Procès Verbal de l'Assemblée générale du 13-03-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Concorde » se sont réunis en assemblée générale, le 13-03-2019, en « la salle de réunion du bureau ROSSIGNOL - Business Center Gérard Construction - 1er étage », Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 26 février 2019.

Sont présents :
ARNOULD (107 voix); **DELFRARI-ROMAIN** (249 voix); **DION-WALEWYNS** (232 voix); **FRANCOIS Isabelle** (189 voix) représentée par **Mr Louis FRANCOIS; GEORGES Dominique** (1063 voix); **GUILLAUME Annie** (248 voix); **HENRY-LAFORET** (132 voix); **HEYDEN** (770 voix) représentée par **Mme GROSJEAN Colette; LECLER Willy** (531 voix) représenté par **MARECHAL-MAURY; MAGNETTE** (282 voix); **MARECHAL-MAURY** (1620 voix); **MARY Valérie** (157 voix); **PIQUARD-PONCELET** (232 voix); **PONCELET Christophe** (770 voix); **QUEVRIN** (210 voix) représentée par **DELFRARI-ROMAIN; SOUPART** (302 voix) représenté par **MARY Valérie; WERNER** (138 voix)

Sont absents :
GATELIER (681 voix); **KAZAPOGLOU-YILDIZHAN** (142 voix); **LAFARQUE** (148 voix); **LAMOULINE** (167 voix); **LOOTVOET-PAQUET** (296 voix); **MEIS Alain** (157 voix); **MOUZELARD** (108 voix); **PIERRET-HOTTON** (187 voix); **TRODOUX-PONCIN** (660 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARNOULD	107	Présent	
DELFRARI-ROMAIN	249	Présent	
DION-WALEWYNS	232	Présent	
FRANCOIS Isabelle	189	Représenté	Mr Louis FRANCOIS
GATELIER	681	Absent	
GEORGES Dominique	1063	Présent	
GUILLAUME Annie	248	Présent	
HENRY-LAFORET	132	Présent	
HEYDEN	770	Représenté	Mme GROSJEAN Colette
KAZAPOGLOU-YILDIZHAN	142	Absent	
LAFARQUE	148	Absent	
LAMOULINE	167	Absent	
LECLER Willy	531	Représenté	MARECHAL-MAURY
LOOTVOET-PAQUET	296	Absent	
MAGNETTE	282	Présent	
MARECHAL-MAURY	1620	Présent	
MARY Valérie	157	Présent	
MEIS Alain	157	Absent	
MOUZELARD	108	Absent	
PIERRET-HOTTON	187	Absent	
PIQUARD-PONCELET	232	Présent	
PONCELET Christophe	770	Présent	
QUEVRIN	210	Représenté	DELFRARI-ROMAIN
SOUPART	302	Représenté	MARY Valérie
TRODOUX-PONCIN	660	Absent	
WERNER	138	Présent	
Copropriétaires : 26 **Lots : 64**	9778	7232	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 26
Lots : 64
Voix : 9778
Cop. présents : 17
Lots présents : 40
Voix présentes : 7232
Mandataires : 5
Procurations : 5
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50%	7232	5931	0	1301	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50%	7232	5931	0	1301	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50%	7232	5931	0	1301	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50%	7232	5931	0	1301	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	7232	6701	0	531	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50%	7232	6701	0	531	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50%	7232	3541	3691	0	48,96%	Refusé
11) Point demandé par un copropriétaire - Mr WERNER : Installation d'un poêlle à pellets dans son appartement	75%	7232	0	0	7232	0,00%	Sans objet

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

Pas de vote
Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2966 sur 5931
Le syndic propose de désigner un Président du conseil de copropriété. Ce dernier sera également président de l'Assemblée.
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme PONCELET comme Présidente du conseil de copropriété."

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2966 sur 5931
Mr LAFARQUE pour le bloc B, Mme DELFRARI pour le bloc A et Mme MARY pour le bloc C sont actuellement membres du conseil de copropriété. Le syndic interroge Mme MARY et Mme DELFRARI afin de savoir si elles souhaitent rester membres du conseil de copropriété. Mme DELFRARI et Mme MARY acceptent.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LAFARQUE, Mme DELFRARI et Mme MARY comme membres du conseil de copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2966 sur 5931
Mr LAFARQUE, Mme MARY et Mme DELFRARI sont également vérificateurs aux comptes.
Mme DELFRARI et Mme MARY souhaitent rester vérificateurs aux comptes également.

Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mr LAFARQUE, Mme MARY et Mme DELFRARI comme vérificateurs aux comptes".

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2966 sur 5931
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente"

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3352 sur 6701

Les comptes ont été vérifiés le 13/03/2019 par Mr et Mme DELFRARI.

Le syndic explique aux copropriétaires qu'il travaille, depuis peu, avec un nouveau programme de gestion qui est basé sur le plan comptable normalisé.
Dès lors, la présentation des comptes de la copropriété, l'année prochaine sera différente.

Le syndic précise que le montant concernant les dépenses réalisées pour la copropriété en 2018 s'élève à 18.471,54 €.

Le fonds de réserve au 31/12/2018 s'élève à 20.613,74 €.

Le montant sur le compte à vue au 31/12/2018 est de 76.088,82 €. Ce montant correspond au solde du fonds spécial travaux ainsi qu'au solde du fonds de roulement.

Suite à la décision prise lors de la dernière AG, le syndic remettra, le dossier concernant les montants impayés par certains copropriétaires, entre les mains du Juge compétent.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exerice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3352 sur 6701
Sur base des dépenses de l'année écoulée, le syndic propose un budget annuel du 01/01/2019 au 31/12/2019 s'élevant à 18.430 €.

Le syndic a réclamé le premier appel de fonds de roulement, en tenant compte du solde, lorsqu'il a envoyé les décomptes de la copropriété. L'appel de fonds de roulement pour les trimestres 2-3-4 sera envoyé avec le présent PV.
Le syndic précise, qu'à présent, il réclame, dès la clotûre des comptes, le premier appel de fonds de roulement pour couvrir les premiers frais arrivant en début d'année.
Le syndic précise, qu'a partir de maintenant, un rappel sera envoyé à chaque échéance pour éviter les retards de paiement.

Le syndic propose un budget annuel du 01/01/2019 au 31/12/2019 s'élevant à 18.430 €.

Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/01/19 - 01/04/19 - 01/07/19 - 01/10/19

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget du 01/01/19 au 31/12/2019 pour un montant de 18.430 €".

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3617 sur 7232
Le fonds de réserve est un apport versé par chacun pour faire face à une dépense éventuelle future. Ce fonds est versé sur le compte épargne. Il appartient à la copropriété et n'est pas récupéré en cas de vente.
Par ailleurs, si le fonds de réserve est conséquent, celui-ci apporte une plus-value lors de la vente

de l'appartement.

Ce point est mis à l'ordre du jour à chaque assemblée générale ordinaire.

Le syndic rappelle qu'en cas de travaux urgents, il devra faire un appel de fonds spécial qu'il réclamera en fonction des quotités d'appartements.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve de 5000 € à répartir en fonction des quotités"

Résultat du vote : 3541 voix pour, **3691** voix contre, **0** voix abstenues
Proposition rejetée (48,96% Pour, 51,04% Contre, 0,00% Abstention)

Détail du vote :
Votes contre : Madame HEYDEN (voix : 770) ; Monsieur LECLER Willy (voix : 531) ; Mr et Mme MARECHAL-MAURY (voix : 1620) ; Monsieur PONCELET Christophe (voix : 770)

09- Dossier balcons - Etat des lieux phase 1

Pas de vote
Le syndic signale que le délai pour réaliser la phase 1 des travaux a été plus long que prévu. Le coordinateur sécurité-santé a mis le chantier à l'arrêt, dès le départ, pour un échaffaudage qui ne respectait pas les consignes de sécurité. L'entreprise FAST LOC, sous-traitante, ayant placé l'échafaudage, a rectifié son travail mais a fait perdre du temps dans la réalisation des travaux. De plus, l'entreprise RIXHON, a également dû se rendre sur un chantier en urgence, ce qui a décallé de quelques jours leur intervention sur le chantier de la résidence.

Les travaux ont été réceptionnés par l'architecte WINDHESAUSEN le 17/09/18.

Dans son rapport, l'architecte précise que la repose des garde-corps doit être réalisée de manière à garantir leur stabilité et l'étanchéité parfaite au niveau des fixations dans le béton pour éviter la dégradation ultérieure du béton. Ce constat, a donc nécessité des heures supplémentaires de travail par rapport à ce qui avait été spécifié dans le devis initial. Il faut donc s'attendre à un coût supplémentaire.

Il attire également l'attention aux copropriétaires sur la nécessité de prévoir un nouveau traitement de protection anticorrosion des garde-corps et principalement des pieds de fixation. Certains balcons présentent déjà un affaiblissement de la section des montants dû à a rouille. Il est impératif d'en empêcher la dégradation.

Etant donné que les garde-corps sont privés, le syndic transmettra aux copropriétaires le complément au rapport de visite du 17/09/18 dans lequel l'architecte explique comment traiter les garde-corps pour éviter qu'ils continuent à se dégrader.
Le syndic insiste sur l'importance du traitement des garde-corps pour leur assurer une durée de vie plus longue.

Le syndic signale que l'entreprise RHIXON, afin de respecter les demandes de l'architecte concernant la repose des garde-corps, a passé plus de temps que prévu pour terminer la phase 1.

10- Dossier balcon - Planning phases 2 et 3

Pas de vote
Mr RHIXON a signalé au syndic qu'il planifiait la deuxième et troisième phase (rue de la Jonction et arrière du bâtiment) à partir du 18/03/19.

Le syndic signale aux commerçants de la rue de la Jonction que Mr RHIXON peut placer une pancarte sur l'échafaudage pour signaler que les commerces sont ouverts pendant les travaux.

Les copropriétaires estiment que le nettoyage de la façade n'est pas à la hauteur de leurs attentes.
Les copropriétaires souhaitent annuler le devis, sans frais, et ne pas poursuivre le nettoyage de la façade de la rue de la jonction ainsi que le nettoyage de la façade arrière de la résidence. Le syndic tentera d'annuler le devis sans frais supplémentaires. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Le syndic interrogera la société GERARD CONSTRUCTION à savoir si le devis peut être annulé auprès de leur sous-traitant (Entreprise CHENOIS).

11- Point demandé par un copropriétaire - Mr WERNER : Installation d'un poêlle à pellets dans son appartement

Quorum : 75%. Clé : Quotités, soit 5424 sur 7232
Le syndic demande aux copropriétaires s'ils acceptent que Mr WERNER place un poêlle à pellets dans son appartement avec sortie en façade.

Certains copropriétaires s'interrogent quant aux risques pour la copropriété.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les poêles à pellets sont couverts par l'assurance incendie du bâtiment.

Le syndic se renseignera pour la prochaine AG.
Mr WERNER souhaite annuler sa demande.
Abstention à l'unanimité

12- Divers

Pas de vote
Le syndic signale qu'il faudra modifier l'acte de base selon la nouvelle réglementation sur la copropriété. Le syndic se renseigne sur les modalités et fera le nécessaire.

Mme MARY signale que la locataire de Mme PONCELET l'a agressée verbalement dans le hall commun de la copropriété.
Mme PONCELET fera le nécessaire auprès de sa locataire pour que cela ne se reproduise plus.

Un copropriétaire signale que des détritus sont déposés régulièrement sur le parking arrière.
Mme MARY propose de placer des caméras sur la cour arrière pour surveiller. Le syndic doit se renseigner par rapport au RGPD. Il déposera un toute-boîte pour sensibiliser les occupants.

Mme MARECHAL signale que la goutière entre les deux magasins fuit.
De plus, Mr DELFRARI signale que des ardoises se sont envolées avec le vent des derniers jours.

Le syndic demandera l'intervention du couvreur pour les réparations.

Mr SOUPART souhaite que la porte du bloc C soit rabottée et que le frein de porte soit resseré. Le syndic en fera part au technicien.
Mr SOUPART souhaite que les halls communs soient mis en couleur. Le syndic signale que ce point doit être ajouté à l'ordre du jour pour pouvoir être voté. Le syndic propose à Mr SOUPART qu'il demande à ajouter ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame **PIQUARD-PONCELET** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h05.

Fait à **la salle de réunion du bureau ROSSIGNOL**, le **13-03-2019**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL