Résidence Moret-Chesau
Rue de la Spinette, 17A
6800 NEUVILLERS
Numéro d'entreprise : 0832.893.369
IBAN : BE98 3630 9706 3593 BIC : BBRUBEBB

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 05-11-2019

Les copropriétaires de la Copropriété « Moret-Chesau » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 05 novembre 2019, en la salle 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 18-10-2019.

Sont présents :
MrCOLLARD-GILLET Thierry et Nicole (1227 voix); **Mme CONROTTE-LIEGEOIS** (1353 voix); **Mme CRUCIFIX-DABE** (1282 voix); **MASSERCO SPRL** (1227 voix); **Mr et Mme PERREAUX Jean-Paul** (1130 voix); **Mr PICAULT Arnaud** (1353 voix); **Mme ROLAND Bernadette** (1234 voix) représentée par **MASSERCO SPRL**

Sont absents :
FONCIERE-CHARLIER (1194 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
COLLARD-GILLET Thierry et Nicole	**1227**	Présent	
CONROTTE-LIEGEOIS	**1353**	Présent	
CRUCIFIX-DABE	**1282**	Présent	
FONCIERE-CHARLIER	**1194**	Absent	
MASSERCO SPRL	**1227**	Présent	
PERREAUX Jean-Paul	**1130**	Présent	
PICAULT Arnaud	**1353**	Présent	
ROLAND Bernadette	**1234**	Représentée	MASSERCO SPRL
Copropriétaires : 8 **Lots : 16**	**10000**	**8806**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 16
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 14
Voix présentes : 8806
Mandataires : 1
Procurations : 1
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, Quorum : 50,00	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
09) Appel de fonds de roulement permanent	50,00%	8806	0	8806	0	0,00%	Refusé
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
11) Mise en peinture des locaux communs - Devis et décision	66,67%	8806	0	8806	0	0,00%	Refusé
13) Point demandé par Mr et Mme PERREAUX : Placement d'un volet à la fenêtre de la chambre - Information et décision	66,67%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
14) Point demandé par Mr et Mme PERREAUX : Placement d'une lampe à l'entrée du bloc A - Information et décision	66,67%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté

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 4404,00 sur 8806,00
Le syndic assure le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme DABE comme Présidente de l'assemblée générale et du conseil de copropriété."

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Le contrat de syndic est arrivé à échéance le 30/09/19.
Le syndic propose de reconduire le contrat de syndic à partir du 01/10/19 pour une durée de 3 ans sans indexation.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic pour une durée de 3 ans à partir du 01/10/2019"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr et Mme PERREAUX (bloc A) et de Mr PICAULT (bloc B) comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Mr PICAULT a vérifié les comptes en date du 10 octobre 2019.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr PICAULT comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
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

07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Le syndic précise qu'il a pris en main un nouveau programme de gestion. Ce nouveau programme présente les décomptes de manière à ce que personne ne puisse avoir vue sur les décomptes des autres copropriétaires et permet un décompte plus précis en cas de vente.
De plus, le programme propose les décomptes de charge propriétaire/locataire. Le syndic précise, tout de même, qu'il est indispensable de consulter le contrat de bail avant de réclamer le montant indiqué sur le document.

Le budget 2019 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 7517 €
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 6613,55 €

Le montant sur le compte à vue au 30/09/19 s'élève à 1169,86 €
Le monant sur le compte épargne au 30/09/19 s'élève à 6021,56 €

Le syndic précise avoir des charges à reporter (dépenses qui ont été payées lors des décomptes 2018 mais qui sont ventilées sur deux exercices comptables) dont le montant s'élève à 316,40 €.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2019 au 30/09/2020 s'élevant à 7021 €

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

01/10/19 - 01/01/20 - 01/04/20 - 01/07/20

Le syndic précise que dorénavant, une facture pro-forma sera adressé aux copropriétaires à la date de l'appel. Si le paiement n'a pas été effectué dans le délai, un rappel de paiement vous sera adressé le mois suivant, par mail uniquement.
Le syndic conseille aux copropriétaires d'encoder les paiements à la date d'échéance pour ne pas oublier.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget pour l'année 2019-2020"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Appel de fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Le syndic précise que, dorénavant, il met en place, pour éviter les problèmes de comptabilité, la constitution d'un fonds de roulement permanent.
Ce fonds de roulement permanent permet de garder une liquidité sur le compte et de ne pas manquer d'argent pour payer les factures.
Ce montant sera réclamé une seule fois au copropriétaire et lui sera restitué en cas de vente. l'acquéreur, quant à lui, devra verser le montant de l'appel de fonds de roulement permanent dès son arrivée.

Les copropriétaires ne souhaitent pas constituer de fonds de roulement permanent.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent"

Vote **Contre** à l'unanimité

10- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00

Les copropriétaires s'accordent pour constituer un fonds de réserve de 1000 € à verser pour le 01 juin 2020 au plus tard.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve de 1000 € à répartir en fonction des quotités à verser pour 01/06/2020"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mise en peinture des locaux communs - Devis et décision

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 5870,67 sur 8806,00
Le syndic a demandé prix à deux sociétés pour la mise en peinture des locaux communs :
- BESONHE Benoît : 2226,25 € HTVA par bloc pour la mise en peinture des murs, plafonds et portes

- PP RENOVE : 1799,26 € HTVA par bloc pour la mise en peinture des murs et plafonds

Les copropriétaires s'accordent pour attendre l'année 2020 pour mettre en peinture les halls communs car le bâtiment aura plus de 10 ans et la TVA passera donc à 6 % au lieu de 21 %.

Le syndic ajoutera le point à l'ordre du jour de la prochaine AG et reprendra contact avec les peintres pour actualiser les offres.

Le syndic procède au vote :

"Mise en peinture des halls communs dans les blocs A et B"

Vote **Contre** à l'unanimité

12- Mesure de prévention obligatoire - Information

Pas de vote
Le syndic précise que les portes d'entrée (blocs A et B) restent régulièrement ouvertes et cela pose problème au niveau de la sécurité du bâtiment.
Le placement d'un ferme-porte automatique devient indispensable.

Le syndic propose de demander prix à plusieurs menuisiers pour le placement d'un ferme-porte.

Les copropriétaires souhaitent que le syndic demande prix aux menuisiers suivants :

- Damien STREBER de Paliseul
- Thomas DEGEMBRE à Bras
- Manu BORCY à Libramont.

Le syndic demandera prix à ces trois menuisiers et choisira le meilleur rapport qualité prix.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic précise qu'il établira un fonds spécial pour le placement des ferme-portes sur base des devis reçus. Il réclamera l'appel de fonds spécial avant l'intervention du menuisier.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic précise que, pour une question de sécurité, il est indispensable que les détecteurs de fumée fonctionnent correctement. Les copropriétaires du bloc A signalent qu'il n'y a plus de boitier pour les 2 détecteurs incendie dans les parties communes.
Mr PERREAUX remplacera les deux détecteurs manquants dans le bloc A et enverra sa note au syndic.

Le syndic précise avoir fait vérifier les éclairages de secours et les extincteurs par une société spécialisée.

13- Point demandé par Mr et Mme PERREAUX : Placement d'un volet à la fenêtre de la chambre - Information et décision

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 5870,67 sur 8806,00
Les copropriétaires acceptent le placement d'un volet sur la façade si le volet est blanc et que le travail est effectué dans les règles de l'art par un professionnel.

Le syndic procède au vote :

"Placement d'un volet blanc à la fenêtre de la chambre de l'appartement de Mr et Mme PERREAUX"

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Point demandé par Mr et Mme PERREAUX : Placement d'une lampe à l'entrée du bloc A - Information et décision

Quorum : 66,67%. Clé : Quotités, soit 6668,00 sur 10000,00
Mr et Mme PERREAUX souhaiteraient le placement d'une lampe avec détecteur à l'entrée de la résidence. Les propriétaires du bloc B souhaitent également le placement d'une lampe avec détecteurs à l'entrée du bloc B.

Le syndic propose de demander prix à un électricien concernant cette demande.
Les copropriétaires souhaitent que le syndic demande prix à l'électricien suivant :

- Mr Fabrice THIRY

Le syndic précise qu'il établira un fonds spécial pour le placement des luminaires sur base du devis reçus. Il réclamera l'appel de fonds spécial avant l'intervention de l'électricien.

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Divers

Pas de vote
Mr PERREAUX demande l'autorisation pour intervenir au niveau de la chambre de visite concernant les odeurs d'égouts. Mr PERREAUX précise qu'une voiture bloque régulièrement l'accès à la chambre de visite. Le syndic demandera de libérer l'accès à la personne responsable.

Mr PERREAUX demande l'autorisation pour nettoyer le chenal. Le syndic et les copropriétaires donnent leur accord à Mr PERREAUX. Le syndic signale à Mr PERREAUX qu'il peut établir sa note de frais qu'il transmettra au syndic pour le remboursement.

Le syndic rappelle que les locaux communs doivent restés libres d'accès et rappelle également aux copropriétaires de veiller à la tranquilité dans le bâtiment.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente, Mme DABE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h50.

Fait à **Bureau ROSSIGNOL, Business Center Gérard Construction, 1er étage**, le **mardi 05 novembre 2019**

Pour le syndic

Président de séance