Résidence Soléa 2
Rue du Stade, 5
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 628.702.629
IBAN : BE03 3630 3509 9084 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 21-11-2019

Les copropriétaires de la Copropriété « Soléa 2 » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 21 novembre 2019, en la salle du « Bureau Rossignol SPRL, Business Center GERARD CONSTRUCTION, 1er étage », Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 25-10-2019.

Sont présents :
Mr DACOS Jean-Pierre (79,559 voix); **Mr FOULON** (97,931 voix); **Mr GRANDJEAN - ORBAN** (87,454 voix); Mr **HARDY-GOOSSE** (120,025 voix); **Mme HUSTIN Dominique** (63,092 voix); **INVESTMENT VILLAGRONDEN ARDENNEN Alfons** (99,906 voix) représenté par **Mme HUSTIN Dominique; Mr et Mme LAMOULINE - CAILLET** (95,232 voix); **Mme ROSSION Sophie** (63,092 voix); **Mr SILVESTRINI Maxime** (101,714 voix); **SPRL AYUBOWAN** (12,853 voix) représenté par **Mme HUSTIN Dominique**

Sont excusés :
Mr et Mme BARRAS - HERBAY (100,036 voix); **Mme LANOY Patricia** (79,106 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BARRAS - HERBAY	**100,036**	Excusé	
DACOS Jean-Pierre	**79,559**	Présent	
FOULON	**97,931**	Présent	
GRANDJEAN - ORBAN	**87,454**	Présent	
HARDY-GOOSSE	**120,025**	Présent	
HUSTIN Dominique	**63,092**	Présent	
INVESTMENT VILLAGRONDEN ARDENNEN Alfons	**99,906**	Représenté	HUSTIN Dominique
LAMOULINE - CAILLET	**95,232**	Présent	
LANOY Patricia	**79,106**	Excusé	
ROSSION Sophie	**63,092**	Présent	
SILVESTRINI Maxime	**101,714**	Présent	
SPRL AYUBOWAN	**12,853**	Représenté	HUSTIN Dominique
Copropriétaires : 12 **Lots : 35**	**1000**	**820,858**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 12
Lots : 35
Voix : 1000
Cop. présents : 10
Lots présents : 29
Voix présentes : 820,858
Mandataires : 1
Procurations : 2
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%	820,858	820,858	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	820,858	820,858	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	820,858	820,858	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	820,858	820,858	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	820,858	820,858	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	820,858	808,005	0	12,853	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	820,858	820,858	0	0	100,00%	Accepté
09) Appel de fonds de roulement permanent	50,00%	820,858	199,645	413,734	207,479	32,55%	Refusé
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	820,858	0	820,858	0	0,00%	Refusé
12) Point demandé par Mme HUSTIN : Adaptation du ROI - DIscussion et décision	50,00%	820,858	820,858	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 : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme HUSTIN comme présidente du conseil de copropriété."

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
Le contrat de syndic est arrivé à échéance au 30/09/2019.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent reconduire le contrat à partir du 01/10/2019 pour une durée de 3 ans, sans indexation.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LAMOULINE, Mr GRANDJEAN et de Mme ROSSION 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 : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LAMOULINE, Mr GRANDJEAN et Mme ROSSION comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

Le syndic rappelle qu'un seul membre du conseil de copropriété suffit pour la vérification des comptes.

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
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 : A-C-PK, soit 405,00 sur 808,01
Le budget 2018-2019 voté à L'AG précédente s'élève à 11.228,30 €
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 10.738,47 €

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 1.264,30 €.

Le compte "Factures à recevoir" présente un solde créditeur de 180 € (correspondant au forfait électricité dû à SOLEA 1)

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 499,44 € (protection juridique, assurance incendie, entretien ascenseur, contrôle ascenseur, entretien extincteurs).
Il s'agit de dépenses qui ont été payées lors des décomptes 2018 mais qui sont ventilées sur deux exercices comptables.

Le solde sur le compte à vue au 30/09/19 est de 945,07 €
Le solde sur le compte épargne au 30/09/19 s'élève à 0,00 €

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exerice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
Le syndic propose un budget annuel du 01/10/19 au 30/09/20 s'élevant à 11.460 €

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

01/10/2019 - 01/01/2020 - 01/04/2020 - 01/07/2020

Le syndic précise que dorénavant, une facture pro-forma sera adressée 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 :

"Budget annuel ordinaire de 11.460 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Appel de fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
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.
Il s'agit d'un fonds de roulement totalement indépendant du fonds de roulement ordinaire.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent"

Résultat du vote : 199,645 voix pour, **413,734** voix contre, **207,479** abstensions
Proposition rejetée (32,55% Pour, 67,45% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Monsieur DACOS Jean-Pierre (voix : 79,559); Madame HUSTIN Dominique (voix : 63,092); F.C.A INVESTMENT VILLAGRONDEN ARDENNEN Alfons (voix : 99,906); Madame, Monsieur LAMOULINE - CAILLET (voix : 95,232); Madame ROSSION Sophie (voix : 63,092); Madame, Monsieur SPRL AYUBOWAN (voix : 12,853)
Abstentions : Madame, Monsieur GRANDJEAN - ORBAN (voix : 87,454); Madame, Monsieur HARDY-GOOSSE (voix : 120,025)

10- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86

La nouvelle loi 2019 oblige la copropriété de plus de 5 ans à constituer un fonds de réserve à hauteur de 5 % du montant du budget annuel.
La copropriété n'ayant pas encore 5 ans le fonds de réserve n'est pas encore obligatoire.

Le syndic procède tout de même au vote :

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

Vote **Contre** à l'unanimité

11- Point demandé par Mme HUSTIN : Entretien des communs - discussion

Pas de vote
Le syndic rappelle aux copropriétaires que la société CBM n'a pas réalisé certaines prestations d'entretien durant le mois de juillet et le mois d'août. Cette situation a été problématique.

La société CBM, en dédommagement des problèmes rencontrés, n'a pas facturé les prestations du mois de septembre.

Les copropriétaires estiment que les dames d'entretien manquent probablement de temps pour réaliser le travail correctement et ne sont pas entièrement satisfaits du travail effectué.

Le syndic a interrogé la société CBM et attend un retour de leur part concernant le temps accordé pour l'entretien des halls communs de la résidence.
Il a également fait le point au sujet des remarques mentionnées par les copropriétaires.

Les copropriétaires signalent qu'ils veulent réévaluer la situation dans quelques semaines avant de prendre une décision.

Le syndic propose aux copropriétaires que, si la situation n'évolue pas favorablement dans les semaines à venir, le conseil de copropriété sera en charge de prendre une décision pour éventuellement changer de société de nettoyage sans devoir attendre la prochaine AG.

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

12- Point demandé par Mme HUSTIN : Adaptation du ROI - DIscussion et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 411,43 sur 820,86
Le syndic signale aux copropriétaires qu'une nouvelle loi est passée en matière de copropriété. Le ROI est donc devenu obligatoire.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est indispensable que le ROI soit transmis aux locataires avec le contrat de bail.
Ce ROI doit également être affiché dans la copropriété pour que les habitants de l'immeuble puissent en prendre connaissance.

Mr et Mme DEGRAUX-HUSTIN ont apporté quelques remarques au ROI de base et proposent aux copropriétaires leurs modifications. Le syndic ajoute également ses remarques.
Le syndic lit le ROI et précise les modifications souhaitées (voir annexe).

Concernant le point "Déneigement", après discussion, il sera indiqué : "Le déneigement sera effectué solidairement à charge de tous les occupants" (comme précisé dans l'arrêté de police)

Le syndic questionne les copropriétaires à savoir s'ils acceptent les modifications proposées.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des modifications apportées au ROI"

Vote **Pour** à l'unanimité

Le syndic transmettra une copie du ROI modifié avec l'envoi du présent PV et déposera une copie aux valves du sous-sol de la résidence.
Le syndic rappelle aux copropriétaires bailleurs de transmettre une copie du ROI à leurs locataires.

13- Divers

Pas de vote
Mr SILVESTRINI propose qu'une pelle à neige soit disponible dans le local technique en dessous des escaliers.

Mr SILVESTRINI signale qu'un panneau de sa terrasse se détache. Il a contacté LD METAL qui n'est pas encore intervenu. Le syndic prendra contact avec LD METAL pour une intervention rapide.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente, Mme HUSTIN, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h50.

Fait au **Bureau Rossignol SPRL, Business Center GERARD CONSTRUCTION, 1er étage**, le **jeudi 21 novembre 2019**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL