que les expertises contradictoires prévues dans les prochaines semaines. Il paraîtrait que le voisin ait réalisé les travaux nécessaires, Monsieur Mayer (2G) s'exprime sur le sujet et semble positif quant au séchage en cours.

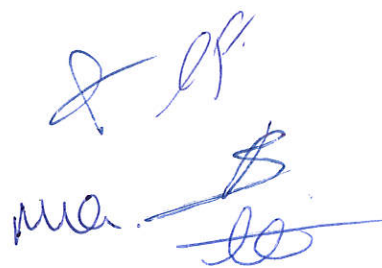
Le syndic confirme qu'une expertise contradictoire devrait se tenir courant Janvier, ce qui permettra de vérifier la bonne réalisation des travaux du voisin et le bon séchage en les appartements afin d'envisager la remise en état individuelle.

Le point fissuration est également abordé, le syndic explique que les dernières expertises d'ingénieurs ont systématiquement confirmées la non dangerosité de ces mouvements, Monsieur Mayer confirme cela grâce à la visite d'un ingénieur en son appartement qui tenait le même discours à ce sujet.

Le syndic suggère malgré tout de tenir cela à l'œil et le cas échéant de faire repasser un ingénieur dans les prochains mois.

8. Conformité électrique des communs. Point sur la situation :

- Le syndic explique les propositions faites par les électriciens passés en l'immeuble ces dernières semaines, suite à cela il est décidé à l'unanimité de travailler avec l'entreprise AC electric selon leur offre d'un montant de $\pm 756,00\text{€HTVA}$, cet ouvrage permettra l'obtention d'une attestation de conformité du système électrique commun.



9. Rénovation cage d'escaliers. Point sur la situation :
- Le conseil confirme ne pas avoir avancé sur ce point durant cette année, le syndic exprime qu'une rénovation digne de ce nom c'est-à-dire modification du dessin de la cage d'escalier, remise en peinture des parois et différents éléments, remplacement gardes corps, remplacement du revêtement de sol, etc.. fera l'objet d'un cahier de charges conséquent qui devra être rédigé et suivi par un bureau d'étude spécialisé ce qui demandera une dépense considérable.
- Il est décidé de postposer le lancement de l'étude de ce projet et de l'envisager lors d'une prochaine AG.
10. Porte d'entrée. Présentation des devis. Décision et vote :
- Le syndic explique les devis des entreprises Grimonprez et Pishoudt pour le remplacement de la vitre et des parois métalliques inférieures.
- Il est décidé à la majorité d'envisager cet ouvrage esthétique au même moment que la rénovation de la cage d'escalier (voir point 9).
11. Fuite puit de lumière. Point sur la situation :
- Le syndic explique le dernier rdv d'analyse effectué par une autre entreprise que celle qui a posé le châssis, en effet un écoulement persiste lors de fortes pluies et ce contre la façade, malheureusement l'entreprise Veranda pro reste aux abonnés absent et leurs dernières interventions de « réparations » ne satisfont toujours pas.
- Une relance leur sera faite justifiée par le rapport effectué par cette autre entreprise. La solution technique qui sera proposée par l'entreprise ayant visité les lieux dernièrement sera mise en œuvre dans les meilleurs délais.
12. Appartement de Mme Gadalska. Point sur la situation :
- Un dossier de succession est ouvert auprès de l'Etude du Notaire Nicolas Van Raemdonck. A l'heure actuelle, la recherche d'éventuels héritiers est toujours en cours. Le dernier décompte annuel de charges a été transmis au Notaire pour l'ajouter au dossier de la succession. Toutefois, il a été confirmé par le Notaire que la succession ne dispose d'aucun fonds pour avancer le solde du décompte et les éventuelles provisions dues à ce jour.
13. Elaboration d'un R.O.I. afin d'effectuer la mise en concordance selon la nouvelle législation :
- Le conseil confirme ne pas encore s'y être penché mais reste mandaté par l'assemblée pour élaborer un projet de R.O.I qui sera ajouté aux statuts de l'immeuble et pourra dès lors faire l'objet de la mise en concordance via un bureau de juristes spécialisés dans ce type de mission.

14. Dératisation souris. Point sur la situation :
-Des traitements ont été effectués par monsieur Ravinet contre les souris, seuls certains orifices (entrée de rats) devraient encore être obstrués, le syndic identifiera ceux-ci avec l'aide de Monsieur Ravinet et mettra cet ouvrage en œuvre.
15. Approbation procès-verbal AGO du 28/06/2021. Décision et vote :
- Madame Franche exprime qu'il semblerait que le rapport du PV de l'assemblée déroulée en juin 2021 ne reflète pas ou du moins pour certains points les explications tenues en AG,
Les compléments d'informations envoyés ultérieurement par le syndic comme prévu n'ont apparemment pas satisfaits Madame Franche,
Le syndic effectuera un addendum à ce rapport dans les meilleurs délais.
16. Fixation des appels de fonds pour le fonds de réserve. Décision et vote :
- Il est décidé de faire basculer une partie du fond de réserve ascenseur vers le fond de réserve général à hauteur de 20.000,00€ en appelant de manière spécifique les deux appartements du rez de chaussée à hauteur des quotités générales afin d'ajuster l'apport de chacun dans ce fond de réserve générale.
Cet appel sera étalé sur 2 années.
Il est également décidé de maintenir un solde de \pm 6500,00€ dans le fond de réserve « ascenseur ».
17. Nominations :
- du *Commissaire aux comptes*. Décision et vote : Monsieur Le Mintier à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- du *Conseil de Copropriété*. Décision et vote : Mesdames Gill, Bideaux, Mauvais, Franche et Monsieur Le Mintier à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- du *Syndic*. Décision et vote : Le syndic décide de ne pas poursuivre sa mission et propose à l'assemblée d'envisager une AGE afin d'élire un nouveau syndic,
En attendant l'entrée en fonction du prochain syndic Monsieur Elewaut restera bien évidemment en charge de la gestion courante.
18. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal :
- La séance est levée à 20h30.
Le procès-verbal sera rédigé par le syndic et envoyé ultérieurement aux copropriétaires pour approbation par voie électronique.

X X X

