

MESSIDOR 176 – PV 015 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12/10/2023

•		Transmis à	e-mail		
X		Présents	T	F	G
PT		Part-time			
LOT 1 GARAGE – 70/1000^{IÈME}					
•		M Fischgrund	bernardfischgrund@hotmail.com		
		Propriétaire			+32.(0) 475.64.13.76
LOT 2 APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE – 105/1000^{IÈME}					
•	X	M Renglet	rengletjulient@gmail.com		
		Propriétaire			+32.(0)477.92.26.77
•	X	Mme Nehlig	gwen.nehlig@gmail.com		
					+32.(0)498.066.861
LOT 3 APPARTEMENT DU 1^{ER} – 335/1000^{IÈME}					
•		Mme Simonpoli	simonpoli.pascale@gmail.com		
		Propriétaire			+33.(0)764.18.15.90
•		M Deschamps			
		Mandataire			
LOT 4-5 APPARTEMENT DU 2^{IÈME} – 490/1000^{IÈME}					
•	X	Mme Pilottek	pilottek@gmx.de		
		Propriétaire			+32.(0)484.69.43.13
•	X	M Baudry	vincent.baudry@skynet.be		
		Propriétaire			+32.(0)474.60.37.89

PRÉLIMINAIRES

Ceci est la quinzième assemblée des copropriétaires de l'immeuble situé avenue Messidor au 176. Après réception du PV, les parties ont une semaine pour émettre leurs remarques éventuelles par écrit, faute d'objections transmises le PV sera considéré comme lu et approuvé.

Suite au choix majoritaire des copropriétaires, l'assemblée s'est déroulée en téléconférence ce 12 octobre 2023.

Validité AG – quorum :

Selon l'acte de base, l'assemblée des copropriétaires est recevable vu qu'elle regroupe : **595** millièmes, soit plus de la moitié des quotes-parts et la moitié des copropriétaires.

Personnes présentes :

- . M Renglet et la nouvelle propriétaire du lot 02 Mme Nehlig (105/1000^{ième})
- . Mme Pilottek et M Baudry (490/1000^{ième})

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des comptes et de la situation budgétaire
2. Vérification des frais de chauffage et provisions pour 2022-23 des lots 2&3
3. Finalisation de l'accès à la chaudière entre les lots 1, 2 et 3 (ouverture)
4. Réfection des dégâts dans la cage d'escalier anciens locataires lot 3
5. Intervention sur la coupole de désenfumage
6. Rénovation des façades avant / arrière et validation de l'offre et montage financier

RAPPORT

1. Situation budgétaire copropriété

15.1

Parcours des frais 'prévisionnels' basé sur les factures de 2022 (voir documents envoyés préalablement). Un tableau récapitulatif reprenant les dépenses et les rentrées a été réalisé. Le fond de réserve de 1.400€/an est maintenu en vue de couvrir les investissements futurs.

Aucun commentaires n'a été émis par les personnes présentes et de facto avalisé.

L'adaptation des cotisations est à réaliser pour novembre 2023. Les dettes des divers copropriétaires ou de la copropriété entre eux sont à régler dans les meilleurs délais. M. Renglet mentionne que la vente du lot 02 sera réalisée fin octobre et la régularisation sera faite rapidement. Un mail récapitulatif sera envoyé aux copropriétaires reprenant le décompte des provisions.

Pour information et le bon déroulement du paiement des fournisseurs, le paiement des fonds est à effectuer dans la 1^{ère} semaine du mois.

2. Décompte frais de chauffage 2021 des lots 2 et 3

15.2

Parcours des frais 'prévisionnels' basé sur les factures de 2022 ainsi que le décompte des frais de chauffage (voir documents transmis préalablement).

Aucun commentaires n'a été émis par les personnes présentes et de facto avalisé.

L'adaptation des cotisations est à réaliser pour novembre 2022. Les dettes des divers copropriétaires ou de la copropriété sont à régler dans les meilleurs délais et au plus tard pour octobre 2022. Vu la vente du lot 02 fin octobre, M. Renglet mentionne que la régularisation sera faite au pro-rata de l'année écoulée. Mme Nehlig approuve la démarche.

Un mail récapitulatif sera envoyé aux copropriétaires reprenant le décomptes des provisions.

3. Finalisation de l'accès à la chaudière entre les 1, 2 et 3

15.3

Il ne reste plus à réaliser que l'ouverture d'environ 80cm de large et 200cm de hauteur dans le mur non porteur.

M Baudry explique brièvement le point à Mme Nehlig, n'ayant pas encore vu l'espace en question.

Rappel : Il avait été décidé précédemment que la répartition se fasse comme suit : 30% Lot 2 ; 30% Lot 3 ; 40% Lot 1

Faute de devis, les actions suivantes de l'assemblée précédente doivent encore être réalisées:

- . demande d'offres ;
- . décision par mail selon les quotités définies préalablement.

4. Réfection des dégâts dans la cage d'escalier anciens locataires du lot 3

15.4

Voir détails et historique au point 13.4 du PV 13 dd 07/07/2021.

M Baudry mentionne que l'acte de base prévoit au chapitre I Assurance art 5 (p25) que les risques locatifs doivent être couverts par les propriétaires/bailleurs. M Baudry mentionne que la cage d'escalier devra être bientôt refaite.

Faute de devis complémentaire, les actions de l'assemblée précédente sont maintenues :

- . demande d'offre de réparation à Monsieur El Meziani ;
- . demande d'offre de remise en peinture globale de la cage d'escalier ;
- . le montant reprenant la réfection des dégâts, les protections spécifiques, et 50% de la mise en peinture seront portées en compte pour le lot 03

Pour info, une offre de 1.167,06€ TVAC de Parabel avait été transmise.

5. Intervention sur la coupole de désenfumage suite à dysfonctionnement

15.5

M. Baudry renseigne que la coupole ne s'ouvre plus alors que la batterie est fonctionnelle. Une intervention par une entreprise spécialisée sera nécessaire. M. Baudry demande le mandat à la copropriété pour faire réaliser la réparation.

Il est décidé à la majorité, soit plus de la moitié des quotes-parts et la moitié des copropriétaires, que M. Baudry peut procéder à la réfection de la coupole.

Les coûts seront payés via le fond de réserve.

6. Renovations des façades avant et arrière et répartition des frais pour chaque lot

15.6

Détails et historique, voir point 13.7 du PV13 dd 07/07/2021.

Accord sur la répartition des frais voir point 14.6 du PV14 dd 30/06/2022.

- . Lot 2 = 112,9/1.000ièmes

- . Lot 3 = 360,2/1.000ièmes
- . Lot 4 = 526,9/1.000ièmes

M Baudry mentionne qu'il a reçu deux offres (voir documents transmis préalablement).

- . Offre 01 MF Contractors pour 68.217,51€ TVAC.
- . Offre 02 TNC pour 103.174,94€ TVAC.

M. Renglet a analysé via Company Web la solvabilité et les bilans financiers des deux entreprises. Elles sont toutes deux en situation normale.

Il est décidé à la majorité, soit plus de la moitié des quotes-parts et la moitié des copropriétaires, les éléments suivants :

1. choix de l'offre de MF Contractors,
2. recherche d'un crédit au nom de la copropriété auprès d'institutions financières,
3. réactualisation de l'offre de MF Contractors qui sera inférieure à TNC.

D'autre part, Mme Nehlig mentionne qu'elle n'aura pas recours au prêt pour régler les frais d'investissement. Mme Pilottek et M. Baudry analyse également de leur côté si une partie sera réglée via leurs fonds propres.

15.9

Divers

M. Baudry mentionne que les plaquettes des boîtes aux lettres doivent être uniformisées. Le coût est de l'ordre de 9€/pce.

Transmission de documents préalablement à l'assemblée

M Baudry	> Copropriétaires	Détails fonds de roulement et de réserve Récapitulatif des décomptes de provisions Répartition de frais de chauffage 2023 Tableau des dépenses et rentrées 2022 Décompte des frais de chauffage 2022 Détails TECHEM Situation bancaire Décompte Gaz Mega Décompte Electricité Mega Offre MF Contractor Façades Offre TNC Façades
----------	-------------------	--

Transmission de documents complémentaires à l'assemblée

M Baudry	> Copropriétaires
----------	-------------------

Couleur communs

Cage d'escalier	NCS S 1000-N
-----------------	--------------

Prochaines réunions

Prochaine assemblée des copropriétaires	À déterminer en Q2 2024
---	-------------------------

V. Baudry