

PV de l'AG de l'ACP Luchia II rue de la Fabrique 76 à 5190 Moustier Sur Sambre.
BCE 0563.537.336. La réunion s'est tenue le 03 octobre 2019 à la salle « Le Foyer » sis rue de la glacerie 87 à 5190 Moustier- sur-Sambre

1.- **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.**

Présents ou représentés : 6/8 copropriétaires

Absent : M. Mme : Depouhon et Tresignies

La réunion est valablement constituée. Elle peut délibérer et voter.

+ voir liste présences.

La réunion débute à 18h45

2.- **Nomination du Président de l'assemblée.**

Mme Antonello est désignée comme présidente de séance.

Vote à l'unanimité des copropriétaires présents

3.- **Comptes**

Exceptionnellement, avant approbation des comptes, intervention de Mme Antonello pour les points suivants : ascenseur et canalisations.

Canalisations :

Mme Antonello dit ne pas avoir reçu le rapport de l'endoscopie de Wiame Net. Le syndic vérifiera et enverra le rapport en sa possession.

Madame Antonello donne une explication sur les recherches diverses, les travaux et les dépenses qu'elle a supportés en tant que promoteur (plus de 883€)

L'assemblée décide de procéder à un curage annuel préventif. La société ECOPRO est retenue pour effectuer le travail. (Varie entre 15 et 175€ suivant urgence ou pas. Si c'est une intervention le week-end, le copropriétaire doit prévenir et souvent avancer l'argent).

Il y aura lieu de réaliser en même temps un débouchage.

A réaliser en mai 2020.

En cas de récurrence un expert devra passer et son rapport sera envoyé aux copropriétaires. Les décisions à prendre qui découleront du dit rapport seront décidées lors de la prochaine AG.

Unanimité des copropriétaires présents

-Ascenseur : les explications sont données durant la séance plénière. Tout est actuellement en ordre.

-Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2018-2019 : OUI à

Unanimité des copropriétaires présents. Il y aura une vérification sur l'imputation de deux factures : MS Jardin (fact 13 – sinistre Delhalle) et Combecar (→ 2 factures sur la même année pour la location des compteurs car tombe sur la période de clôture. Leur téléphoner pour qu'il décale leur facture afin qu'il n'y en ait qu'une par l'exercice. Le prix de la location a augmenté. Vérifier pourquoi auprès de Combecar. S'il y a une différence il sera reporté sur l'exercice comptable 2019/2020.

Les rectifications seront apportées au besoin.

Vote à l'unanimité

-Quitus donné au syndic et au commissaire aux comptes et bilan de l'exercice 2018/2019

: OUI, sous réserve de ce qui précède.

Vote à l'unanimité des copropriétaires présents

4.- Budgets

- adaptation du fonds de roulement suivant charges exercice 2018/2019 et Acte de Base.
L'assemblée décide de ne pas changer le fonds de roulement.

Vote à l'unanimité

- adaptation charges mensuelles selon budgétisation des charges ordinaires de l'exercice 2018/2019

L'assemblée des copropriétaires vote oui.

Vote à l'unanimité

- Constitution du fonds de roulement rendu obligatoire (loi du 01/01/19). Minimum légal : 5% (= 747,62€) du total des charges exercice 2018-2019.

L'assemblée des copropriétaires décide de verser pour l'exercice 2019/2020 la somme de 1000€.

Vote à l'unanimité

- Soldes exercice : remboursement des soldes positifs : OUI/NON/ + date butoir pour le versement des soldes négatifs

L'assemblée des copropriétaires fixe la date butoir au 30/12/2019.

Vote à l'unanimité

- Pénalités autres que conformément à l'Acte de base en cas de retard : OUI/NON.
Décision du montant.

Appliquer les pénalités prévues dans l'acte de base majorées de 20€/mois.

Vote à l'unanimité

5- Élections statutaires

- Renouvellement du contrat du syndic CIC représenté par Madame Roland + signature du contrat

L'assemblée des copropriétaires renouvelle le contrat du syndic.

Vote à l'unanimité

- Vérificateur aux Comptes : L'assemblée des copropriétaires désigne M GOBERT qui l'accepte.

Unanimité

6. Entretien des communs :

- Intérieur : Maintien du système actuel : OUI

Placer un robinet sécurisé pour que les occupants ne puissent pas utiliser l'eau à leur usage personnel. Monsieur Gobert se chargera du travail.

Vote à l'unanimité

- Extérieur : Maintien du système actuel : oui/non

Remarques de copropriétaires pour le manque de maintien de la propreté des extérieurs.

De M.Lefèvre :

Bonjour,

Au mois de mai, je me suis permis de nettoyer encors une fois le parking.

J'ai remplis 3 sacs poubelles de déchets et remplacer 4 sacs PMC déchiré, donner un coup de brosse sur le trottoir et même nettoyer le caniveau à l'entrée du parking.

Bien entendu en espérant garder cet endroit propre !! mais 2 semaines plus tard le désordre recommence au niveau des poubelles.

Il faut relancer le projet poubelles, emplacement, une stucture compartimentée par habitation,

Bien à vous,

Philippe.

L'assemblée des copropriétaires souhaite que le bien soit entretenu.

Madame Antonello demandera prix à MS Jardin

Monsieur Gobert donnera les coordonnées de Florian Litard pour que le syndic lui demande de remettre prix pour l'entretien des côtés et du jardinet.

→ florianlitard@outlook.be

Les entretiens se réaliseront de mars à septembre sur base des indications de Monsieur Gobert.

Demander à l'entreprise qui entretien l'intérieur si elle peut nettoyer le trottoir et ramasser le sac poubelle éventré. Lui demander aussi si elle peut réaliser des menus travaux extérieurs : remettre les cailloux en place dans l'allée principale et reboucher les trous près du trottoir avec des graviers.

Les PMC ne peuvent plus être sorti avant le ramassage. Une affichette de rappel sera placée à l'arrière. Toutefois, chacun est invité à faire respecter ce point du règlement d'ordre intérieur et les copropriétaires bailleurs sont invités à sensibilité leurs locataires. Il est donc entendu que les PMC se conserve chez soi jusqu'à la date du passage.

Problème de respect du ROI. Mégots sur le toit !

Ces pointssont à remettre à l'ordre du jour prochain (poubelles/jardin/mégots)

Vote à l'unanimité

De Mme Antonello :

Bonjour,

Je souhaiterais mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée la création d'un local poubelle ainsi qu'une solution pour l'entretien des extérieurs.

En effet, comme vous le constaterez sur la photo jointe à la présente, la situation existe depuis toujours et ne peut perdurer ainsi !!!!!

Il s'agit d'un frein important à la location.

Bien cordialement

Antonello Véronique

Décisions : Ce point a déjà fait l'objet de point du jour les années précédentes et aucune solution satisfaisante n'a été trouvée. Le manque de place empêche la mise en place d'un « sas – remise – box - ... La seule solution serait d'interdire le dépôt des sacs à l'extérieurs avant le ramassage des poubelles.

Avant d'en arriver là, chacun est invité à faire très attention et les copropriétaires-bailleurs à sensibiliser leurs locataires.

Deux affichettes seront posées. L'une près du dépôt des poubelles et l'autre aux valves. Le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Vote à l'unanimité

7.- Travaux /entretien bâtiment

Continuité du système actuel (avec M.Lefevre) : OUI

Vote à l'unanimité

8. - Tour de table (pas de vote)

- Souscrire une assurance PJ + recours contre copropriétaires indélicat, mais uniquement si le montant est inférieur à 300€. Si égale ou supérieur reporter le point à l'ordre du jour prochain avec un devis.
- Madame Antonello se propose de réaliser une analyse de prix pour le poste assurance incendie et Madame Delhale pour celui de l'électricité. Elles présenteront le résultat de leurs recherches lors de la prochaine AG → prévoir le point du jour.
- Combecar : Madame Antonello propose un nouveau contrat avec ou non le changement de distributeur suivant la compétitivité des offres qu'elle recevra. L'idée principale étant la modification du système actuel par : chacun paierait sa facture de consommation directement à la société.

L'assemblée ne souhaite pas aborder d'autres points.

La séance se lève à 20h

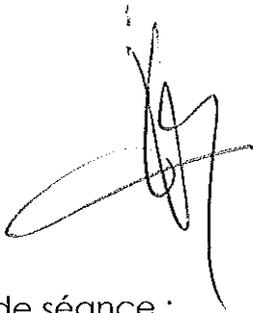
9.- Lecture du procès-verbal des décisions et signatures des personnes encore présentes de ce procès-verbal+ signature du contrat de syndic.

Contestation du procès-verbal

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'A.G. dans un délai de 4 mois qui suit la date de ladite assemblée.

Tout occupant en vertu d'un droit personnel ou réel peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision d'A.G. qui lui cause un préjudice propre dans un délai de 3 mois qui suit la communication de la décision

Syndic :



Président de séance :



Personnes présentes :

