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

ACP Château Neuf - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 22-09-2020

Les copropriétaires de la résidence « Château Neuf » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 22 septembre 2020, en la « salle de la buvette du football, centre sportif de BERTRIX », rue du Culot, 44 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 03-09-2020.

Sont présents :
Mr ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT (1433 voix) représenté par **Mme RUBENS Hilda; Mr et Mme ANNET-BECHOUX** (752 voix); Mme **HAYOT Nicole** (671 voix) représentée par **Mr HUBERMONT Lysandre; Mr HUBERMONT Lysandre** (879 voix); **Mme HUBERTY-ROBERT** (674 voix); **Mme MANIET Laurence** (705 voix) représentée par Mr **HUBERMONT Lysandre; Mme NICKERS** (662 voix); MMe **RUBENS Hilda** (727 voix); **Mr THOMAS-MARTIN** (753 voix); **VILLE DE NEUFCHATEAU** (1267 voix) représentée par **Mr DEFAT; Mr WALHEER-CASTEL-BRANCO** (764 voix)

Sont absents :
Mr DECROIX Bertrand (713 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT	**1433**	Représenté	RUBENS Hilda
ANNET-BECHOUX	**752**	Présent	
DECROIX Bertrand	**713**	Absent	
HAYOT Nicole	**671**	Représentée	HUBERMONT Lysandre
HUBERMONT Lysandre	**879**	Présent	
HUBERTY-ROBERT	**674**	Présent	
MANIET Laurence	**705**	Représentée	HUBERMONT Lysandre
NICKERS	**662**	Présent	
RUBENS Hilda	**727**	Présent	
THOMAS-MARTIN	**753**	Présent	
VILLE DE NEUFCHATEAU	**1267**	Représentée	Mr DEFAT
WALHEER-CASTEL-BRANCO	**764**	Présent	
Copropriétaires : 12 **Lots : 37**	**10000**	**9287**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 12
Lots : 37
Voix : 10000
Cop. présents : 11
Lots présents : 34
Voix présentes : 9287
Mandataires : 3
Procurations : 4
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%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	9287	9287	0	0	100,00%	Accepté
09) Mise à jour des statuts - ROI : Information et décision	80,00%	9287	9287	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. 11 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés (9782/10000èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 4644,50 sur 9287,00
Le syndic procède au vote :

Désignation de Mr HUBERMONT 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 tous, soit 4644,50 sur 9287,00
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

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 4644,50 sur 9287,00
Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 4644,50 sur 9287,00
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 : Quotités tous, soit 4644,50 sur 9287,00
Les comptes ont été vérifiés par Mr HUBERMONT en date du 22 septembre 2020.

Le budget 2019-2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 16.346,98 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de 18.740,70 € pour un total de frais réels de 13.172,93 €.

Un fonds de réserve de 2000 € a été appelé pour l'année 2019-2020.
Le montant total du fonds de réserve de la copropriété s'élève à 4000 €.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 3.855,78 €.

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 2.575,74 € (maintenance de l'adoucisseur, maintenace DI - Extincteurs - éclairages de secours - exutoire, maintenance - contrôle - téléphonie de l'ascenseur, assurance incendie du bâtiment et PJ).

Le solde sur le compte à vue au 31/03/20 est de 4280,34 €.
Le solde sur le compte épargne au 31/03/20 s'élève à 4000 €.

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 tous, soit 4644,50 sur 9287,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/04/20 au 31/03/20 s'élevant à **15.396,48 €**.

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

01/04/2020 - 01/07/2020 - 01/10/2020 - 01/01/2021

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 15.396,48 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous, soit 4644,50 sur 9287,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2020-2021 à hauteur de 2000 € réparti en fonction des quotités à verser au plus tard pour le 01/02/2021"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Mise à jour des statuts - ROI : Information et décision

Quorum : 80%. Clé : Quotités tous, soit 7429,60 sur 9287,00

Une nouvelle loi est passée en 2019 au niveau des copropriétés.

Le syndic explique aux copropriétaires que la mise à jour des statuts de la copropriété en fonction de cette nouvelle loi est indispensable pour une question de cohérence.

Le ROI sera adapté en fonction de cette mise à jour et sera affiché dans les parties communes.

Le Notaire évalue le coût de la mise à jour des statuts à +/- 1000 €.

En fonction du montant, le syndic réclamera un appel de fonds spécial.

Le syndic procède au vote :

"Mise à jour des statuts de la copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Crépis : information

Pas de vote
Pour rappel, suite à de nombreuses remarques concernant des dégradations au niveau de la façade et des problèmes d'infiltration à plusieurs endroits, le syndic a envoyé un courrier recommandé chez HABITAT PLUS leur demandant de donner une suite favorable.

La société LAPIETRA (sous traitant de la société HABITAT PLUS) est intervenue courrant du mois d'août pour remettre en état la façade.

Une réception de fin de travaux s'est tenue le 08 septembre dernier avec le syndic, l'architecte, le conducteur de chantier et Mr HUBERMONT (mandataire).

La société HABITAT PLUS s'est engagée à remettre en état les murs intérieurs des appartements ayant subi une infiltration.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'Il est indispensable de vérifier l'étanchéité et l'élasticité des joints et si besoin, de les remplacer.

Mr et Mme ANNET signalent avoir eu une infiltration au niveau de leur plafond (raccord du seuil avec la terrasse de l'appartement supérieur). La société HABITAT PLUS a été prévenue et plusieurs interventions ont déjà été prévues au niveau du balcon de l'appartement supérieur.
Etant donné que le temps est relativement sec depuis de nombreuses semaines, Le syndic propose à Mr et Mme ANNET d'attendre de nouvelles périodes de pluie pour voir si le problème est toujours présent. Il conseille également à Mr et Mme ANNET de prendre contact directement avec la société HABITAT PLUS si le problème se présente à nouveau.

11- Divers

Pas de vote
Mme NICKERS signale que les portes sises, entre le sous-sol et l'escalier et entre l'escalier et le premier étage, frottent de manière intempestive.
D'autre part, elle avertit également que la serrure de la porte entre le sous-sol et le parking est abîmée.
Le syndic demandera l'intervention du menuisier.

Mme NICKERS signale que le garage aurait besoin d'un balayage. Le syndic signale que le balayage du garage est prévu à l'automne et au printemps.

Mme NICKERS s'interroge à savoir s'il ne serait pas judicieux de placer un produit hydrofuge au niveau des seuils. Le syndic se renseignera à ce sujet.

Le syndic demandera une intervention au technicien pour ajouter du sable au niveau des autoblocants dans la cour intérieure. Le syndic préviendra les copropriétaires pour que les véhicules ne restent pas stationnés durant l'intervention.

Mme ANNET signale que leur locataire a cassé la télécommande de la porte de garage. Le syndic en commandera plusieurs et réinitialisera les télécommandes. Lorsque celle-ci sera prête elle préviendra Mr et Mme ANNET et Mr HUBERMONT qui en souhaite une également.

Mme NICKERS demande si les informations transmises par mail aux copropiétaires sont également transmises aux locataires. Le syndic rappelle que les propriétaires sont tenus de transmettre les informations à leurs locataires.

Le syndic rappelle que les locaux communs doivent être libres d'accès.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr HUBERMONT, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h45.

Fait à Bertrix, le **mardi 22 septembre 2020**

Pour le syndic,

Le Bureau ROSSIGNOL SRL