Résidence Concorde
Rue de la Jonction n° 12
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 0691.755.597
IBAN : BE91 7320 0313 5676 BIC : CREGBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Concorde - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 24-09-2020

Les copropriétaires de la résidence « Concorde » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 24 septembre 2020, à 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 08-09-2020.

Sont présents :
Mr ARNOULD (107 voix) représenté par **Mme Laurence ARNOULD; DELFRARI-ROMAIN** (249 voix); **Mr et Mme DION-WALEWYNS** (232 voix) représentés par **Mme MARECHAL-MAURY; Mme FRANCOIS Isabelle** (189 voix) représentée par **Mr Alain FRANCOIS; Mr GEORGES Dominique** (1063 voix); **Mme GUILLAUME Céline** (248 voix); **Mme HEYDEN** (770 voix) représentée par **Mme GROSJEAN; Mr LAFARQUE** (148 voix); **Mr LECLER Willy** (531 voix) représenté par **Mme MARECHAL-MAURY; MARECHAL-MAURY** (1620 voix); **Mme MOUZELARD** (108 voix); **Mr et Mme PIQUARD-PONCELET** (232 voix) représentés par **Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN; Mme QUEVRIN** (210 voix) représentée par **Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN; Mr SOUPART** (302 voix) représenté par **Mr et Mme MARECHAL-MAURY; WERNER** (138 voix)

Sont excusés :
Mr MAGNETTE (282 voix);

Sont absents :
Mr GATELIER (681 voix); **KATRAS CONSULT - Mr SCHILS** (296 voix); **Mr et Mme KAZAPOGLOU-YILDIZHAN** (142 voix); **Mr et Mme KEMTIO NGOUANA-GUILLAUME** (132 voix); **Mr LAMOULINE** (167 voix); **Mr MEIS Alain** (157 voix); **Mr et Mme PIERRET-HOTTON** (187 voix); **Mme PIQUARD Jacqueline** (157 voix); **Mr PONCELET Christophe** (770 voix); **Mr et Mme TRODOUX-PONCIN** (660 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARNOULD	**107**	Représenté	Mme Laurence ARNOULD
DELFRARI-ROMAIN	**249**	Présents	
DION-WALEWYNS	**232**	Représentés	MARECHAL-MAURY
FRANCOIS Isabelle	**189**	Représentée	Mr Alain FRANCOIS
GATELIER	**681**	Absent	
GEORGES Dominique	**1063**	Présent	
GUILLAUME Céline	**248**	Présente	
HEYDEN	**770**	Représentée	Mme GROSJEAN
KATRAS CONSULT - MR SCHILS	**296**	Absent	
KAZAPOGLOU-YILDIZHAN	**142**	Absent	
KEMTIO NGOUANA-GUILLAUME	**132**	Absent	
LAFARQUE	**148**	Présent	
LAMOULINE	**167**	Absent	
LECLER Willy	**531**	Représenté	MARECHAL-MAURY
MAGNETTE	**282**	Excusé	
MARECHAL-MAURY	**1620**	Présente	
MEIS Alain	**157**	Absent	
MOUZELARD	**108**	Présente	

PIERRET-HOTTON	**187**	Absents	
PIQUARD Jacqueline	**157**	Absente	
PIQUARD-PONCELET	**232**	Représentés	DELFRARI-ROMAIN
PONCELET Christophe	**770**	Absent	
QUEVRIN	**210**	Représentée	DELFRARI-ROMAIN
SOUPART	**302**	Représenté	MARECHAL-MAURY
TRODOUX-PONCIN	**660**	Absents	
WERNER	**138**	Présent	
Copropriétaires : 26 **Lots : 64**	**9778**	**6147**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 26
Lots : 64
Voix : 9778
Cop. présents : 15
Lots présents : 35
Voix présentes : 6147
Mandataires : 5
Procurations : 8
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%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
03) Non reconduction du contrat de syndic - information et décision	50,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
09) Appel de fonds de roulement permanent	50,00%	6147	0	6147	0	0,00%	Refusé
10) Constitution d'un fonds de réserve	20,00%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté

11) Mise à jour des satuts - ROI : information et décision	80,00%	6147	0	6147	0	0,00%	Refusé
13) Bloc C - Problématique de la locataire de Mr et Mme PIQUARD-PONCELET / mise en place d'une procédure judiciaire : discussion et décision	50,00%	6147	0	0	6147	0,00%	Abstention
14) Point demandé par Mme FRANCOIS - demande d'autorisation pour le remplacement de châssis - information et décision	66,67%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
15) Point demandé par Mme MOUZELARD - demande d'autorisation pour placer de l'isolant dans les combles : information et décision	66,67%	6147	6147	0	0	100,00%	Accepté
16) Point demandé par Mme MOUZELARD - demande d'autorisation pour placement d'un poêle à pellets avec évacuation en toiture : information et décision	66,67%	6147	246	5316	585	4,42%	Refusé
19) Point demandé par Mr SOUPART (bloc C) - Remplacement des portes d'entrée : discussion et décision	66,67%	3263	873	0	2390	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; 15 copropriétaires sur 26 sont présents ou représentés (6147/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr GEORGES comme président de l'assemblée générale".

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Non reconduction du contrat de syndic - information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00
Le syndic signale qu'il ne reconduira pas le contrat de syndic au terme de sa mission au 31/12/2020.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir si l'un d'entre eux a demandé prix à d'autres sociétés de syndic.
Les copropriétaires n'ont pas d'offres de prix à présenter.

Mr GEORGES, président de l'assemblée, prendra contact avec plusieurs syndics afin de recevoir plusieurs offres de prix dans les prochains jours. Dès réception des offres, il organisera une réunion avec Mr et Mme DELFRARI pour effectuer un choix.

Le nouveau syndic devra être en place pour le 31 janvier 2021 au plus tard.

Le nouveau syndic organisera une assemblée générale afin d'être désigné. Le syndic actuel transmettra les dossiers et transfèrera l'argent sur le nouveau compte en banque ouvert par le nouveau syndic.

Le syndic procède au vote :

"Non reconduction du contrat de syndic au 31/12/2020 - Désignation de Mr GEORGES comme représentant des copropriétaires pour l'appel d'offres à d'autres sociétés de syndic"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00
Mme MARY n'étant plus propriétaire d'un appartement, le syndic questionne les copropriétaires du bloc C à savoir si l'un d'entre eux souhaite reprendre son poste de membre du conseil de copropriété. Aucun propriétaire du bloc C ne souhaite reprendre le poste de Mme MARY.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LAFARQUE (bloc B) et de Mr et Mme DELFRARI (bloc A) comme membres du conseil de copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation du conseil de copropriété comme vérificateur aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00
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

07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00

Les comptes ont été vérifiés par Mr et Mme DELFRARI le 24/09/2020.

Le budget 2019 voté à la dernière AG s'élève à **18.430 €**.
L'état détaillé des dépenses présente un total de **66.877,44 €** pour un montant total de frais réels de 14.705,80 € (+ 48.487,41€ de dépenses balcons).

Le fonds de réserve s'élève à **30.488,66 €** (réserve général de 20.040,05 € + fonds spécial balcons de 10.448,61 €).

Les comptes clients présentent un solde créditeur de **591,29** €.

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de **3.684,23** €.

Le solde sur le compte à vue au 31/12/19 est de **6.782,07 €**.
Le solde sur le compte épargne au 31/12/19 s'élève à **20.613,74 €**.

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, soit 3074,50 sur 6147,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/01/20 au 31/12/20 s'élevant à 18.495 €.

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

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

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 18.495,00 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Appel de fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00
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.
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.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent"

Vote **Contre** à l'unanimité

10- Constitution d'un fonds de réserve

Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 1230,40 sur 6147,00
Le fonds de réserve devient obligatoire lorsqu'une copropriété a plus de 5 ans. Le fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % du montant du budget annuel 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 2019-2020 à hauteur de 3000 € répartis en fonction des quotités à verser pour le 01 décembre 2020 au plus tard"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mise à jour des satuts - ROI : information et décision

Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 4917,60 sur 6147,00
Le syndic propose aux copropriétaires de ne pas statuer sur cette décision et d'envisager cela avec le nouveau syndic l'année prochaine.

Le syndic procède au vote :

"Mise à jour des statuts de la copropriété"

Vote **Contre** à l'unanimité

12- Rappel des consignes de sécurité

Pas de vote
Le syndic rappelle quelques consignes de sécurité à respecter au sein de la copropriété :

- il est obligatoire de maintenir toutes les portes de la résidence fermées (garage, entrée, sas).
Les propriétaires devront avertir leurs locataires.

- Il est interdit d'abandonner des poubelles dans la cour intérieure de la copropriété.
Mr GEORGES signale qu'un duo-bac se retrouve régulièrement devant son garage et que celui-ci n'appartient pas à la copropriété. Le syndic se renseignera auprès de la commune et vérifiera avec le code barre indiqué sur le duo-bac en question.

13- Bloc C - Problématique de la locataire de Mr et Mme PIQUARD-PONCELET / mise en place d'une procédure judiciaire : discussion et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3074,50 sur 6147,00
L'appartement de Mr et Mme PIQUARD est loué via l'agence immobilière sociale.
Le contrat est donc au nom de l'agence immobilière sociale, représentée par Mme Françoise PONCELET.

La locataire, Mme PONCELET Sarah, cause beaucoup de désagréments au sein de la copropriété et surtout aux habitants du bloc C.

Le syndic a transmis régulièrement les plaintes reçues de nombreux occupants de l'immeuble à l'AIS.
Le syndic, n'ayant pas de retour concret de l'AIS a pris contact avec le service juridique de NEUFCHATEAU.
Celui-ci a confirmé au syndic qu'il devait mettre en demeure le propriétaire de l'appartement ainsi que l'AIS.

Le syndic précise qu'une nouvelle requête a été rédigée récemment pour expulser la locataire pour cause de non-paiement du loyer. Dès lors, la situation devrait s'améliorer prochainement.

Le syndic invite les propriétaires à prévenir la police en cas d'incivilités (même en personne anonyme) pour qu'un dossier soit ouvert et que les nombreuses plaintes puissent aboutir.

Abstention à l'unanimité

14- Point demandé par Mme FRANCOIS - demande d'autorisation pour le remplacement de châssis - information et décision

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 4098,00 sur 6147,00

Mme FRANCOIS a pris contact avec le syndic en début d'année pour les demandes suivantes :

- le remplacement de deux châssis de fenêtre à simple battant par deux châssis de fenêtre à double battant à l'arrière
- le remplacement de la porte fenêtre donnant sur la terrasse à l'avant par une porte fenêtre coulissante
- autorisation pour le placement de volets sur les nouveaux châssis

En cas de remplacement de châssis de fenêtre, le syndic exige que la teinte des nouveaux châssis placés reste la même que la couleur initiale pour garder l'uniformité de la façade.
Mr ARNOULD propose que le fournisseur de châssis reste systématiquement le même si une nouvelle demande de changement de châssis se reproduit à l'avenir.
Le syndic conseille aux copropriétaires de s'adresser à l'entreprise DASNOIS de BERTRIX qui a déjà remplacé plusieurs châssis à la résidence.

Le syndic procède au vote :

"Demande d'autorisation de Mme FRANCOIS pour le remplacement de plusieurs châssis et placement de volets sur ces nouveaux châssis"

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Point demandé par Mme MOUZELARD - demande d'autorisation pour placer de l'isolant dans les combles : information et décision

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 4098,00 sur 6147,00
Mme MOUZELARD souhaite isoler son appartement via le sol des combles. Le syndic signale que cette dépense ne concernera pas la copropriété mais Mme MOUZELARD uniquement.
Le syndic rappelle que tout travail doit être effectué dans les règles de l'art par un professionnel.

Le syndic procède au vote :

"Autorisation pour ajouter de l'isolant dans les combles - dépense privative de Mme MOUZELARD"

Vote **Pour** à l'unanimité

16- Point demandé par Mme MOUZELARD - demande d'autorisation pour placement d'un poêle à pellets avec évacuation en toiture : information et décision

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 4098,00 sur 6147,00
Mme MOUZELARD souhaite placer, dans son appartement, un poêle à pellets avec évacuation en toiture.

Mr WERNER réitère sa demande, également, pour le placement d'un poêle à pellets dans son appartement.

Un copropriétaire demande à ce que la décision concernant l'autorisation pour le placement d'un poêle à pellets soit reportée lorsque les statuts de la copropriété seront mis à jour (voir point 11).

Le syndic procède au vote :

"Autorisation pour le placement d'un poêle à pellets avec évacuation en toiture"

Résultat du vote : 246 voix pour, **5316** voix contre, **585** abstentions
Proposition rejetée (4,42% Pour, 95,58% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Monsieur ARNOULD (voix : 107); Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN (voix : 249); Mr et Mme DION-WALEWYNS (voix : 232); Monsieur GEORGES Dominique (voix : 1063); Madame HEYDEN

(voix : 770); Monsieur LECLER Willy (voix : 531); Mr et Mme MARECHAL-MAURY (voix : 1620); Mr et Mme PIQUARD-PONCELET (voix : 232); Madame QUEVRIN (voix : 210); Monsieur SOUPART (voix : 302)
Abstentions : Madame FRANCOIS Isabelle (voix : 189); Madame GUILLAUME Céline (voix : 248); Monsieur LAFARQUE (voix : 148)

17- Point demandé par Mme QUEVRIN (bloc B) - Rafraîchissement des parties communes : information

Pas de vote
Les copropriétaires du bloc B ne souhaitent pas rafraîchir les parties communes de leur bloc actuellement.

18- Point demandé par Mr SOUPART (bloc C) - responsabilité propriétaire - locataire : discussion

Pas de vote
Le syndic rappelle aux copropriétaires bailleurs de joindre le ROI au contrat de bail et de rappeler régulièrement le ROI à leurs locataires.

19- Point demandé par Mr SOUPART (bloc C) - Remplacement des portes d'entrée : discussion et décision

Quorum : 66,67%. Clé : 4163, soit 2776,47 sur 4163,00
Les portes d'entrée (entrée + sas) du bloc C sont fortement abîmées et ont déjà été réparées et réglées à plusieurs reprises. Mr SOUPART propose le remplacement des deux portes.

Le syndic a reçu deux offres de prix pour le remplacement des deux portes. Les deux sociétés contactées ont remis prix sur base du modèle de châssis initial, en double vitrage.

- Entreprise DASNOIS : 6.640 € HTVA

- FENTRA by CHASSIS LUX : 8.225 € HTVA

Le syndic procède au vote :

"Remplacement des deux portes d'entrée du bloc C (entrée et sas) sur base du devis de l'entreprise DASNOIS pour un montant de 6.640 € HTVA selon la clé de répartition à l'unité d'appartement du bloc C, hors commerce".

Le syndic réclamera un appel de fonds "spécial porte d'entrée bloc C" à payer pour le 30/11/20 au plus tard.

Résultat du vote : 873 voix pour, **0** voix contre, **2390** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour, 0,00% Contre)

Détail du vote :
Abstentions : Madame HEYDEN (voix : 770); Mr et Mme MARECHAL-MAURY (voix : 1620)

20- Divers

Pas de vote
Mr FRANCOIS souhaite qu'une évaluation soit demandée afin d'obtenir un meilleur WIFI dans la résidence.
Le syndic en prend note et tentera de faire le nécessaire avant la passation de pouvoir avec le prochain syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr GEORGES, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h30.

Fait à Bertrix, le **jeudi 24 septembre 2020**

Pour le syndic,

Le bureau ROSSIGNOL SRL