Résidence Château Neuf
Rue du Château, 1
6840 Neufchâteau
Numéro d'entreprise : 0588.979.248
IBAN : BE72 3631 6352 9916 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 16-05-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Château Neuf » se sont réunis en assemblée générale, le 16-05-2019, en « 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 30-04-2019.

Sont présents :
Mr ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT (773 voix) représenté par **Mr WALHEER-CASTEL-BRANCO; Mr et Mme ANNET-BECHOUX** (752 voix); **Mr HUBERMONT Lysandre** (879 voix); **Mme HUBERTY-ROBERT** (674 voix); **Mme NICKERS** (662 voix); **Mme RUBENS Hilda** (727 voix); **Mr et Mme THOMAS-MARTIN** (753 voix); **Mr WALHEER-CASTEL-BRANCO** (764 voix)

Sont absents :
Mr DECROIX Bertrand (713 voix); **VILLE DE NEUFCHATEAU** (1267 voix)

Sont excusés :
Mme HAYOT Nicole (671 voix); **Mme MANIET Laurence** (705 voix); **Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ** (660 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT	773	Représenté	WALHEER-CASTEL-BRANCO
ANNET-BECHOUX	752	Présent	
DECROIX Bertrand	713	Absent	
HAYOT Nicole	671	Excusée	
HUBERMONT Lysandre	879	Présent	
HUBERTY-ROBERT	674	Présent	
MANIET Laurence	705	Excusée	
MONSEUR-GRAWEZ	660	Excusés	
NICKERS	662	Présent	
RUBENS Hilda	727	Présent	
THOMAS-MARTIN	753	Présent	
VILLE DE NEUFCHATEAU	1267	Absent	
WALHEER-CASTEL-BRANCO	764	Présent	
Copropriétaires : 13 **Lots : 37**	10000	5984	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 13
Lots : 37
Voix : 10000
Cop. présents : 8
Lots présents : 24
Voix présentes : 5984
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%	5984	5211	0	773	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50%	5984	5211	0	773	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50%	5984	5211	0	773	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50%	5984	5211	0	773	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50%	5984	5211	0	773	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	5984	5984	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50%	5984	5984	0	0	100,00%	Accepté
09) Fonds de roulement permanent	50%	5984	5984	0	0	100,00%	Accepté
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50%	5984	5984	0	0	100,00%	Accepté
12) Déterioration crépis - Etat des lieux et proposition de mise en demeure HABITAT PLUS	50%	5984	5984	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 tous, soit 2606 sur 5211
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 HUBERMONT comme président du conseil de copropriété."

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2606 sur 5211
Le syndic précise que le contrat de syndic arrive à échéance au 30/5/19. Le syndic propose de reconduire son contrat pour une durée de 3 ans sans indexation.
Les copropriétaires acceptent.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic pour une durée de 3 ans, soit du 01/06/19 au 31/05/2022"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2606 sur 5211
Les membres actuels sont Mr HUBERMONT et Mme MANIET.
Mme NICKERS souhaite devenir membre du conseil de copropriété et remplacer Mme MANIET.
Mr HUBERMONT reste membre du conseil de copropriété.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HUBERMONT et de Mme NICKERS 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 tous, soit 2606 sur 5211
Mr HUBERMONT et Mme MANIET sont actuellement vérificateurs aux comptes.
Mme NICKERS souhaite devenir vérificateur aux comptes et remplacer Mme MANIET.
Mr HUBERMONT reste vérificateur aux comptes.

Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mr HUBERMONT et de Mme NICKERS comme vérificateurs aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2606 sur 5211
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 la dernière AG"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2993 sur 5984
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 01/04/2018 au 31/03/2019 s'élève à **14962,41€**.

Le montant sur le compte à vue au 31/03/2019 est de **2260,63 €**.

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.

Suite au sinistre concernant la pompe de la citerne d'eau de pluie, la société HABITAT PLUS a mis en place une nouvelle isolation du tuyau reliant la citerne eau de pluie à la pompe hydrophore.

Le syndic rappelle que le molok n'a pas été vidé à deux reprises.
Le syndic signale que la seconde fois ou le molok n'a pu être vidé, le chauffeur n'a pas pu se garer pour évacuer les moloks et a donc laissé le molok rempli. Le syndic a demandé à la société SUEZ de prévoir l'évacuation en dehors des périodes de retours scolaires pour éviter que les emplacements de parkings ne soient utilisés.

Un copropriétaire estime que la dépense électricité est fort élevée.
Un copropriétaire signale que le boiler utilisé pour chauffer l'eau pour l'entretien des communs, reste branché entre les interventions des femmes de ménage.
Le syndic demandera à la société CBM de débrancher le boiler arpès leur passage pour éviter de consommer de l'électricité inutilement.

Le syndic précise, également, qu'un décompte annuel concernant l'électricité a été envoyé le 22/05/18 et a donc été comptabilisé sur les décomptes précédents. Ce décompte annuel a été ajouté aux avances trimestrielles. Dès lors, le montant est plus élevé.

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 : Quotités tous, soit 2993 sur 5984
Sur base des dépenses de l'année écoulée, le syndic propose un budget annuel du 01/04/2019 au 31/03/2020 s'élevant à 16.346,98 €.

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 :

01/04/2019 - 01/07/2019 - 01/10/2019 - 01/01/20

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget du 01/04/2019 au 31/03/2020 pour un montant de 16.346,98 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2993 sur 5984
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 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 3000 €. Ce montant est réclamé en fonction des quotités.
Le syndic réclamera l'appel de fonds de roulement permanent pour le 01/06/19.

Le syndic procède au vote :

"Constitution du fonds de roulement permanent à hauteur de 3000 € qui sera réparti en fonction des quotités d'appartements à payer pour le 01/06/19."

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2993 sur 5984

Le syndic procède au vote :

"Consitution d'un fonds de réserve pour l'année 2019-2020 à hauteur de 2000 € et réparti en fonction des quotités d'appartements à payer pour le 01 novembre 2019"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Evaluation molok

Pas de vote
Le syndic propose un enlèvement mensuel plutôt que bi-mensuel pour diminuer le montant annuel concernant l'évacuation des déchets.
Les copropriétaires acceptent.

Le syndic propose à Mme NICKERS de surveiller le délai entre les enlèvements des déchets. Si l'enlèvement n'a pas été réalisé dans le délai de 4 semaines, Mme NICKERS contactera le syndic. Le syndic transmettra l'information à la société SUEZ.

12- Déterioration crépis - Etat des lieux et proposition de mise en demeure HABITAT PLUS

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 2993 sur 5984
Le syndic signale que la société HABITAT PLUS est déjà intervenue plusieurs fois et a déjà réalisé certains travaux.

La société HABITAT PLUS s'est rendue une nouvelle fois à la résidence en date du 15 mai dernier. Mr SOHET a constaté qu'il y avait, en effet, des cloques en façade et que ces cloques seraient probablement dûes à une mauvaise étanchéité au niveau de la fixation des gouttières. D'après la société HABITAT PLUS, les joints doivent normalement être entretenus chaque année. Le syndic en prend note et fera le nécessaire pour les années à venir.
En guise de geste commercial, la société HABITAT PLUS se charge de réaliser la réfection de l'étanchéité de chaque joint au niveau des seuils et au niveau des gouttières.

Le façadier LAPIETRA va également intervenir prochainement afin de remettre en état la façade.

La société HABITAT PLUS va donc agir, étape par étape, pour évaluer le travail au fur et à mesure.

Le syndic attend le rapport de l'architecte suite à sa visite du 15 mai dernier à la résidence.
Dès lors qu'il aura obtenu le rapport, le syndic propose d'envoyer un courrier par recommandé à la société HABITAT PLUS pour dénoncer les problèmes rencontrés par les propriétaires.
Le syndic propose aux copropriétaires de lui adresser, par mail, l'origine et l'historique des problèmes rencontrés, pour le 01/06/19.
Le syndic collectera toutes les informations et enverra le courrier officiel par recommandé passé cette date.

Le syndic procède au vote :

"Envoi d'un courrier par recommandé à la société HABITAT PLUS pour dénoncer les problèmes d'étanchéité."

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Point demandé par un copropriétaire - Mme NICKERS : "Rappel de sécurité concernant l'accès à la résidence"

Pas de vote
Mme NICKERS signale qu'aucune affiche n'a été placée afin que la porte à l'arrière reste fermée à clé.

Le syndic en prend note et fera le nécessaire afin que cette affiche soit placée rapidement.

A la demande de Mme NICKERS, le syndic demandera, également, au technicien, un règlage de la porte située au -1.

14- Divers

Pas de vote
Mme NICKERS signale que certaines ampoules ne fonctionnent plus.
Le technicien se chargera du remplacement des ampoules, le syndic le préviendra.

Le syndic rappelle qu'il avait négocié avec le chauffagiste (ETS NAVARRE a BERTRIX) l'entretien de toutes les chaudières individuelles des appartements afin d'obtenir une réduction sur le montant final de la facture. Les entretiens sont prévus le lundi 03/06/19.
Le syndic rappelle que, l'appartement des personnes ayant répondu favorablement à la réalisation de l'entretien de la chaudière individuelle, doit être libre d'accès le 03/06/19 pour que la société NAVARRE puisse intervenir.

Le syndic payera la facture et déduira le montant individuel de l'appel de fonds trimestriel.

Le syndic rappelle que l'appartement doit être libre d'accès le 03/06/19 pour que la société NAVARRE puisse intervenir.

Mme NICKERS trouve que les étiquettes différentes donne un aspect négligé au parlophone.
Le syndic ne se charge pas du remplacement des étiquettes vu le mouvement important des locataires.
Le syndic signale que la clé du parlophone se trouve chez Mme MANIET et propose à Mme NICKERS de récupérer cette clé pour les éventuelles modifications.
Le syndic propose également au copropriétaire chargé du remplacement des étiquettes de se procurer une dymo dans un commerce et de fournir le ticket de caisse au syndic pour le remboursement.
De cette manière, les étiquettes seront semblables les unes des autres et donneront un aspect propre et net au parlophone.

Remarque reçue après AG : Mme MANIET souhaiterait que la réunion d'Assemblée Générale puisse avoir lieu plus tard dans la journée. Le syndic ne peut malheureusement pas déplacer l'heure de l'AG.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur HUBERMONT remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h20.

Fait à **salle du bureau ROSSIGNOL - Business Center Gérard Construction - 1er étage** , le **16-05-2019**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL