# Procès Verbal de l'Assemblée générale du 07-02-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Collines » se sont réunis en assemblée générale, le 07-02-2019, en « la salle de réunion du Bureau Rossinol, Business Center Gerard Construction - 1er étage », Rue des Corettes, n° 40 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 22-01-2019.

Sont présents :
**BAETEN/HOUSSA** (970 voix); **CHETTER** (896 voix); **CRAPS** (933 voix); **DUPUIS** (1015 voix); **SKA** (1057 voix) représenté par **Mr EVRARD; WIEDIG-FRANCOIS** (1064 voix)

Sont excusés :
**ARNOULD** (785 voix); **GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS** (2438 voix);

Sont absents :
**PIERRET** (842 voix)

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| ARNOULD | **785** | Absent | |
| BAETEN/HOUSSA | **970** | Présent | |
| CHETTER | **896** | Présent | |
| CRAPS | **933** | Présent | |
| DUPUIS | **1015** | Présent | |
| GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS | **2438** | Absent | |
| PIERRET | **842** | Absent | |
| SKA | **1057** | Représenté | Mr EVRARD |
| WIEDIG-FRANCOIS | **1064** | Présent | |
| **Copropriétaires : 9**<br>**Lots : 33** | **10000** | **5935** | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 33
Voix : 10000
Cop. présents : 6
Lots présents : 22
Voix présentes : 5935
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 : Unanimité | Unanimité | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Refusé |
| 03) Prolongation du contrat de syndic jusqu'au 31/01/2020 (1 mois) | 50% | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Accepté |
| 04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50% | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Accepté |
| 05) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50% | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Accepté |
| 06) Approbation du PV de l'AG précédente | 50% | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Accepté |
| 07) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50% | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Accepté |
| 08) Budget - Appel de fonds de roulement | 50% | 5935 | 5935 | 0 | 0 | 100,00 % | Accepté |
| 09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve | 50% | 5935 | 5935 | 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 : Unanimité**
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 :

Mr BAETEN est désigné Président du conseil de copropriété.

La décision est prise à l'unanimité
Vote **Pour** à l'unanimité

## 03- Prolongation du contrat de syndic jusqu'au 31/01/2020 (1 mois)

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**
Le syndic précise que son contrat arrive à échéance le 31/12/2019. L'assemblée générale ayant lieu fin du mois de janvier, le syndic propose de prolonger le contrat jusqu'au 31/01/2020 afin que le syndic soit toujours en fonction à la prochaine assemblée générale.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Vote **Pour** à l'unanimité

## 04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**
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 ».

Le syndic procède au vote.

Mme CRAPS, Mr ARNOULD et Mr et Mme BAETEN-HOUSSA sont actuellement membres du conseil de copropriété.
Le syndic les interroge afin de savoir s'ils souhaitent poursuivre leur fonction au sein de la copropriété pour l'année à venir.
Mme CRAPS et Mr BAETEN décident de rester membres du conseil de copropriété.

"Désignation de Mme CRAPS et de Mr et Mme BAETEN-HOUSSA comme membres du conseil de copropriété pour cette année"
Ce point est accepté à l'unanimité.

Vote **Pour** à l'unanimité

## 05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**
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.

Actuellement, les membres du conseil de copropriété sont également vérificateurs aux comptes.
Le syndic les interroge afin de savoir s'ils souhaitent poursuivre leur fonction au sein de la copropriété pour l'année à venir.
Mme CRAPS et Mr BAETEN signalent qu'il est difficile pour eux de se libérer durant les heures de bureau pour venir vérifier les comptes.

Mme DUPUIS, étant plus disponible, propose de prendre la place de vérificateur aux comptes.

Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mme DUPUIS comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.
Le PV est accepté à l'unanmité.

Vote **Pour** à l'unanimité

## 07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**

Le montant des dépenses effectuées pour la copropriété pour l'année écoulée s'élève à 10.889,15 €.

Le montant sur le compte à vue au 30/11/2018 est de 6.894,77 €.

Le syndic précise qu'il a pris en main un nouveau programme syndic qui présente les comptes de la copropriété de manière différente.

Le syndic ajoute, qu'avec ce nouveau programme, le propriétaire reçoit un décompte de charge pour les locataires.

Le syndic rappelle que le propriétaire bailleur doit préciser, dans son contrat de bail, que "l'abandon de recours envers le locataire" est inclus dans le contrat d'assurance incendie du bâtiment.

**Le syndic rappelle aux copropriétaires bailleurs qu'il est indispensable de transmettre à la société TECHEM (société qui réalise les décomptes individuels de chauffage) tout changement de locataires (nom et date d'entrée du nouveau locataire).**
L'adresse mail de Mme WETZEL, responsable à prévenir chez TECHEM, est la suivante : dominique.wetzels.bsl@techem.be
Le syndic demande à être ajouté en copie lors de l'envoie des nouvelles données, ainsi, il est prévenu également de toute modification dans la copropriété.

Le syndic procède au vote quant à l'approbation des comptes de l'exerice précédent.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Vote **Pour** à l'unanimité

## 08- Budget - Appel de fonds de roulement

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**

Le syndic propose un budget annuel du 01/12/2018 au 30/11/2019 s'élevant à € 13.240 € (arrondis à 13.248 € avec le programme)

Le syndic précise que dorénavant, pour éviter tout retard de paiement, un rappel de paiement sera envoyé par le syndic quelques jours avant la date d'échéance de paiement.

Le syndic signale aux copropriétaires que la première avance sur le fonds de roulement a été réclamée lors de l'envoi des décomptes.

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

**01/12/2019 - 01/03/2019 - 01/06/2019 - 01/09/2019**

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 2968 sur 5935**
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 se mettent d'accord pour constituer un fonds de réserve de 1000 € réparti suivant les quotités de chacun. Celui-ci devra être versé sur le compte de la copropriété pour le 01/04/2019.

Le syndic procède au vote :

**"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 1000 € suivant les quotités d'appartement à verser pour le 01/04/2019".**
Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

Vote **Pour** à l'unanimité

## 10- Point demandé par un copropriétaire - Mme WIEDIG - Chauffage/Etat des lieux

**Pas de vote**
Mme WIEDIG souhaite connaître quelques informations au sujet du chauffage :

La société GHES, propriétaire du rez commercial, a installé le système de chauffage de la copropriété. Mr PONCELET, chauffagiste GHES a cessé ses activités en tant que chauffagiste

indépendant. Suite à plusieurs pannes consécutives de chauffage, le syndic a fait appel aux services de Mr DEBIERE (Etablissement NAVARRE à BERTRIX) pour régler les différents problèmes. Mr DEBIERE est intervenu a plusieurs reprises. Depuis sa dernière intervention, le système de chauffage n'a plus rencontré de panne.

Le syndic explique aux copropriétaires qu'aucune facture de réparation de chauffage n'a été prise en charge par la copropriété. Toutes les factures d'intervention ont été transmises soit chez Mr PONCELET qui assure encore le suivi au niveau des garanties, soit à la société HABITAT PLUS.

## 11- Point demandé par un copropriétaire - Mme WIEDIG - Humidité/Etat des lieux

**Pas de vote**
Mme WIEDIG a rencontré des problèmes d'humidité dans son appartement. Elle souligne que depuis l'intervention du menuisier envoyé par la société HABITAT PLUS, le problème a l'air solutionné.

Mme WIEDIG se demande si d'autres propriétaires ont rencontré des problèmes d'humidité.
Aucun propriétaire présent n'a rencontré de problèmes d'humidité similaires.

## 12- Point demandé par un copropriétaire - Mme WIEDIG - Maintenance DI

**Pas de vote**
Mme WIEDIG estime qu'il est délicat d'imposer à ses locataires de prendre congé pour la maintenance du système de détection incendie.
Le syndic signale que la société ARDENNE ELEC planifie son intervention durant les heures ouvrables. Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est indispensable d'avoir accès à tous les appartements car ceux-ci sont reliés au boitier incendie central.
Le syndic suggère à Mme WIEDIG de proposer à ses locataires de s'arranger avec un voisin de la résidence qui pourrait éventuellement ouvrir l'appartement au moment de l'intervention.

Les copropriétaires signalent que l'alarme incendie des communs n'est pas audible.
Le syndic prendra contact avec la société ARDENNE ELEC pour leur en faire part.

Très vite après l'intervention de la société ARDENNE ELEC, la détection incendie de l'appartement de Mme CRAPS s'est déclenchée. Mme CRAPS précise que la situation était normale et que l'alarme incendie ne devait pas se mettre en route sans raison. Elle précise également qu'elle n'a pas entendu l'alarme du boitier central se trouvant dans les communs. Le syndic interrogera la société ARDENNE ELEC à ce sujet. Si une modification devait être faite, le syndic demandera prix et interrogera les copropriétaires.

## 13- Divers

**Pas de vote**
Un copropriétaire signale que la porte menant de l'étage o vers l'étage -1 s'ouvre difficilement.
Le syndic demandera une vérification.

Mme DUPUIS souhaite que le couloir commun se situant dans les caves soit entretenu une fois de temps en temps.
Mr BAETEN ne souhaite pas entretenir le couloir des caves en supplément des locaux communs.
Le syndic propose de demander à son technicien d'entretenir une fois par trimestre les locaux commmuns donnant accès aux caves. Le syndic précise que le technicien travaille à raison de 20

€/heure.
Le syndic interroge les copropriétaires à ce sujet.
Les copropriétaires acceptent, à l'unanimité, que le technicien effectue, à raison d'une fois par trimestre, l'entretien du couloir donnant accès aux caves. Le syndic en fera part au technicien.

Mr BAETEN propose de se procurer et de placer à l'entrée de la résidence un tableau aimanté qui servira de tableau de communication entre les habitants de l'immeuble. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité. Mr BATEN enverra sa note au syndic.

Mme CRAPS signale qu'une voiture est régulièrement garée sur la parcelle de pelouse à l'arrière de la résidence, parallèle aux places de parking prévues. Elle signale que ce véhicule, en se garant dans la pelouse, amène de la boue sur la route menant à la résidence. Le syndic fera le rappel au copropriétaire concerné.

Mr CHETTER demande si un entretien de la VMC doit être prévu. Le syndic précise qu'il s'agit d'une ventilation simple flux. Dès lors, il suffit d'enlever la bouche de ventilation et aspirer la gaine à raison d'une fois par an à l'intérieur.

Mr BAETEN signale qu'un détecteur automatique de lumière ne fonctionne plus. Mr BAETEN propose de remplacer le détecteur. Le syndic lui rappelle d'envoyer sa note de frais ainsi que le numéro de compte sur lequel rembourser le montant.

Les copropriétaires signalent qu'en cas de gel, les boîtes aux lettres ne s'ouvrent pas. Le syndic signale que cette problèmatique est fréquente lors des périodes hivernales et suggère aux copropriétaires d'utiliser un petit spray anti-gel lorsque la situation se produit.

Mme DUPUIS signale que les poubelles doivent être déposées sur la propriété de l'immeuble et non sur la propriété voisine.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur BAETEN, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h00.

Fait à **la salle de réunion du Bureau Rossinol**, le **07-02-2019.**

Pour le syndic,

Le Bureau ROSSIGNOL SPRL