Procès Verbal de l'Assemblée générale du 14-06-2019

Les copropriétaires de la Copropriété « Mésanges » se sont réunis en assemblée générale, le vendredi 14 juin 2019, en la « 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 28-05-2019.

Sont présents :
Mme DEOM Marjolaine (1667 voix); **Mr GERADIN-LECLERE** (1592 voix); **Mr et Mme LOUIS-MAGEROTTE (CHRISTEL)** (1748 voix); **Mr et Mme LOUIS-MAGEROTTE (YOAN)** (2024 voix); **SA ORTHOPEDIE TOUSSAINT** (2799 voix)

Sont absents :
Mr BALON Jacques (170 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BALON Jacques	**170**	Absent	
DEOM Marjolaine	**1667**	Présent	
GERADIN-LECLERE	**1592**	Présent	
LOUIS-MAGEROTTE (CHRISTEL)	**1748**	Présent	
LOUIS-MAGEROTTE (YOAN)	**2024**	Présent	
SA ORTHOPEDIE TOUSSAINT	**2799**	Présent	
Copropriétaires : 6 **Lots : 20**	**10000**	**9830**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 6
Lots : 20
Voix : 10000
Cop. présents : 5
Lots présents : 19
Voix présentes : 9830
Mandataires : 0
Procurations : 0
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%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution d'un fonds de roulement permanent	50%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50%	9830	0	9830	0	0,00%	Refusé

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 gén, soit 4916 sur 9830
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 Mr TOUSSAINT comme Président 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 gén, soit 4916 sur 9830
Mr LOUIS et Mr GERADIN sont actuellement membres du conseil de copropriété.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LOUIS et de Mr GERADIN comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916 sur 9830
Mr LOUIS et Mr GERADIN sont actuellement vérificateurs aux comptes.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LOUIS et de Mr GERADIN comme vérificateurs aux comptes"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916 sur 9830
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 gén, soit 4916 sur 9830
Le syndic précise que les comptes ont été présentés différemment cette année car le syndic a pris en main un nouveau programme de gestion.

Le montant des dépenses réalisées pour la copropriété du 01/05/2019 au 30/04/2019 s'élève à 11.875,49 € (+ 876,20 € concernant la dépense du circulateur pris en charge par le solde DURUISSEAU). Le montant total des dépenses s'élève donc à 12.751,69 €.

Le montant sur le compte à vue au 30/04/2019 est de 2359,96 € Ce montant sera déduit des prochaines avances trimestrielles.

Le syndic précise que le nouveau programme de gestion permet d'obtenir la répartition des charges pour le propriétaire et pour le locataire.

Le syndic rappelle que les dépenses qui sont à charge du propriétaire uniquement sont les suivantes : frais de syndic, assurance (80% propriétaire et 20 % locataire car abandon de recours) et dépenses pour de gros travaux.

Le syndic remercie Mr GERADIN pour son intervention auprès de la Commune de LIBRAMONT qui a accepté de rembourser le montant pour la consommation d'eau qui n'était pas exacte (un montant de 1973 € a été remboursé à la copropriété).
Dès lors, le montant correpsondant à la dépense "eau" a nettement diminué cette année (suite au remboursement).

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916 sur 9830
Sur base des dépenses de l'année écoulée, le syndic propose un budget annuel du 01/05/2019 au 30/04/2020 s'élevant à **12.479 €.**

Le syndic a réclamé le premier appel de fonds de roulement lorsqu'il a envoyé les décomptes de la copropriété. Le syndic a tenu compte du solde des copropriétaires pour réclamer le premier appel de fonds de roulement.

Le syndic précise que, dorénavant, en cas de retard de paiement à la date d'échéance de l'appel de fonds de roulement, un mail sera adressé au propriétaire en retard pour lui rappeler le paiement.

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

01/05/2019 - 01/08/2019 - 01/11/2019 - 01/02/20

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget du 01/05/2019 au 30/04/2020 pour un montant de 12.479 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution d'un fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916 sur 9830
Le syndic précise que, dorénavant, il met en place, pour éviter des problèmes de comptabilité, la constitution du fonds de roulement permanent.
Ce fonds de roulement permanent permet de garder une liquidité sur le compte et ne pas manquer d'argent pour payer les factures.
Ce montant sera réclamé une seule fois au copropriétaire et sera récupéré par le propriétaire en cas de vente.
L'acquéreur, quant à lui, devra verser le montant de l'appel de fonds de roulement permanent dès son arrivée dans la copropriété.

Les copropriétaires s'accordent sur un montant de **2500 €**. Ce montant sera réparti en fonction des quotités.
Le syndic réclamera l'appel de fonds de roulement permanent pour le **01/10/19**.

Le syndic procède au vote :

"Constitution du fonds de roulement permanent à hauteur de 2500 €, réparti en fonction des quotités d'appartements, à payer pour le 01/10/19."

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916 sur 9830

Le syndic précise qu'une nouvelle loi concernant les copropriétés impose la constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 5% du montant du fonds de roulement lorque la résidence a plus de 5 ans. Les copropriétaires peuvent décider aux 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le syndic procède au vote :

"Consitution d'un fonds de réserve pour l'année 2019-2020"

Vote **Contre** à l'unanimité

10- Divers

Pas de vote
Le syndic signale aux copropriétaires qu'il a demandé une nouvelle offre de prix pour le contrat d'assurance incendie à la compagnie d'assurance IBIS. Le montant de l'offre qui est parvenue au syndic est plus élevé que le montant de la prime du contrat actuel. Le syndic n'a donc pas modifié le contrat d'assurance.
Mr TOUSSAINT propose de fournir une nouvelle offre de prix, concernant la prime incendie, d'une autre compagnie d'assurance pour l'AG prochaine. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que le contrat actuel comprend l'abandon de recours et l'abrogation de la règle proportionnelle.

Le syndic propose aux copropriétaires d'inclure une protection juridique dans le contrat d'assurance. Le syndic précise qu'il conclut généralement les contrats de protection juridique avec la compagnie DAS et que le montant s'élève à +/- 85 €/an.

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic a également demandé prix pour le placement d'extincteurs dans les locaux communs. Il a reçu une offre de la société Security Alarm Service Company qui prévoit :

- placement de 4 extincteurs à 75 € HTVA/pièce -> Total : 318 TVAC pour l'ensemble
- Placement d'un extincteur de la chaudière automatique : 503 € HTVA -> Total : 533,18 € TVAC
- entretien des 5 extincteurs à 48 €HTVA pour l'ensemble

Les copropriétaires proposent que les extincteurs se trouvant dans la partie commerciale de Mr

TOUSSAINT soient entretenus avec ceux de la copropriété. Mr TOUSSAINT vérifiera son contrat annuel et reviendra vers le syndic.

Par ailleurs, le syndic explique également que les luminaires de secours sont obligatoires dans les résidences et doivent être entretenus chaque année.
Le syndic a reçu un prix pour le placement des luminaires de secours ainsi que la maintenance de ces luminaires de secours.
L'offre prévoit :

- placement d'un luminaire de secours par étage avec câblage pour un montant de 1250 € HTVA pour l'ensemble de la copropriété.
- maintenance à 15 € par luminaire de secours/an

Les copropriétaires s'accordent pour le placement des 4 extincteurs à chaque étage (300 € HTVA -> 318 € TVAC) mais refusent le placement de l'extincteur à la chaudière (500 € HTVA)
Le syndic préviendra la société Security Alarm Service Company.

Les copropriétaires refusent, actuellement, le placement des luminaires de secours.

Mr TOUSSAINT, propriétaire du commerce au rez-de-chaussée, demande l'autorisation aux copropriétaires, pour le remplacement de l'enseigne de son magasin. Les colonnes, actuellement bleues, seront dorénavant blanches et la sous-toiture sera également blanche. L'enseigne sera bleue et sera plus courte que l'actuelle.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr TOUSSAINT, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h00.

Fait à **La salle de réunion du Bureau Rossignol - Business Center Gérard Construction - 1er étage**, le **vendredi 14 juin 2019.**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL