SYNDIC KREMAN Gestion des copropriétés by IMMO KREMAN

Association des CoPropriétaires de la Résidence
« LES GRIVES »
Chaussée de Louvain n° 665 – 5020 CHAMPION
========== BCE n° 0890.1563.825 ==========

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022

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

Il y a *760*/1.000ème 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. Acceptez-vous, après comptage des quotités et présences, de voter à mains levées pour tous les points ci-après ainsi que l'élection du bureau d'assemblée comme suit :
Mme KIRSCH en tant que présidente
M. Grégory TOUSSAINT en tant que secrétaire
Mr LECOMTE en tant qu'assesseur.

VOTE N° 1 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

2. Comptes

2.1 Approuvez-vous la tenue des comptes, le bilan et les répartitions de l'exercice du **1er octobre 2021** arrêté au **30 septembre 2022** ? – Rapport du vérificateur aux comptes – Situation des débiteurs
Le vérificateur aux comptes, Mr TIMSONET n'a pas de remarque importante à émettre sur les comptes de l'exercice écoulé et formule les points suivants :
⇨ ***Rapport ci-joint ;***
Il n'y a pas de propriétaires débiteurs récurrents parmi les copropriétaires et le syndic est prié de veiller à ce que cela perdure en ce sens dans l'intérêt de la copropriété.

VOTE N° 2 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

2.2 Approbation des budgets

2.2.1 Approuvez-vous, le budget prévisionnel des dépenses courantes de +/- 1,5 à 2,0 % (actuellement le taux d'inflation est de 9,2 !!!) tel que détaillé ci-après et joint à la convocation et êtes-vous d'accord de réaliser un complément au fonds de roulement suivant les données ci-après :
Le budget annuel +/- 16.290 € + fonds de réserve.

Fonds de roulement actuel : 6.000 €
Fonds de roulement idéal : 16.290 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 6.787,50 € arrondi à 7.000 €.
Complément à réaliser : 1.000 € => OK

VOTE N° 3 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

2.2.2 Acceptez-vous, le budget prévisionnel pour les frais extraordinaires suivant le tableau fourni en annexe de la convocation ?

VOTE N° 4 (majorité absolue)

Pas de vote en raison des différentes décisions à prendre ci-après.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic

3.1 Sinistres à déclarer, en cours ou clôturés

⇨ ***Dossier 499 004 concernant le bris de vitre LECOMTE => clôturé***

Pour information : les copropriétaires sont invités à faire venir un professionnel afin de régler les châssis et vitres pour ne pas que cela arrive à nouveau car il y a des soucis depuis le départ au montage. Par exemple : VAN DEVELDE René => 0473/39.74.03

⇨ ***Sinistre infiltration d'eau depuis le logement du rez :***

Un mail détaillé a été envoyé au locataire et au propriétaire Mr TIMSONET ainsi que Mr MACKOWSKI en copie afin d'essayer de trouver la cause avant l'envoi d'une société de détection de fuite. Une fois la cause sera connue et résolue, une déclaration sera réalisée ;
Mathieu TIMSONET a inspecté son appartement et n'a rien vu d'anormal. Il présume que c'est un souci de micro-fuite dans un tuyau d'adduction ou de décharge.
Le Syndic est prié de commander une société de détection de fuite et lancer ce dossier auprès de l'assurance de l'immeuble.

3.2 Ratifiez-vous, les démarches effectuées par le syndic et le bureau d'avocat ?

A ce jour et à la connaissance du syndic, il n'y a pas de procédure en cours.
Pas de vote.

VOTE N° 5 (majorité absolue)

3.3 Acceptez-vous, le rapport sur les contrats en cours tel que repris en annexe de la convocation et à souscrire tel que détaillé ci-après :

Il y a des nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers :

⇨ ***Energies – Mazout***

Le syndic mettra un terme à ce contrat dès qu'il le pourra en fonction des délais de préavis :

⇨ ***ASP Nettoyage concernant la grande vitre commune***

VOTE N° 6 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

4. Décharge et quitus à donner

4.1 Donnez-vous décharge, au vérificateur Mr TIMSONET, pour l'année ?

VOTE N° 7 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

4.2 Donnez-vous quitus, au syndic Immo Kreman srl pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé ?

VOTE N° 8 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

5. Elections – Mandats

5.1 Elisez-vous, le ou les vérificateur(s) aux comptes pour une année tel que repris ci-après :

⇨ ***Mr TIMSONET***

VOTE N° 9 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

5.2 Elisez-vous, pour 3 ans d'AGO en AGO, le syndic actuel IMMO KREMAN SRL et mandatez-vous Mr TIMSONET afin de signer le contrat mis à jour du syndic dans les mêmes conditions ?

VOTE N° 10 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

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

6.1 Confirmez-vous, le mandat auprès de l'étude du notaire (impératif si modification) **OU** à un bureau de juriste (simple adaptation) afin de présenter le projet de mise en concordance des statuts tels que repris ci-avant et qui sera à présenter lors d'une assemblée extraordinaire à organiser.

=> ***prêter attention au caractère commun ou privatif des terrasses/balcons.***

VOTE N° 11 (majorité 4/5)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	

NON	760	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

7. Points demandés par des copropriétaires ou proposés par le syndic nécessitant un vote

7.1 Acceptez-vous de faire réaliser, le renouvellement des chaudières + solutions techniques ?

Le gaz n'est plus d'actualité.

Des devis avaient été demandés avec des budgets allant de +/-17.000 € à 22.000 €.

Les chauffagistes Philippe DELFOSSE (0477/263106) et Christian LAURENT de Cognelée doivent être contactés par le syndic afin de remettre un devis et des solutions pour les proposer lors d'une prochaine assemblée.

VOTE N° 12 (majorité 2/3)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	
NON	760	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

7.2 Décidez-vous, de rénover les terrasses/balcons arrière de la résidence ?

Des offres avaient été reçues et discutées en assemblée qui avait décidé de ne pas réaliser ces travaux. La vétusté des terrasses s'accentue et malheureusement l'inflation vont faire augmenter le budget de ces travaux.

Les copropriétaires présents souhaitent faire avancer ce dossier.

Le syndic est prié de faire actualiser les devis pour la prochaine assemblée avec la solution d'installation de gouttières déviées vers les descentes d'eau.

VOTE N° 13 (majorité 2/3)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	0	/	
NON	760	*à l'unanimité*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *refusé*			

7.3 Tâche d'humidité au niveau du couloir de l'entrée ?

Voir point 3.1 – Pas de vote

VOTE N° 14 (majorité 2/3)

7.4 Décidez-vous, de réaliser la mise en peinture des parties communes (cage d'escalier) et en finançant ces travaux à concurrence de 100 % par le fonds de réserve ?

Avant de réaliser ces travaux, la cause de l'humidité doit être résolue et l'assurance devrait intervenir et par la suite la mise en peinture des communs y compris le – 1 + accès arrière et de tous les communs.

3 devis seront demandés et communiqués à tous les copropriétaires afin qu'ils décident à la simple majorité des réponses obtenues.

VOTE N° 15 (majorité 2/3)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	

NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

7.5 Décidez-vous, de prier le syndic de prendre en compte les index des sous-compteurs électrique des garages afin d'en comptabiliser les consommations privatives ?

Le syndic est prié de faire le nécessaire en réclamant à nouveau les index aux occupants des garages. Ces compteurs ont +/- 2 ans et aucune régularisation n'a encore été faite.

VOTE N° 16 (majorité 2/3)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	760	*à l'unanimité*	
NON	0	/	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*760*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

7.6 Décidez-vous, de changer de société de nettoyage de la grande vitre commune ?

Voir point 3.3.

VOTE N° 17 (majorité 2/3)

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

8.1 Air B&B – logements touristiques : autorisations à demander à la copropriété et autres

Il vaut mieux prévenir que guérir et ce n'est pas une demande de copropriétaire. Ce type d'occupation peut engendrer des allées et venues quotidiennes avec des responsabilités et une sécurité fragilisée. Les statuts prévoient ou devront prévoir une occupation à titre résidentielle pour des membres d'une seule famille.

Les copropriétaires sont ravis du fait que l'immeuble est très calme et espère que cela continuera longtemps.

En outre, les propriétaires devront :

- ⇨ ***S'enregistrer auprès du Commissariat Général au Tourisme ;***
- ⇨ ***Fournir une attestation de sécurité-incendie ;***
- ⇨ ***Contracter une assurance « responsabilité civile » ;***
- ⇨ ***Ne pas proposer une durée de séjour inférieure à 1 nuit ;***

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)

Pour améliorer les performances énergétiques de l'ensemble de l'immeuble et en particulier du logement du 1er étage droit qui subit des soucis de « ponts thermiques », le syndic est prié de demander des offres pour l'isolation (par exemple panneaux Sandwich « IRONSIDE ») et les finitions du plafond du passage de véhicule + adapter un éclairage LED commun et facilement accessible ;

Pas de vote mais dès réception de tous les devis, des copropriétaires demanderont une assemblée extraordinaire.

VOTE N° 19 (majorité 2/3)

10. Fonds de Réserve

Etes-vous d'accord d'alimenter le fonds de réserve tel que repris ci-après et le cas échéant de ratifier une utilisation du fonds de réserve par le syndic ou par le conseil de copropriété ?

- ⇨ ***Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 27.182,88 €***
- ⇨ ***Précédemment, les appels trimestriels étaient de 875 €.***

⇨ ***Afin de tenir compte de l'inflation, il est proposé de d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 1.000 €/trimestre soit 4.000 € /an (mille euros par trimestre soit quatre mille euros par an) du 1er octobre 2022 et ce pendant une durée illimitée en tous les cas jusqu'à une prochaine assemblée générale pour en décider autrement et ce en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.***

VOTE N° 20 (majorité absolue)

Voix exprimées	760	*Abstention* (ne vote pas ou ne participe plus au vote)	0
OUI	577	*à la majorité requise*	
NON	183	*MACKOWSKI*	
ABSTENTION (votée)	0	/	
Résultat	*577*/760 ièmes		
Cette résolution, ce vote est : *accepté*			

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***

⇨ ***Comme convenu, la vitre de la porte arrière sera remplacée par une nouvelle afin d'y incorporer, d'y encastrer une grille d'aération manuelle de type RENSON THN90 dans les règles de l'art et normalement encore cette année ;***

La séance est levée à *18h05,* 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

Rapport du vérificateur aux comptes relatif aux comptes annuels de la Copropriété **ACP GRIVES**, à l'attention de l'assemblée générale.

En notre qualité de vérificateur aux comptes, nous avons contrôlé la comptabilité et les comptes annuels constitués du bilan, des historiques + balances fournisseurs et clients, des extraits de comptes bancaires, factures fournisseurs pour l'exercice du **01/10/2021 au 30/09/2022.**

La tenue de la comptabilité incombe au Syndic alors que notre fonction est de contrôler et d'évaluer cette dernière. Compte tenu des examens effectués (complet ou par sondages), permettant d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, nous confirmons que :

– les soldes des comptes du bilan sont justifiés,

– les justificatifs correspondent à la comptabilité,

– la comptabilité est tenue correctement et selon les règles de l'art.

Remarques : MAZOUT – ENGIE – 57 Factures à expliquer

Sur la base de notre évaluation, la comptabilité et les comptes annuels répondent aux règles en vigueur. Nous recommandons l'adoption des présents comptes annuels de l'association faisant apparaître :

- un solde au 30/09/2022 de 27 505.68 EUR sur le compte épargne (fonds de réserve)
- un solde au 30/09/2022 de 5 647.66 EUR sur le compte vue (fonds de roulement)
- un solde au 30/09/2022 de factures Fournisseurs encore à payer de 2 411.45 EUR
- un solde au 30/09/2022 des propriétaires à payer de 3 066.40 EUR

Namur, Le 31 octobre 2022

Monsieur Timsonet

Commissaire aux comptes désignée par l'AGE du 8 mars 2022

Assemblée générale du 07/11/2022
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,

PROCURATION pour l'Assemblée Générale Ordinaire ~~du 08-03-2022~~

« LES GRIVES » Chaussée de Louvain 665 à 5020 Champion => BCE n° 0890.156.825

Je soussigné(e) **(1)** :

NOM ......Bataille......... **Prénom** ......Christine.......

propriétaire de l'appartement /garage ...1er étage gauche + ... dénommé ....garage.....

et représentant .... quotités sis dans l'immeuble, la résidence reprise ci-dessus.
millièmes

donne par la présente pouvoir, procuration à (2) :

(1) NOM ......Lecomte........ Prénom ......Jean Noël......

<u>OU</u> dans le cas où il ne peut en faire usage, donne, par la présente, pouvoir à (2) :

(1) NOM .... Prénom ....

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du ......7/11/2022.......

avec l'ordre du jour ci-annexé, pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

<u>SOIT</u>

- ○ **(2)** la procuration est **générale**, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour de l'A.G. O. reprise ci-dessus.
- ☒ **(2)** la présente procuration **n'est pas générale**. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes :

....Voir document Annexé de M-M Hochowski....
....pour le point 7 de l'ordre du jour (Non pour 7.1....
....et 7.2 et oui 7.3 et 7.4 et 7.5)....
....attention votez oui pour : Fonds de réserve....
....
....

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité
(2) Cocher et compléter si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 et du 18/06/2018 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci ou au service de la copropriété. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci.
Le copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale.
=> Les abstentions, les votes nuls et blancs **ne sont pas considérés** comme des voix émises pour le calcul des majorités
=> **Nul ne peut accepter plus de <u>3 procurations</u>.**
=> Par **dérogation**, un propriétaire peut représenter **plus de 3 propriétaires si** le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient **<u>n'excède pas 10% du total des voix</u>** affectées à l'ensemble des lots de la copropriété soit **(100 % de l'immeuble).**
=> Une procuration octroyée pour une AG vaut également pour l'AG organisée en raison de l'absence de quorum lors de la 1ière AG.
Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.
Au 01/01/2019, quelques règles vont évoluer comme par exemple si le double quorum de présence n'est pas atteint lors de la 1ière AG, la procuration restera valable sauf restriction. Aussi, un copropriétaire pourra se faire assister à l'AG en avertissant au préalable le syndic et cette personne ne pourra diriger ou monopoliser l'AG.

Fait à ....Champion...., le ...3/11/2022....
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

Bon pour pouvoir. Bataille

SYNDIC KREMAN

PROCURATION pour l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 novembre 2022

« LES GRIVES » Chaussée de Louvain n° 665 – 5020 CHAMPION

BCE n° 0890.156.825

Je soussigné(e) (1) :

NOM MACKOWSKI-OBERTO Prénom Jean-Marie et Marie-Christine

propriétaire de l'appartement /garage 22 et G6 dénommé .....

et représentant 183 millièmes quotités sis dans l'immeuble, la résidence reprise ci-dessus.

donne par la présente pouvoir, procuration à (2) :

(1) NOM LECOMTE Prénom Jean Noël

OU dans le cas où il ne peut en faire usage, donne, par la présente, pouvoir à (2) :

(1) NOM ..... Prénom .....

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du .....
avec l'ordre du jour ci-annexé, pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

SOIT

(2) la procuration est **générale**, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour de l'A.G. O. reprise ci-dessus.

(2) la présente procuration **n'est pas générale**. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes :

VOIR DOCUMENT ANNEXÉ
avec votes sur :
1) POINT 7
2) POINT 10

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité
(2) Cocher et compléter si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 et du 18/06/2018 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci ou au service de la copropriété. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci.
Le copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale.
=> Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités
=> Nul ne peut accepter plus de 3 procurations.
=> Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété soit (100 % de l'immeuble).
=> Une procuration octroyée pour une AG vaut également pour l'AG organisée en raison de l'absence de quorum lors de la 1ière AG.
Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.
Au 01/01/2019, quelques règles vont évoluer comme par exemple si le double quorum de présence n'est pas atteint lors de la 1ière AG, la procuration restera valable sauf restriction. Aussi, un copropriétaire pourra se faire assister à l'AG en avertissant au préalable le syndic et cette personne ne pourra diriger ou monopoliser l'AG.

Fait à Fauvck, le 02/11/2022
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

Bon pour pouvoir,

Bon pour pouvoir

En vous remerciant d' avance, voici ci-dessous les votes que nous vous demandons de faire en notre nom, 183 millièmes, lors de l' AG de ce 7 Novembre 2022 :

1) POINT 7 de l' ORDRE du JOUR :

7.1 Renouvellement des chaudières : VOTEZ NON

Il n' y a pas d' urgence technique. Les coûts enregistrés sont des coûts normaux et pas trop importants vu l' ancienneté. L' urgence reste encore à démontrer,et de toute façon on ne peut decider en l' absence de plusieurs devis techniques qui n' ont pas été présentés.

7.2 Réparation des terrasses : VOTEZ NON

L' Acte de Base ne dit rien quant au caractère "privé" ou "commun". Il n' y a actuellement pas d' avis juridique ECRIT proposé par un avocat. Un avis de notaire ou de clerc de notaire n' a qu' une valeur informative. Un avis d' avocat doit se baser sur différentes jurisprudences également.

7.3 Réparation de la tâche d' humidité dans le couloir d' entrée : VOTEZ OUI

Mr Vieslet de IMMO KREMAN a été sur place ainsi que Mr Noé. Ont-ils été dans l' appartement ? Quels sont les conclusions ? Oui, il faut réparer, vite, avec le concours de l' assurance des communs.

7.4 Peinture des parties communes, toute la cage d' escalier : VOTEZ OUI

Cela n' a jamais été fait depuis 2009....C' est sale et les travaux de reparation de la tâche d' humidité dans le couloirs d' entrée le nécessitent d' office aussi.

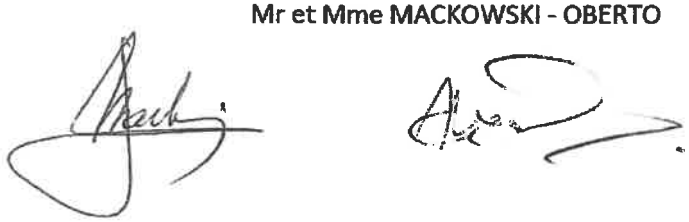
7.5 Electricité : prise en compte des index des sous-compteurs : VOTEZ OUI

Les copropriétaires ont payé pour cette installation supplémentaire visant à privatiser les couts d' éléctricité. A quoi cela sert-il si on n' en tient pas compte ? Quid si une recharge de voiture électrique se fait sur le dos des copropriétaires ?

2) POINT 10 de l' ORDRE DU JOUR : FONDS de RESERVE à ALIMENTER :

VOTEZ NON . ON ARRETE DE L' ALIMENTER pour l' EXERCICE A VENIR. Au 30.09.22 on a déjà 27.505 euros + le solde de l' appel...C' est très suffisant surtout en cette période d' inflation et de crise énergétique.....

Mr et Mme MACKOWSKI - OBERTO



Liste de copropriétaires
ACP GRIVES

Matricule	Nom	Société	Adresse	Téléphone	GSM	E-mail	Nb. lots	Total quotités	Lots
90360009	A.TH.AND ASSOCIATE		RUE DE HERSTAL 28A - 4680 Oupeye			c.thioux@a-th.com	3	129	APPART 0.2, C.2, GARAGE G4
90360003	BATAILLE Christine		Chaussée de Louvain 665 bte 8 - BE-5020 Champion	081/35.16.09		bataillech@gmail.com	2	148	APPART 2.1, GARAGE G5
90360004	KIRSCH Julie		Chemin du Tilleul 1 - 1476 HOUTAIN LE VAL		04.99.61.10.38	juliekirsch2@gmail.com	2	77	STUDIO 2D, EP.2
90360010	LECOMTE-RENARD Dominique - Jean Noel		Rue des Maires 21 - 5022 COGNELEE		+32473936308	jno.lecomte@gmail.com	3	149	APPART 1.2, C.1, GARAGE G3
90360005	MACKOWSKI Jean-Marie		CHAUSSEE DE LOUVAIN 665 - BE-5020 Champion	0033323629120 - 0033671575940	0499/59.65.76	mackowski.jm@gmail.com	2	183	APPART 2.2, GARAGE G6
90360006	ROBETTE - MORIZE		Rue des Pivoines 15 - BE-5001 NAMUR	0262693200255		lies.morize@gmail.com ; robette.alexandre@gmail.com	2	111	APPART 1.1, EP.1
90360008	TIMSONET Mathieu		Rue Petite Gesves 31 - BE-5340 Gesves	081/34.15.45	0497/17.39.17	bleu_mathieu@hotmail.com	3	130	APPART 0.1, C.3, GARAGE G2
90360011	TRAVE Audrey		Chaussée de Louvain, 665 bte 1 - 5020 Champion		+32499874854	ay.trave@gmail.com	2	73	STUDIO 1G, GARAGE G1
						Total :	**19**	**1000**	