Résidence L'Austral
Rue du Stade, n° 39
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 0670.687.559
IBAN : BE48 3630 8260 3927 BIC : BBRUBEBB

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 23-01-2020

Les copropriétaires de la Copropriété « L'Austral » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 23 janvier 2020, à la « 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 16-12-2019.

Sont présents :
Mr et Mme ARNOULD-QUEVRIN (1446 voix); **Mr LEBLANC Philippe** (1143 voix); **Mr PIERSON Benoît** (1242 voix); **Mme PONSAR Annick** (1376 voix); **SUSTAINSYS** (1297 voix) représenté par **Mr VASEL**; **Mme VERSCHRAEGE Béatrix** (1161 voix); **Mr WILKIN Vincent** (1230 voix)

Sont absents :
HABITAT + CONSTRUCTION (1105 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARNOULD-QUEVRIN	**1446**	Présent	
HABITAT + CONSTRUCTION	**1105**	Absent	
LEBLANC Philippe	**1143**	Présent	
PIERSON Benoît	**1242**	Présent	
PONSAR Annick	**1376**	Présent	
SUSTAINSYS	**1297**	Présent	
VERSCHRAEGE Béatrix	**1161**	Présent	
WILKIN Vincent	**1230**	Présent	
Copropriétaires : 8 **Lots : 27**	**10000**	**8895**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 24
Voix présentes : 8895
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, Quorum : 50,00	50,00%	8895	6376	0	2519	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
08) Fonds de roulement permanent	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	8895	8895	0	0	100,00%	Accepté
11) Point demandé par un copropriétaire : Taxe emménagement - déménagement - Discussion et décision	50,00%	8895	0	4912	3983	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 : A-C-PK, soit 3189,00 sur 6376,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme VERSCHRAEGE 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 : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme VERSCHRAEGE et de Mme ARNOULD 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 4448,50 sur 8895,00
Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mme ARNOULD comme vérificateur aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00
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

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00
Le budget 2018-2019 voté à L'AG précédente s'élevait à 16.092,24€.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 17.054,46 €.

Le compte "Stock mazout" présente un solde créditeur de 1.029,64 € correspondant au stock de mazout relatif à l'exercice 2018-2019.

Les comptes clients présentent, un solde créditeur de 623,88 €.

Le compte "Factures à recevoir" présente un solde créditeur de 3.811,26 € (note de crédit électricité, honoraires syndic, frais de relevé techem)

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 601,54 €
(entretien-téléphone-contrôle ascenseur, prime incendie, détection incendie, PJ).

Le solde sur le compte à vue au 30/10/19 est de 3.697,17 €.

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 : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/11/19 au 30/10/2020 s'élevant à 16.092,24 €.

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

01/11/2019 - 01/02/2020 - 01/05/2020 - 01/08/2020

Le premier appel de fonds de roulement a été réclamé lors de l'envoi des décomptes. Le syndic a tenu compte du solde débiteur ou créditeur.
Le premier appel de fonds couvre les mois suivants : Novembre - Décembre - Janvier

Le syndic précise que dorénavant à chaque appel de fonds de roulement une facture pro-forma sera envoyée par la comptabilité. Ce document servira de justificatif comptable si le paiement a déjà été effectué. Si le mois suivant le montant n'a pas été payé, un rappel de paiement sera envoyé par mail.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire de 16.092,24 € du 01/11/2019 au 30/10/2020"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00
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.
Le syndic précise qu'en cas de chaudière commune avec paiement de factures privatives de mazout ou gaz, il est important de constituer ce fonds de roulement permanent.
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.

Les copropriétaires s'accordent pour constituer un fonds de roulement permanent de 2500 €.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent à hauteur de 2500 € en fonction des quotités à verser sur le compte de la copropriété à verser pour le 01/04/2020 au plus tard"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00

Les copropriétaire s'accordent pour constituer un fonds de réserve à hauteur de 1000 € à répartir en fonction des quotités.

Le syndic procède au vote :

"Consitution d'un fonds de réserve pour l'année 2019-2020 à hauteur de 1000 € à verser pour le 01 juin 2020 au plus tard"

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Réception définitive des parties communes - Mise en communs de remarques par les copropriétaires

Pas de vote
Mr HOUCHARD, conducteur de chantier, représente la société HABITAT PLUS.
Mr HOUCHARD signale que la Réception Définitive ne sera pas signée tant que le problème concernant le chauffage n'aura pas été solutionné par la société BAILLOT (repris par la société LOUPPE).

Mr VASEL prend la parole et explique qu'une réunion s'est tenue dernièrement entre les copropriétaires.
Il résume les remarques qui ont été faites lors cette réunion en 3 points distincts :

1) GENERAL

Les copropriétaires s'interrogent à savoir quelles sont les garanties prévues entre la société BAILLOT et la société LOUPPE concernant le suivi des dossiers et garanties.

Le contrat qui lie la société HABITAT PLUS avec la société LOUPPE a conservé les droits et obligations qui la liait avec la société BAILLOT.

2) CHAUFFAGE (technique) :

Le syndic rappelle qu'il y a eu de nombreuses pannes de chauffage dans la résidence. Depuis l'été, plus aucune panne n'a été constatée jusqu'au 25/12/19. Le syndic soupçonne une manipulation par une personne extérieure (à priori afin d'augmenter la pression d'eau).
Mr HOUCHARD demande à ce que personne (ni propriétaire, ni locataire) ne se permette d'aller modifier les paramètres de la chaudière.
Afin d'éviter ce genre de problème, le syndic propose que le local chaufferie ne reste accessible que par le chauffagiste, Mme VERSCHRAEGE et le syndic.
Le cylindre sera remplacé aux frais d'HABITAT PLUS et une clé sera livrée au chauffagiste, au syndic et à Mme VERSCHRAEGE.

Les problèmes rencontrés sont les suivants :
- Problème au niveau de la régulation du chauffage.
- Quid d'une éventuelle arrivée d'air froid dans les appartements, par un mauvais réglage des châssis de fenêtre.
- Problème au niveau de l'eau chaude sanitaire. Certaines personnes se plaignent de ne pas avoir de l'eau chaude suffisament rapidement à certains moments de la journée et d'autres évoquent un manque de pression d'eau. Les copropriétaires s'interrogent à savoir si le boiler possède une capacité suffisante pour alimenter tous les appartements.
- Problème concernant l'accès au local chaufferie - Demande d'un accès limité à certaines personnes

Les copropriétaires souhaitent qu'une vérification des châssis de fenêtre puissent avoir lieu ainsi qu'une vérification du fonctionnement du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, individuellement dans chaque appartement.
Mr HOUCHARD propose donc de se rendre sur place avec la société LOUPPE, Mr BOUILLOT (châssis de fenêtre) et chaque copropriétaire. Cette visite sur place permettra d'analyser individuellement les problèmes recontrés dans chaque appartement.
Le syndic propose aux copropriétaires de fixer la date du **mercredi 12 février 2020 à partir de 07h30.** Les copropriétaires devront se charger de prévenir leurs locataires afin que l'appartement puisse être libre d'accès à cette date.

Les copropriétaires s'interrogent quant au fait que certains appartements peu chauffés gardent une température agréable tandis que d'autres chauffant très fort, n'arrivent pas à obtenir une température constante et agréable.

Les copropriétaires signalent que des pièces sont entreposées dans le local chaufferie suite aux diverses interventions. Ils souhaiteraient que ces pièces soient évacuées.
Mr HOUCHARD en prend note et se chargera de faire le nécessaire.

3) HUMIDITE :

La présence d'humidité dans les murs a été constatée à plusieurs reprises et notamment dans le couloir menant aux caves.
Les copropriétaires ont également remarqué des entrées d'eau régulières lors de fortes pluies accompagnées de vents forts.
Mr HOUCHARD propose que, lorsque la situation se produit, il faut prendre une photo et l'appeler pour qu'il puisse venir constater directement d'où vient le problème.

Un ruisselement de l'eau venant des balcons et fenêtres a également été constaté par les copropriétaires qui s'inquiètent pour l'aspect et surtout pour la pérenité de la façade.

Les copropriétaires s'interrogent à savoir si la capacité d'évacuation des eaux est suffisante.
Les copropriétaires souhaiteraient qu'un plafond avec récupération et évacuation des eaux de pluie soit placé sous chaque balcon afin de protéger les balcons situés en-dessous.
Mr HOUCHARD signale que le cahier des charges prévoit une terrasse ajourée et que les copropriétaires ont donc, via l'acte de base, accepté cet élément. HABITAT PLUS ne prendra pas en charge une éventuelle modification.
Le syndic précise tout de même que si certains copropriétaires sont intéressés par le placement d'une protection au niveau du balcon supérieur, il peut demander prix à la société LD METAL (Société qui a placé les balcons) pour cet aménagement.
La dépense est privative et l'autorisation du placement doit doit être demandée en AG.
Mme PONSARD et Mr et Mme ARNOULD sont intéressés par cette proposition.
Le syndic demandera prix à la société LD METAL et reviendra vers les copropriétaires intéressés.

Les égouts dans les sous-sols ont débordé à plusieures reprises, les copropriétaires demandent à ce que la vidange de juin soit prise en charge par la société HABITAT PLUS. Mr HOUCHARD en prend note.
Mr ARNOULD signale que les carrelages se trouvant autour de la taque dans sa cave n'ont toujours pas été replacés aini que les boulons fixant la taque.
Mr HOUCHARD signale que, ne sachant pas si le problème était définitivement réglé, a laissé l'accès à la chambre de visite. Il en prend note et précise que tout sera remis en ordre lorsqu'il aura la confirmation que le problème est résolu.

4) POINTS DIVERS :

Mme VERSCHRAEGE signale qu'il manque une plinthe et que 3 appliques luminaires sont cassées. Elle a constaté également que la porte d'entrée grinçait.

Mme VERSCHRAEGE signale que la petite fenêtre de son appartement n'a pas été remplie de sillicone au contour de la fenêtre comme les autres.

Elle signale aussi que le gravier au niveau des parkings est broyé par le passage de véhicules lourds. Cette situation engendre régulièrement un passage boueux dans les parkings.

Les copropriétaires constatent également la fréquence d'humidité en pied de mur au niveau du sous-sol. Il s'agit du retour du mur menant à l'ascenseur.

Les copropriétaires signalent que tous ces problèmes devront être solutionnés pour la réception définitive.
Mr HOUCHARD prend note des problèmes soulevés.

11- Point demandé par un copropriétaire : Taxe emménagement - déménagement - Discussion et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4448,50 sur 8895,00
Les copropriétaires s'interrogent quant au fait de constituer une taxe emménagement - déménagement qui serait réclamée à chaque emménagement d'un nouveau locataire.

Le syndic précise que cette taxe peut être défavorable dans la mesure ou le locataire qui a payé la taxe emménagement risque d'être moins attentif à respecter les locaux communs.

Une solution éventuelle pourrait être la suivante : le propriétaire peut lui-même établir un état des lieux des locaux communs avant le déménagement. Cet état des lieux permettra aux locataires d'être prudents lors du déménagement.

Résultat du vote : 0 voix pour, **4912** voix contre, **3983** abstensions
Proposition rejetée (0,00% Pour, 100,00% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Monsieur LEBLANC Philippe (voix : 1143); Monsieur PIERSON Benoît (voix : 1242); Monsieur SUSTAINSYS (voix : 1297); Monsieur WILKIN Vincent (voix : 1230)
Abstentions : Madame, Monsieur ARNOULD-QUEVRIN (voix : 1446); Madame PONSAR Annick (voix : 1376); Madame VERSCHRAEGE Béatrix (voix : 1161)

12- Divers

Pas de vote
Les copropriétaires s'interrogent au sujet du nettoyage et de ce qui est prévu par le contrat qui lie la société CBM à la copropriété.

Le syndic signale que le nettoyage des portes blanches n'est pas prévu dans le contrat. Le syndic précise qu'il peut demander le prix pour le nettoyage des portes blanches.
Les copropriétaires s'accordent sur une prestation complémentaire par trimestre pour le nettoyage des portes blanches. Le syndic en fera part à la société CBM.
Les copropriétaires s'interrogent à savoir si le nettoyage du couloir des caves au-delà de la porte blanche est prévu par le contrat.

Le syndic interrogera la société CBM à savoir ce qui est prévu pour le nettoyage des caves.

Les copropriétaires signalent que la porte blanche placée directement après l'ascenseur ne se ferme pas automatiquement et que cela amène de l'air froid dans les locaux communs. Ils souhaiteraient qu'une fermeture automatique soit placée.

Les copropriétaires rappellent qu'une grille d'aération est manquante au niveau de la chaufferie et demande à ce qu'elle soit placée prochainement.
Mr HOUCHARD prend note de la demande et fera le nécessaire.

Les copropriétaires signalent que les murs des sous-sols sont tachés par la manipulation des duo-bacs.
Mr LEBLANC propose qu'une languette de protection soit placée au niveau du sous-sol à hauteur des mains. Mr LEBLANC propose de réaliser le travail et d'envoyer sa note de frais au syndic.

<u>Note après AG :</u> Mr LEBLANC étant repassé par les sous-sols après la réunion a remarqué que les murs étaient tachés sur toute la hauteur. Mr ARNOULD a donc proposé ses services pour le placement d'un carrelage sur une hauteur d'1m20. Le syndic a signalé aux copropriétaires que cette intervention pourra avoir lieu si tous les copropriétaires marquent leur accord par écrit si la décision est prise hors assemblée générale. Le syndic attend donc une réponse favorable de tous les copropriétaires avant d'accepter le placement du carrelage par Mr ARNOULD.

Le syndic propose le ROI aux copropriétaires. Le ROI doit être annexé au contrat de bail.
Une copie sera envoyé avec le présent PV à chaque copropriétaire et sera affiché dans les parties communes.
Les copropriétaires acceptent le ROI.

Mr LEBLANC souhaite recevoir les codes pour le site internet de la résidence :
Mot de passe : residence-austral
Identifiant : 6880stade39

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente, Mme VERSCHRAEGE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 16h00.

Fait à **la salle de réunion du Bureau Rossignol - Business Center Gerard Construction - 1er étage**, le **jeudi 23 janvier 2020**

Pour le syndic

BUREAU ROSSIGNOL SPRL