Résidence Pacifique
Rue du Stade, n° 35
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 635.973.768
IBAN : BE97 3630 6473 8749 BIC : BBRUBEBB

# Procès Verbal de l'Assemblée générale du 14-02-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Pacifique » se sont réunis en assemblée générale, le 14-02-2019, en « la salle de réunion du bureau Rossignol, Business Center Gerard Construction - 1er étage », Rue des Corettes, n° 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 29-01-2019.

Sont présents :
**ANGE-SCHMITZ** (1135 voix); **BAIWIR - BODY** (1285 voix); **GROSJEAN René** (1485 voix) représenté par **BAIWIR - BODY; MESSIAEN** (1197 voix); **STAPPAERTS-BELDERBOSCH** (1279 voix); **SUSTAINSYS** (1298 voix); **VERMEIREN** (1218 voix)

Sont absents :
**HABITAT + CONSTRUCTION** (1103 voix)

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| ANGE-SCHMITZ | **1135** | Présent | |
| BAIWIR - BODY | **1285** | Présent | |
| GROSJEAN René | **1485** | Représenté | BAIWIR - BODY |
| HABITAT + CONSTRUCTION | **1103** | Absent | |
| MESSIAEN | **1197** | Présent | |
| STAPPAERTS-BELDERBOSCH | **1279** | Présent | |
| SUSTAINSYS | **1298** | Présent | |
| VERMEIREN | **1218** | Présent | |
| **Copropriétaires : 8**<br>**Lots : 27** | **10000** | **8897** | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 23
Voix présentes : 8897
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 | 50% | 8897 | 8897 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50% | 8897 | 8897 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50% | 8897 | 8897 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Approbation du PV de l'AG précédente | 50% | 8897 | 8897 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50% | 8897 | 8897 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Budget - Appel de fonds de roulement | 50% | 8897 | 8897 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve | 50% | 8897 | 0 | 8897 | 0 | 0,00% | Refusé |
| 09) Forfait de 50 € à rembourser à la résidence ATLANTIQUE pour éclairage extérieur | 50% | 8897 | 0 | 8897 | 0 | 0,00% | Refusé |
| 10) Adoucisseur - Discussion et décision | 75% | 8897 | 7412 | 1485 | 0 | 83,31% | 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 : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
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.
Mr BAIWIR se propose comme Président de l'Assemblée.

Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr BAIWIR 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 : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
Le président indique que les membres du conseil de copropriété sont désignés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le conseil des copropriétaires est le porte-parole des copropriétaires, l'intermédiaire avec le syndic lorsqu'il y a une demande urgente à lui adresser. Le syndic précise qu'il est important que ce copropriétaire habite l'immeuble. Il peut également donner son avis lors d'une intervention urgente. Le syndic propose de déterminer ainsi l'objet de cette délégation : « toutes décisions relatives aux mesures et travaux urgents de sauvegarde ou maintenance de l'immeuble en ses parties, services ou équipements communs rendues nécessaires par un événement exigeant une intervention immédiate ».

Mr GROSJEAN et Mme MESSIAEN sont actuellement membres du conseil de copropriété.
Le syndic les interroge à savoir s'ils souhaitent poursuivre leur rôle de membre du conseil de copropriété ou si d'autres copropriétaires désirent faire partie du conseil de copropriété.
Mr GROSJEAN et Mme MESSIEAN souhaitent rester membres du conseil de copropriété.
Mr GROSJEAN propose que Mr BAIWIR intègre le conseil de copropriété.
Mr BAIWIR accepte.

Le syndic procède au vote.

**"Désignation de Mme MESSIAEN, Mr GROSJEAN et Mr BAIWIR 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 : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
Le vérificateur aux comptes est sollicité par le syndic avant l'Assemblée Générale.

Sa mission consiste à vérifier les entrées et sorties dans la comptabilité. Il peut néanmoins demander à avoir accès aux factures et informations sur le compte à tout moment de l'année.

Le syndic rappelle qu'en-dessous de 20 lots, un vérificateur aux comptes n'est pas obligatoire mais préfère que les comptes soient vérifiés par souci de transparence.

Mr GROSJEAN et Mme VERMEIREN sont actuellement vérificateurs aux comptes.
Le syndic les interroge afin de savoir s'ils souhaitent poursuivre leur statut de vérificateurs aux comptes.
Mr GROSJEAN et Mme VERMEIREN acceptent de rester vérificateurs aux comptes.

Le syndic procède au vote.

**"Désignation de Mr GROSJEAN et de Mme VERMEIREN comme vérificateurs aux comptes ".**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 05- Approbation du PV de l'AG précédente

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
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 : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
Les comptes ont été vérifiés par Mme VERMEIREN et Mr GROSJEAN.

Le syndic a comptabilisé des dépenses pour l'année écoulée pour un montant de 14.425,78 €.

Le montant sur le compte à vue est de 3.043,41 €.

Mr BAIWIR interroge le syndic à savoir ou se situe la facture relative à l'entretien de la chaudière. Le syndic signale que ce montant se trouve avec les décomptes de la société externe TECHEM.

Mr BAIWIR se demande si un ramonage a-t-il été effectué lors de l'intervention du chauffagiste pour l'entretien de la chaudière. Le syndic interrogera le chauffagiste à ce sujet et commandera l'intervention si besoin.

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 : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
Mr BAIWIR interroge le syndic quant à la raison de l'augmentation du budget pour l'éclairage de secours. Le montant de 50 € correspond à la quote-part pour 2018. Le montant de 300 € représente la facture qui sera payée en 2019.

Le syndic propose un budget annuel du 01/12/2018 au 30/11/2019 s'élevant à 12.407,81 €.

Le syndic signale s'être basé sur les consommations individuelles de chauffage pour l'année écoulée pour établir le budget pour l'année à venir.

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

01-12/18 - 01/03/19 - 01/06/19 - 01/09/19

Le syndic a tenu compte du solde ainsi que de la 1ère avance sur le fonds de roulement (réclamée lors de l'envoi des décomtpes).

Le syndic précise que dorénavant il enverra un mail aux copropriétaires avant les dates d'échéance pour rappeler le paiement du fonds de roulement.

Le syndic procède au vote :

**"Approbation du budget annuel ordinaire de 12.407,81 € (arrondis à 12.412 €)**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
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.

Les copropriétaires interrogent le syndic au sujet du fonds de réserve. Le syndic pré-cise qu'un petit bas de laine, est utile en cas de gros travaux pour ne pas devoir débourser un gros montant au moment voulu.

Mr BAIWIR a établi une estimation des travaux à entreprendre pour la copropriété sur les 20 prochaines années (remplacement de la centrale incendie, remplacement de diverses pièces au niveau de l'ascenseur, remplacement du circulateur, Nettoyage ou remise en peinture des façades,...).
Sur base de ses estimations, Mr BAIWIR serait d'avis de constituer un fonds de réserve à partir de l'année prochaine. Les copropriétaires sont favorables à l'avis de Mr BAIWIR.

Le syndic procède au vote :

**"Consitution d'un fonds de réserve pour l'année 2018-2019"**

Vote **Contre** à l'unanimité

## 09- Forfait de 50 € à rembourser à la résidence ATLANTIQUE pour éclairage extérieur

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4450 sur 8897**
Le syndic signale que l'éclairage illuminant les parkings des résidences ATLANTIQUE et PACIFIQUE est raccordé sur l'électricité des communs de la résidence ATLANTIQUE.
Suite à leur AG, Les copropriétaires de la résidence ATLANTIQUE propose que la résidence PACIFIQUE rembourse un montant annuel de 50 € à la résidence ATLANTIQUE pour l'utilisation de l'électricité de l'éclairage des parkings.

Mr BAIWIR signale que ce montant de 50 € est trop élevé.
Il préconise de remplacer l'ampoule actuelle par une ampoule à LED afin de diminuer le montant.
Les copropriétaires refusent de verser le montant de 50 € à la copropriété.

Mr BAIWIR a emporté une ampoule à LED qu'il offre aux deux copropriétés. Le syndic demandera au technicien de remplacer l'ampoule actuelle par l'ampoule à LED.

Le syndic procède au vote :

**"Remboursement de 50 € à la résidence ATLANTIQUE pour l'utilisation de l'électricité pour l'éclairage des parkings"**

Vote **Contre** à l'unanimité

## 10- Adoucisseur - Discussion et décision

**Quorum : 75%. Clé : A-C-PK, soit 6673 sur 8897**
Le syndic signale qu'il est impossible de placer un adoucisseur commun sur le circuit d'eau froide de la résidence.
Le syndic signale qu'il est, par contre, possible de placer un adoucisseur commun sur le circuit d'eau chaude.
Le syndic précise que pour adoucir l'eau froide, il est possible que chacun puisse placer un adoucisseur sur son propre circuit d'eau froide privé;

Le syndic a reçu des offres de prix de deux sociétés différentes :

- BAILLOT :
adoucisseur au CO2 + ajout d'une prise électrique : 5.362,64 € + 200 €
adoucisseur au sel + ajout d'une prise électrique : 5.686,23 € + 200 €
- NAVARRE :
adoucisseur au sel : 2376,93 €
adoucisseur au sel individuel sur circuit eau froide : 1.544,89 € (dépense privée)

Le syndic, ayant reçu les offre de prix en date du 21/02/2018, précise qu'une légère modification des montants sera possible en fonction de la date de la commande.

Le syndic, connaissant les deux système d'adoucisseur (sel et CO2), préconise fortement le système d'adoucisseur au sel.

Le syndic signale que les copropriétaires de la résidence L'AUSTRAL se sont mis d'accord, lors de leur dernière AG (24/01/2019), pour le placement d'un adoucisseur commun sur le circuit d'eau chaude via la société NAVARRE.
Le syndic signale que si les copropriétaires se décident à placer un adoucisseur commun via cette même société, il demandera une remise spéciale pour le placement des deux adoucisseurs (L'AUSTRAL et PACIFIQUE).

Les copropriétaires s'interrogent par rapport au remplissage du bac à sel. Le syndic demandera au technicien d'aller chercher des sacs de sel en quantité suffisante pour les deux copropriétés qu'il placera dans le local technique de chaque copropriété.

Le syndic fera un appel de fonds "spécial adoucisseur" lorsque le chauffagiste aura planifié l'intervention.

Le syndic procède au vote :

**"Placement d'un adoucisseur d'eau sur le circuit d'eau chaude par la société NAVARRE suivant offre du 21/02/2018 (1966,16 € HTVA)."**

**Résultat du vote : 7412** voix pour, **1485** voix contre, **0** voix abstenues
**Proposition acceptée** (83,31% Pour, 16,69% Contre, 0,00% Abstention)

**Détail du vote :**
**Votes contre :** Monsieur GROSJEAN René (voix : 1485)

## 11- Point ajouté par un copropriétaire : Mr GROSJEAN - PV réception définitive

**Pas de vote**
Mr GROSJEAN signale ne jamais avoir reçu le Procès-Verbal de la réception définitive qui a eu lieu le 18/01/2018.

Le syndic a interrogé la société HABITAT PLUS concernant ce PV de réception définitive qu'il n'a jamais reçu. Le syndic est en attente d'une réponse d'HABITAT PLUS.
Le syndic précise que si le document a été égaré, le syndic demandera à ce que cette réception soit à nouveau réalisée.

Le syndic donne un délai (jusqu'au 01/03/19) pour recevoir le PV de réception . S'il ne reçoit pas le PV dans le délai imparti, il demandera qu'une nouvelle réception puisse avoir lieu.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

## 12- Point ajouté par un copropriétaire : Mr GROSJEAN - Problème d'humidité dans les appartements

**Pas de vote**
Le syndic signale que la société HABITAT PLUS est intervenue au niveau des étanchéités. Le syndic interrogera la société HABITAT PLUS afin de savoir si le travail est définitivement terminé ou si une nouvelle intervention doit encore être planifiée.
Le syndic précise que la société HABITAT PLUS semble avoir trouvé d'où venait ce problème d'humidité et met tout en oeuvre pour rétablir la situation.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir si d'autres copropriétaires rencontrent des problèmes d'humidiété.
Mr et Mme STAPPEARTS signalent que depuis que la société HABITAT PLUS est intervenue, les problèmes d'humidité semblent traités et n'ont plus rien remarqué d'anormal.
Mme VERMEIREN dit qu'en cas de fortes pluies, elle remarque des rentrées d'eau par le châssis du séjour.
Le syndic reprendra contact avec Mr HOUCHARD pour lui signaler.

## 13- Point ajouté par un copropriétaire : Mr BAIWIR - Suite donnée aux points discutés lors de l'AG du 22/02/2018

**Pas de vote**
Mr BAIWIR s'interroge sur la gestion du suivi des points discutés en Assemblée Générale.
Le syndic traitent les dossiers discutés en AG sans nécessairement en informer les propriétaires sauf dans certains cas précis où il questionne le conseil de copropriété si besoin.

## 14- Point ajouté par un copropriétaire : Mr BAIWIR - PV réception définitive

**Pas de vote**
Voir point 11

## 15- Point ajouté par un copropriétaire : Mr BAIWIR - Uniformité de tous les luminaires extérieurs

**Pas de vote**
Mr BAIWIR s'interroge au sujet du luminaire différent des autres. Le syndic rappelle le point de la première AG qui signale que Mr et Mme ANGE, ayant déjà placé le leur, auront un luminaire différent.

## 16- Point ajouté par un copropriétaire : Mr BAIWIR - Assurance incendie

**Pas de vote**
Mr BAIWIR s'interroge sur la valeur du bâtiment qui semble peu élevée. Le syndic explique que la valeur du bâtiment a été fixée par un expert de la compagnie d'assurance. Dès lors, en cas d'incendie, le bâtiment est assuré en valeur à neuf.

Le syndic travaille avec ce courtier (B&B CONSULT) et cette compagnie d'assurance (IBIS) dans de nombreuses copropriétés.
Il est très satisfait du travail, de la disponibilité du courtier en cas de sinistre ainsi que de la rapidité du traitement de l'information.
De plus, la compagnie d'assurance propose des prix compétitifs.

Le syndic précise que le contrat d'assurance est complet. Il comprend l'abrogation de la règle proportionnelle, l'abandon de recours envers le locataire et les pertes indirectes.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est indispensable que le propriétaire bailleur ajoute la clause "le contrat d'assurance incendie du bâtiment comprend l'abandon de recours envers le locataire"- dans le contrat de bail qu'il a établit.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est vivement conseillé aux occupants (locataires ou propriétaires) d'assurer leur contenu.

## 17- Divers

**Pas de vote**
Mme MESSIAEN signale que la clenche de la porte au -1 n'est pas la bonne. Le menuisier lui a précisé qu'il viendra prochainement la remplacer.

Mr GROSJEAN entre en séance à 15h00.
Mr GROSJEAN demande si les étiquettes des parlophones ne pourraient pas être uniformisées.
Le syndic signale ne pas se charger du remplacement des étiquettes des parlophones.
Le syndic signale qu'une dymo peut être utile pour confectionner les étiquettes à coller directement. Cette solution est propre et uniforme et permet de ne pas devoir ouvrir le boitier du parlophone. Le syndic suggère qu'un des copropriétaires se procure ce genre d'appareil pour la copropriété et fasse le nécessaire en cas de modifications. Il pourra transmettre son ticket d'achat au syndic pour le remboursement par la copropriété.
Si, par contre, les copropriétaires souhaitent modifier les étiquettes à l'intérieur du boitier, Le syndic signale qu'une clé, pour ouvrir les parlophones, est disponible au bureau.

Le syndic est en attente de plusieurs clés du même type que la société ARDENNE ELEC doit lui transmettre. Lorsqu'il aura obtenu ces clés, le syndic transmettra une de ces clés à un membre du conseil de copropriété habitant l'immeuble.
Le syndic fera un rappel à la société ARDENNE ELEC pour la recevoir.

Le syndic demande aux copropriétaires de bien vouloir transmettre directement les modifications de locataires (nom et date d'entrée du locataire) chez TECHEM par mail en ajoutant le syndic en copie afin qu'il puisse avoir les données également.
L'adresse mail de Mme WETZEL, responsable à prévenir chez TECHEM, est la suivante : dominique.wetzels.bsl@techem.be

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur BAIWIR remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h15.

Fait à **la salle de réunion du bureau Rossignol** le **14-02-2019**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL