ACP Mésanges - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 08-09-2020

Les copropriétaires de la résidence « Mésanges » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 08 septembre 2020, en « La salle de réunion 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 21-08-2020.

Sont présents :
Mme DEOM Marjolaine (1667 voix); **Mr et Mme GERADIN-LECLERE** (1592 voix) représentés par **LOUIS-MAGEROTTE; Mme LOUIS-MAGEROTTE (CHRISTEL)** représentée par **Mr et Mme LOUIS-MAGEROTTE** (1748 voix); **Mr LOUIS-MAGEROTTE (YOAN)** représenté par **Mr et Mme LOUIS-MAGEROTTE** (2024 voix); **SA ORTHOPEDIE TOUSSAINT** (2799 voix)

Sont absents :
BALON Jacques (170 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BALON Jacques	**170**	Absent	
DEOM Marjolaine	**1667**	Présent	
GERADIN-LECLERE	**1592**	Représenté	LOUIS-MAGEROTTE
LOUIS-MAGEROTTE (CHRISTEL)	**1748**	Représentée	LOUIS-MAGEROTTE
LOUIS-MAGEROTTE (YOAN)	**2024**	Représenté	LOUIS-MAGEROTTE
SA ORTHOPEDIE TOUSSAINT	**2799**	Présent	
Copropriétaires : 6 **Lots : 20**	**10000**	**9830**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 6
Lots : 20
Voix : 10000
Cop. présents : 5
Lots présents : 19
Voix présentes : 9830
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 : 50,00	50,00%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	9830	0	9830	0	0,00%	Refusé
09) Extincteur automatique pour chaudière - Discussion et décision	66,67%	9830	9830	0	0	100,00%	Accepté
10) Luminaires de secours - Discussion et décision	66,67%	9830	9830	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. 5 copriétaires sur 6 sont présents ou représentés.

La séance, valablement constituée, est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916,00 sur 9830,00
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LOUIS 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 : quotités gén, soit 4916,00 sur 9830,00
Le syndic propose qu'une réunion puisse avoir lieu tous les 6 mois avec le CCP. Le syndic enverra un mail aux copropriétaires afin de savoir si la réunion est nécessaire. En cas de problème le syndic organisera une réunion avec le CCP.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LOUIS et de Mr GERADIN 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 : quotités gén, soit 4916,00 sur 9830,00
Mr LOUIS souhaite que la vérification des comptes soit effectuée à deux par facilité. Le syndic en prend note et convoquera systématiquement les deux personnes désignées lors de l'AG précédente.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme DEOM et de Mr GERADIN comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916,00 sur 9830,00
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 la dernière AG"

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4916,00 sur 9830,00

Le budget voté lors de l'AG précédente s'élève à 12.479 €
L'état détaillé des dépenses présente un total de 12.929,32 € pour un montant total de frais réels de 13.219,32 €.

Le fonds de roulement permanent s'élève à 2500 €.

Le stock de mazout s'élève à 2015,64 €.

Les comptes clients présentent un solde débiteur de 618,55 €.
Le compte "Factures à recevoir" présente un solde créditeur de 2904 €

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 898,02 €

Le solde sur le compte à vue au 30/04/19 est de 1871,69 €.

Mr LOUIS signale, d'expérience, qu'une chaudière au gaz serait plus rentable qu'une chaudière au mazout. Il s'interroge également sur le fait de pouvoir installer une chaudière individuelle dans chaque appartement.
Le syndic propose de demander prix à un chauffagiste pour l'installation d'une chaudière commune au gaz et la possibilité d'installer une chaudière individuelle à condensation gaz dans chaque appartement. Il proposera les offres du chauffagiste à la prochaine AG. Le syndic signale que ce point devra être voté à l'unanimité.

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 : quotités gén, soit 4916,00 sur 9830,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/05/20 au 30/04/21 s'élevant à 13.533,88 €.

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

01/05/2020 - 01/08/2020 - 01/11/2020 - 01/02/2021

Le syndic précise que, dorénavant, une facture pro-forma sera adressée aux copropriétaires à la date de l'appel. Si le paiement a déjà été effectué, le document sert uniquement du justificatif comptable. Si le paiement n'a pas été effectué dans le délai, un rappel de paiement sera adressé aux copropriétaires 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 :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 13.533,88 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 1967,00 sur 9830,00
Le fonds de réserve devient obligatoire lorsqu'une copropriété a plus de 5 ans. Il est obligatoire à hauteur de 5 % du montant du fonds de roulement sauf si 4/5 des membres présents à l'assemblée générale s'y opposent.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2020-2021"

Vote **Contre** à l'unanimité

09- Extincteur automatique pour chaudière - Discussion et décision

Quorum : 2/3. Clé : quotités gén, soit 6553,33 sur 9830,00
Le syndic rappelle que, lors de la dernière assemblée générale, la société DIMEX avait remis prix pour le placement d'un extincteur automatique au niveau de la chaudière. Cet extincteur permet une sécurité supplémentaire en cas de problème à la chaudière.
Le commercial a actualisé son offre depuis l'an dernier. Celle-ci s'élève maintenant à 387 € HTVA (pour 514,75 € HTVA l'an dernier)
Le syndic procède au vote :

"Accord sur le placement d'un extincteur automatique sur la chaudière suivant devis DIMEX du 03/09/2020"

Vote **Pour** à l'unanimité

Le syndic réclamera un fonds spécial aux copropriétaires pour payer ce montant.

10- Luminaires de secours - Discussion et décision

Quorum : 2/3. Clé : quotités gén, soit 6553,33 sur 9830,00
Le syndic a reçu une offre de la société SASC pour le placement des éclairages de secours ainsi que l'entretien de ceux-ci.
Le coût pour le placement et la fourniture des éclairages de secours s'élève à 860,50 € HTVA.

L'entretien s'élèvera à 75 € HTVA par an pour l'entretien de tous les luminaires de secours.

Le syndic procède au vote :

"Accord sur le placement et la fourniture des éclairages de secours et l'entretien de ceux-ci suivant devis DIMEX du 03/09/2020"

Vote **Pour** à l'unanimité

Le syndic réclamera un fonds spécial aux copropriétaires pour payer ce montant

11- Divers

Pas de vote
Le syndic précise qu'une nouvelle loi est passée concernant la copropriété.
Le syndic ajoute donc le point suivant à l'ordre du jour: "mise en conformité des statuts".
Le syndic, pour être en ordre au niveau de la nouvelle loi, impose donc la la mise en conformité des statuts de la copropriété.
Cette mise en conformité permettra également de remettre en ordre le règlement d'ordre intérieur.

Le coût pour cette mise en conformité s'élève entre 500 € et 1000 €. Le syndic recevra une offre précise dans les prochains jours de la part du Notaire FOSSEPREZ.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité ce point ajouté à l'ordre du jour.

Le syndic propose de faire un appel de fonds spécial "mise à jour des statuts".

Le syndic globalisera donc l'appel de fonds spécial qui s'intitulera "mise à jour des statuts et prévention incendie"

L'ordre du jour étant épuisé, Mme DEOM, la présidente, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h45.

Fait à Bertrix, le **mardi 08 septembre 2020**

Pour le syndic,

Le Bureau ROSSIGNOL SRL