



Association des Copropriétaires de la Résidence

« LES GRIVES »

Chaussée de Louvain, n° 665, à 5020 Champion

BCE n° 0890.156.825

SYNDIC **KREMAN**
Gestion des copropriétés

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 08 MARS 2022

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

Il y a **760**/1.000^{ème} de quotités et **plus de la moitié** (6/8) des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée peut donc **valablement délibérer** étant donné que la liste des présences et des quotités ainsi que les procurations sont approuvées lors du premier vote.

Le syndic vous demande d'utiliser l'adresse électronique : syndic@immokreman.be

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée

Président, secrétaire & scrutateur

VOTE N° 1 (majorité absolue)

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), après comptage des quotités et vote à mains levées tels qu'utilisés pour tous les votes de la présente, l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

Mme KIRSCH en tant que présidente

M. Grégory TOUSSAINT en tant que secrétaire

Mr MACKOWSKI en tant que assesseurs.

La présente est convoquée et tenue suivant les normes en vigueur COVID-19.

2. Comptes

2.1 Approbation de la tenue des comptes de l'exercice du **01/10/2019** arrêté au **30/09/2020** ainsi que l'exercice allant du **01/10/2020** arrêté au **30/09/2021** – Rapport du vérificateur aux comptes – **Situation des débiteurs au 30-09-2021** – Les questions comptables ou de décomptes doivent être abordés antérieurement sur rendez-vous avec le syndic

VOTE N° 2 (majorité absolue)

Le vérificateur aux comptes, Mr MACKOWSKI n'a pas de remarques à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

⇒ Rapport ci-joint et le syndic est prié d'y être attentif afin d'apporter les adaptations.

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.

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), le bilan et les comptes arrêtés au 30/09/2020.

L'assemblée vote et approuve, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), le bilan et les comptes arrêtés au 30/09/2021.

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

2.2 Prise en charge du solde de 816,20 € par la copropriété concernant la remise en état qui n'était pas couvert par l'assurance dans le cadre du sinistre humidité ascensionnel Sous-Sol Gauche – Explication du syndic – Mode de financement – Décision

VOTE N° 3 (majorité absolue)

Il y a en effet un solde débiteur de 816,20 € au compte sinistre 499001 (dégâts des eaux BOUVEROUX) à solder. L'assurance ne prend pas les dommages liés à de l'humidité ascensionnelle.

L'assemblée vote et accepte, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), la prise en charge par le fonds de réserve de ces 816,20 €.

2.3 Demande de remboursement par Immo Kreman des intérêts payés par la copropriété sur les soldes bancaires négatifs – Explication du syndic – Décision

VOTE N° 4 (majorité absolue)

L'assemblée vote, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), de prier le syndic de faire le compte sur ces frais d'intérêts bancaire et d'en faire une note de crédit ou un geste commercial en faveur de la copropriété.

2.4 Modification du plan comptable – Explication du vérificateur aux comptes
Bien faire la distinction entre ce qui est dû entre fds réserve et cela va se faire.

2.5 Retour au système de décomptes trimestriels réel – Discussions – Décisions

VOTE N° 5 (majorité absolue)

Actuellement, la copropriété fonctionne par provisions trimestrielles calculées en fonction du budget des charges de l'année écoulée. Des provisions mensuelles pourraient être envisagées ou alors le retour vers l'ancien système de réel trimestriel.

L'assemblée vote et demande, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), de revenir au système des charges réelles trimestrielles à partir du 01/10/2022 et les copropriétaires qui le souhaitent, pourront réaliser des versements mensuels considérés comme des provisions.

Jusqu'au 30/09/2022, les copropriétaires sont tenus de continuer de faire les versements mensuels suivant le tableau de provisions dont copie ci-jointe.

2.6 Approbation des budgets

2.6.1 Prévisionnel (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration) – Réajustement du fonds de roulement si nécessaire

VOTE N° 6 (majorité absolue)

L'assemblée vote et décide d'approuver, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), le budget prévisionnel des dépenses courantes de +/- 1,5 à 2,0 % (actuellement le taux d'inflation est de 2,90).

Sous la loi transitoire COVID-19, les budgets sont prolongés à l'identiques.

Le budget annuel est de +/- 12.300 € + 15 % + fonds de réserve.

Le fonds de roulement ne doit pas être réajusté.

2.6.2 Prévisionnel (frais extraordinaires prévisibles)

VOTE N° 7 (majorité absolue)

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), de ne pas établir de budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles pour l'instant en raison des difficultés liées aux mesures COVID et de se référer aux décisions des travaux qui seront prises lors des précédentes assemblées ainsi que la présente.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

3.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés

Il y a énième sinistre « bris de vitres » chez Mr LECOMTE. Le courtier nous signale ce jour suite à notre appel téléphonique qu'il attend la position de la compagnie. Le dossier est complet depuis la semaine passée (bail, devis, ...). La franchise (+/- 280 €) sera à charge du propriétaire au vu du caractère privatif des vitres (2.2 du ROI).



3.1.1 Sinistre infiltration toiture – Explication du syndic – Prise en charge des dommages – Mode de financement – Décision

VOTE N° 8 (majorité absolue)

Une infiltration en toiture chez Mr MACKOWSKI a été réparée par la société DBCONSTRUCTION. Ce travail de réparation n'est pris en charge par la compagnie (réparation de la cause).

Un devis de remise en peinture a été reçu pour un montant de 381 € TVAC. Vu que la franchise est de 276 € (qui est à prendre en charge par l'ensemble des copropriétaires, votre syndic a attendu avant de le déclarer pour ne pas augmenter le taux de sinistralité.

A financer par les charges courantes... ?

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), d'accepter d'autoassurer par la copropriété ce sinistre.

3.2 Evaluation et échéancier des contrats de fournitures régulières

3.2.1 Révision du contrat d'assurance de l'immeuble

VOTE N° 9 (majorité absolue)

Actuellement, la copropriété est chez ALLIANZ pour une prime annuelle de 1.982,74 € l'échéance est au 13-05.

Le bureau DELLOYE & LATIERS a questionné deux compagnies et en voici le résumé :

⇒ AXA via BULDIMAX : 1.636,75 € TVAC.

⇒ AXA via BULDIMO : 1.428,91 € TVAC.

⇒ VIVIUM : 1.878,05 €.

Comme discuté au téléphone, je vous confirme que je suis dans l'impossibilité de vous confier le tarif actuel vu le peu de laps de temps imparti.

Vous pouvez compter sur une hausse du tarif entre 15 et 20%. Le tarif tient compte de l'abandon de recours.

Vous trouverez en pièce jointe le tableau comparatif buildimo /buildimax

Le plafonds d'intervention sont plus élevés en buildimax qu'en buildimo

Ex : dégradations immobilières buildimo : 5.500€ buildimax : 11.000€

Panneaux de séparation des terrasses couvert en buildimax pas couvert en buildimo

Mérule : limité à 11.000€ en buildimo , pas de limite en buildimax

Couverture de la perte de combustible en buildimax plafonné à 5.500 €, pas couvert en buildimo

Dégâts occasionnés aux communs lors du déménagement ou de l'emménagement d'un occupant (franchise x2) couvert en buildimax et non couvert en buildimo.

L'assemblée vote et décide d'accepter, à l'unanimité (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 y a des nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers : Voir les décisions ci-dessous.

L'assemblée vote et décide d'accepter, à l'unanimité (NON : / - ABS : /), de changer de compagnie vers AXA produit BUILDIMAX et prie le syndic de mettre un terme à ce contrat dès qu'il le pourra en fonction des délais de préavis et de l'éventuelle augmentation tarifaire chez ALLIANZ.

4. Décharge et quitus à donner

4.1 Au Conseil de Copropriété et ratification des missions

VOTE N° 10 (majorité absolue)

Il n'y a pas de conseil de copropriété, donc pas de vote.

4.2 Au vérificateur/commissaire aux comptes

VOTE N° 11 (majorité absolue)

L'assemblée vote et donne décharge, à la majorité requise (NON : / - ABS : /), au vérificateur Mr MACKOWSKI, pour les années écoulées.

4.3 Au syndic pour l'exercice écoulé – Immo Kreman srl

VOTE N° 12 (majorité absolue)

L'assemblée vote et donne quitus, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), au syndic Immo Kreman srl (gérant G. TOUSSAINT) pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé.

5. Elections – Mandats

5.1 Appel aux candidats et élection du ou des vérificateur(s) aux comptes

VOTE N° 13 (majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à la majorité requise (NON : / – ABS : /), Mr TIMSONET en tant que vérificateur(s) aux comptes pour une année.

Il(s) se présentera(ont) au moins une fois durant l'exercice pour le contrôle des comptes et au moins une fois avant l'assemblée. Ils auront la possibilité de réaliser un contrôle via l'accès à la plateforme MY SYNDIC.

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

5.2 Du syndic pour 3 années – Immo Kreman srl – Mandat à donner afin de signer le contrat du syndic

VOTE N° 14 (majorité absolue)

L'assemblée vote et élit, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), pour 3 ans d'AGO en AGO, le syndic actuel Immo Kreman sprl et mandate Mme KIRSCH afin de signer le contrat mis à jour du syndic dans les mêmes conditions.

6. Disposition à adopter suite à l'entrée en vigueur de nouvelles législations

6.1 Mandat à donner à un notaire (impératif si modification) OU à un bureau de juriste (simple adaptation) aux fins de mettre les statuts en concordance avec le Code civil – Planification – Financement

VOTE N° 15 (majorité 4/5)

L'assemblée vote, à l'unanimité (NON : / – ABS : /), de reporter ce point.

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

7.1 Modification-Adaptation de la porte d'entrée arrière (mise en place d'un système d'aération) – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 16 (majorité 2/3)

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), d'autoriser le syndic de faire effectuer un travail de 1.000 € pour l'installation d'une aération dans la porte ou dans les murs vers l'extérieur afin de ventiler le hall de cave et sous-sol pour autant qu'il demande des offres. Un exemple serait d'installer un panneau rigide sur la moitié avec une aération de la porte de sortie et une vitre sur l'autre moitié.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de financer ces travaux entièrement par le fonds de réserve.

7.2 Rénovation des terrasses/balcons arrière de la résidence (étanchéité, revêtement, joints, ...) – Planification – Mode de financement – Décision

VOTE N° 17 (majorité 2/3)

Les soucis sont entre autres, que le carrelage granit en surface qui joue un rôle d'étanchéité n'est plus parfaitement assurée. Que des plinthes se détachaient avec une vétusté accélérée et enfin, les évacuations des eaux pluviales qui ne sont pas connectées.

Le syndic est prié d'interroger le notaire concernant l'interprétation de l'aspect commun ou privatif des 4 terrasses. Page 8 et 9 du règlement de copropriété.

L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / – ABS:/), de reporter ce point et prie les copropriétaires qui ont des balcons à l'arrière, de veiller à l'entretien de ceux-ci (joints, nettoyages, ...). ATTENTION aux copropriétaires des terrasses pour leurs entretiens !!!

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

8.1 Néant.

f. R. J.

9. Travaux à réaliser, à achever ou à suivre – Petits travaux d’investissement, de valorisation, d’entretien et de conservation du patrimoine commun – Mode de financement

VOTE N° 18 (majorité 2/3)

Chaudières : il y tout d’abord des soucis de raccordements électriques lié à la conformité et à la mise à la terre à mettre en ordre.

L’assemblée vote et décide, à l’unanimité (NON : / – ABS:/), de prier le syndic de demander des offres pour le renouvellement des chaudières ainsi que des solutions techniques et la mise en conformité des locaux (électricité, aération,...).

10. Fonds de Réserve

10.1 Situation et appel de fonds de réserve – Ratification d’une éventuelle utilisation et appel de fonds de réserve – Ratification d’une éventuelle utilisation

Situation du fonds de réserve – Alimentation, modification, utilisation du fonds de réserve (actuellement l’appel de fonds **trimestriel** est de € pour le porter à ??? €) – Adaptation du budget prévisionnel le cas échéant – Affectations des rentrées (revenus-locations-indemnités de déménagement...) au fonds de réserve – Ratification des éventuelles utilisations du fonds de réserve – Décisions

VOTE N° 19 (majorité absolue)

⇒ *Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 24.880 € duquel il faut déduire les 816 € et 380 €.*

La présente Assemblée vote et décide, à l’unanimité (NON : / – ABS : /), d’alimenter le fonds de réserve à concurrence de 875 €/trimestre (huit cent septante-cinq euros) sur l’exercice comptable en cours 2021 – 2022 et partie de l’exercice 2022-2023 (1T/2022 + 2T/2022 + 3T/2022 + 4T/2022 ce en fonction des millièmes pour l’ensemble de la copropriété.

11. Demande(s) formulée(s) par toute personne occupant (locataire)

Les copropriétaires sont tenus d’informer leurs locataires des décisions qui apporteraient des modifications à leur fonctionnement ou à leurs frais.

12. Propositions & suggestions – Lecture du PV – Clôture de l’assemblée

⇒ *Le syndic vous demande d’utiliser l’adresse mail principale : syndic@immokreman.be*

⇒ *Il y a les vitres communes à faire nettoyer et le syndic est prié de relancer la société spécialisée afin de suivre cela plus précisément.*

La séance est levée à **19h15**, l’ordre du jour étant épuisé et relu à haute voix par le président de séance auprès des copropriétaires encore présents.

Le Syndic, Immo Kreman,
Grégory TOUSSAINT

La Présidente,
Mme KIRSCH

Les copropriétaires présents



ACP GRIVES
Chaussée de Louvain 665
5020 Champion
N° ent. : 0890.156.825
Exercice : du 01/10/2020 au 30/09/2021

Bilan après répartition au 30/09/2021

ACTIF	PASSIF
311 - Stocks clés	45.02
Stocks clés	45.02
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	6 000.00
BATAILLE Christine	888.00
BOUVEROUX Charlotte	438.00
DACHELET Jean-Pierre	894.00
KIRSCH Julie	462.00
MACKOWSKI Jean-Marie	1 098.00
ROBETTE - MORIZE	666.00
THIOUX A.	774.00
TIMSONET Mathieu	780.00
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-3 991.81
A.TH.AND ASSOCIATE	1 426.55
BATAILLE Christine	- 636.44
BOUVEROUX Charlotte	291.02
DACHELET Jean-Pierre	- 931.68
KIRSCH Julie	- 315.95
LECOMTE-GILLES-REMAND Indivision	792.08
MACKOWSKI Jean-Marie	-1 764.63
ROBETTE - MORIZE	- 587.28
THIOUX A.	- 721.05
TIMSONET Mathieu	-1 544.43
499001 - SINISTRE DEGATS DES EAUX BOUVEROUX	816.20
SINISTRE DEGATS DES EAUX BOUVEROUX	816.20
550 - Compte vue Réserve	25 531.26
BELFIUS BE12 0882 5058 0192	25 531.26
551 - Compte vue Roulement	4 263.99
BELFIUS BE79 0688 9178 9533	4 263.99
	32 664.66
	32 664.66

Vérification des comptes ACP LES GRIVES exercice du 01.10.2020 au 30.09.2021

Merci à Mme Julie Fabrici, comptable chez Immo Kreman, pour sa disponibilité.

1. Présentation du bilan :

Le problème de présentation de l' actif du bilan concernant les créances de la copropriété (problème déjà mentionné lors de la vérification des comptes de l' exercice précédent) subsiste. Il est encore plus patent dans la mesure où durant l' exercice objet de la vérification, il n' y a pas eu d' appel au Fonds de Réserve, faute de décision d' AG liée au Covid. Il est donc normal que les copropriétaires ne doivent rien à ce Fonds de Réserve au 30.09.2021, compte 4100 ...

C' est pourquoi le document "corrigé" joint met logiquement chaque copropriétaire à 0 au compte 4100.

2. 4101 : Débiteurs du Fonds de Roulement

Le même document "corrigé" joint indique plus clairement la situation de chaque propriétaire, exactement en phase avec le décompte de chaque copropriétaire : à payer ou à récupérer. Total à payer pour le groupe de 10 copropriétaires, certains se chevauchant du fait de ventes : 2.008,19 euros, soit moins de 10 % du budget annuel de charges..

Mme Fabrici espère que la nouvelle version du software comptable de gestion SOGIS attendue courant 2022 permettra de remédier à ce souci de présentation à travers un "lettrage".

3. Observations : - Thioux apparaît 2X. A regrouper.

- Le relévé des sous-compteurs électriques dans les garages n' est toujours pas fait. C' est une obligation pour l'exercice 2022 pour une imputation correcte des frais à chaque copropriétaire.
- Il est recommandé de revenir à un appel trimestriel de provisions de charges, ce qui facilite la gestion du recouvrement

4. 499001 : Sinistre dégât des eaux Bouveroux : l' expert DEKRA a conclu en nov 2020 à " un problème d' humidité ascensionnelle dû à une mauvaise conception du bâtiment qui a priori n' était pas destiné à recevoir des locaux habitables à ce niveau -1." Sur cette base, l' assurance ne veut pas intervenir. L' AG doit statuer sur cette créance, car la copropriété a pris en charge...

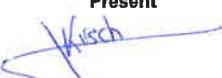
5. En ce début janvier 2022 :

- Dernière situation Banque du Fonds de Réserve, 08.01.22 : + 25.532 euros (inchangé)
- Dernière situation Banque du Fonds de Roulement, 08.01.22 : + 8.526 euros
- Crées dues par les copropriétaires au 18.01.22 : 1.472 euros

J-M Mackowski, 18.01.22

Assemblée générale Extraordinaire du 08/03/2022

ACP GRIVES (N. Entr. : 0890.156.825) Chaussée de Louvain 665 5020 Champion

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
A.TH.AND ASSOCIATE	129.000		
BATAILLE Christine	148.000	Présent 	Procuration
KIRSCH Julie	77.000	Présent 	Procuration 
LECOMTE-RENARD Dominique - Jean Noel	149.000	Présent	Procuration 
MACKOWSKI Jean-Marie	183.000	Présent 	Procuration
ROBETTE - MORIZE	111.000	Présent	Procuration
TIMSONET Mathieu	130.000	Présent 	Procuration
TRAVE Audrey	73.000	Présent 	Procuration
Totaux :	1000.000		8

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :

_____ pouvoirs,

Le Président,