Résidence Atlantique
Rue du Stade, 37
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : BE0557.943.802
IBAN : BE80 3630 2618 4077 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

# ACP Atlantique - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 27-10-2020

Les copropriétaires de la résidence « Atlantique » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 27 octobre 2020, en la « La salle de réunion du Bureau ROSSIGNOL - 1er étage », Business Center Gérard Construction, rue des Corettes n° 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 13-10-2020.

Sont présents en vidéo conférence :
**Mr BODSON** (1126 voix); **Mr WILMS/PONCELET**

Sont présents :
**Mr FORTEMAISON-LAMBERT** (1327 voix); **Mr GROSJEAN François** (1220 voix) représenté par **Mme LONGVILLE; Mme LONGVILLE** (1213 voix); **Mme NICOLAS** (1155 voix) représentée par **Mme LONGVILLE; Mr WAUTHIER-DION** (1361 voix) représenté par **Mr FORTEMAISON-LAMBERT; Mme WILMS/PONCELET** (1470 voix)

Sont excusés :
**Mr et Mme LECOCQ-TRAMPUS** (1128 voix)

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| BODSON | **1126** | Présent | |
| FORTEMAISON-LAMBERT | **1327** | Présent | |
| GROSJEAN François | **1220** | Représenté | LONGVILLE |
| LECOCQ-TRAMPUS | **1128** | Excusé | |
| LONGVILLE | **1213** | Présent | |
| NICOLAS | **1155** | Représentée | LONGVILLE |
| WAUTHIER-DION | **1361** | Représenté | FORTEMAISON-LAMBERT |
| WILMS/PONCELET | **1470** | Présent | |
| **Copropriétaires : 8**<br>**Lots : 28** | **10000** | **8872** | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 28
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 25
Voix présentes : 8872
Mandataires : 2
Procurations : 3
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% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Approbation du PV de l'AG précédente | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Budget - Appel de fonds de roulement | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Constitution d'un fonds de roulement permanent | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve | 20,00% | 8872 | 0 | 8872 | 0 | 0,00% | Refusé |
| 10) Mise à jour des statuts : information et décision | 80,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 11) Aménagement du terrain vague sous les parkings : discussion et décision | 50,00% | 8872 | 0 | 8872 | 0 | 0,00% | Refusé |
| 12) Point demandé par Mme LONGVILLE : Diminution de la fréquence d'entretien des parties communes - discussion et décision | 50,00% | 8872 | 8872 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 13) Acte de base modificatif - information et décision | 80,00% | 8872 | 8872 | 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, 7 copropriétaires sur 8 sont présents ou représnetés (8872/10.000èmes). Le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.

Le syndic précise que, compte-tenu de la situation sanitaire actuelle liée à la pandémie de covid19, il a permis aux propriétaires d' y assister, soit en présentiel, soit par vidéoconférence. l'AG se veut donc hybride. Il précise qu'il donnera lecture des résultats des votes en fin de séance, pour approbation orale. Le président signera le PV après vérification.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

## 02- Désignation du président et du secrétariat

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr FORTEMAISON comme président de l'assemblée générale"**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
Le syndic procède au vote :

Mr LECOQ a prévenu le syndic qu'il ne pourrait plus assumer le changement d'ampoules pour des raisons de santé. Le syndic propose de faire intervenir le technicien pour le remplacement des ampoules dorénavant.

**"Désignation de Mme LONGVILLE et de Mr FORTEMAISON 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 : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr WILMS comme vérificateur aux comptes "**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
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 : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
Le budget 2019 voté à l'AG précédente s'élève à 16.780 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 17.129,84 €.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 4.399,47 €.

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 1.250,19 € (assistance judiciaire, sécurité incendie, assurance incendie, ascenseur).

Le compte stock mazout présente un solde créditeur de 975,68 €.

Le compte "facture à recevoir" présente un solde créditeur de 432,50 € (frais de relevé techem).

Le solde sur le compte à vue au 30/06/2020 est de 2.606,07 €.

Mr FORTEMAISON s'interroge quant à la consommation d'eau qui lui semble élevée pour le compteur commun. Le syndic rappelle que l'eau chaude sanitaire provient de la conduite commune, passe par le compteur commun puis est chauffée par la chaudière (présence d'un intégrateur dans chaque appartement pour le chauffage et d'un calorimètre pour l'eau chaude sanitaire).
Il est donc normal que la consommation d'eau soit relativement importante car l'eau chaude sanitaire consommée par chaque appartement passe via le compteur d'eau commun.

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 : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
Le syndic propose un budget annuel du 01/07/20 au 30/06/2021 s'élevant à 16.135 €.

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

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

Le syndic procède au vote :

**"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 16.135 €"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**08- Constitution d'un fonds de roulement permanent**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
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 en début d'année comptable.
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 à hauteur de 2000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 28/02/2021 au plus tard"**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 1775,40 sur 8872,00**
La nouvelle loi sur les copropriétés oblige les résidences de plus de 5 ans à constituer un fonds de réserve à hauteur de 5 % du budget. Le syndic précise que si 4/5 ème des membres présents à l'assemblée genérale refusent de constituer le fonds de réserve, ce point sera reporté à la prochaine assemblée générale.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Contre** à l'unanimité

**10- Mise à jour des statuts : information et décision**

**Quorum : 80%. Clé : A-C-PK, soit 7097,60 sur 8872,00**
Le syndic précise qu'une nouvelle loi est passée en 2019 concernant la copropriété. Le syndic précise aux copropriétaires que la mise à jour des status de la copropriété en fonction de la nouvelle loi est indispensable.

Le syndic a demandé prix au notaire FOSSEPREZ (qui a réalisé l'acte de base de la copropriété) pour effectuer cette mise à jour.

Le coût de la mise à jour des statuts s'élèvera à +/- 600 € HTVA, via une convention sous seing privée.

Le ROI sera actualisé suite à cette mise à jour des statuts.

Le syndic procède au vote :

**"Mise à jour des statuts de la copropriété."**

Le syndic ne réclamera pas un appel de fonds spécial pour cette dépense. Le budget étant suffisamment conséquent, cette dépense pourra être englobée dans le budget général.

Vote **Pour** à l'unanimité

**11- Aménagement du terrain vague sous les parkings : discussion et décision**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
Le syndic signale que le terrain vague situé sous les parkings a été aplani à la suite des travaux réalisés à la phase 5 et 6 par HABITAT PLUS. Le syndic a questionné Habitat + pour la date prévue

de l'ensemmencement de la pelouse. Ce dernier n'ayant pas prévu de pelouse afin de laisser la prairie en l'état.

Le syndic propose tout de même de réclamer une intervention pour qu'une pelouse soit semée sur l'entièreté de la parcelle aux frais d'HABITAT, via un courrier recommandé.

Le syndic a demandé prix, en parallèle, à 2 sociétés de jardinage pour semer une pelouse sur la partie aplatie et un pré fleuri dans le talus, le syndic rappelle que la décision devra être votée par les 6 blocs de la rue du Stade lors de chaque AG (dernière AG prévue au mois de juin) et demande donc un accord de principe:

Offre de J-S MINET
- pelouse : 792 € HTVA

(Offre de Mr MINET sous réserve de faire les aménagements pour tous les blocs en même temps)

Offre de JARDILUX
- pelouse : 2580 € HTVA
- pré fleuri : 1450 € HTVA
Option : entretien pelouse - 4260 € HTVA par an

Le syndic demande aux copropriétaires de s'accorder sur un principe en cas de refus de prise en charge des aménagements par HABITAT PLUS.

Le syndic procède au vote :

**"Aménagement du terrain à l'arrière des parkings suivant offre de prix de Mr MINET si refus de prise en charge par HABITAT PLUS"**

Vote **Contre** à l'unanimité

Lors de la dernière assemblée générale un copropriétaire avait demandé que le jardinier puisse remettre prix pour remplacer les plantes existantes dans le talus à l'avant par des plantes rampantes laissant passer plus facilement la lumière dans les appartements situés au rez-de-jardin.
Le syndic a rencontré Mr MINET dernièrement à la résidence et lui a demandé de remettre prix pour le placement de nouvelles bâches géotextiles dans le talus à l'avant de la résidence avec plantation de lierres rampants. Mr MINET précise que les bâches d'origine se désagrègent et laissent passer les mauvaises herbes. Le parterre à l'avant n'est donc jamais vraiment propre.
Le montant de l'offre s'élève à 2088 € HTVA pour enlever les bâches et arbustes existants, le placement de nouvelles bâches géotextiles et la plantation de lierres rampants.
Le syndic signale que le lierre demande un entretien moins régulier et sera donc moins onéreux pour la copropriété.
Les copropriétaires décident de reporter la décision à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**12- Point demandé par Mme LONGVILLE : Diminution de la fréquence d'entretien des parties communes - discussion et décision**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 4437,00 sur 8872,00**
La société STASSE entretient, actuellement, les communs de la résidence, chaque semaine.

Mme LONGVILLE propose de diminuer l'entretien des communs à une fois tous les 15 jours.
Les copropriétaires marquent leur accord.

Le syndic procède au vote :

**"Diminution de la fréquence d'entretien des communs à raison d'une fois tous les 15 jours"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**13- Acte de base modificatif - information et décision**

**Quorum : 80%. Clé : A-C-PK, soit 7097,60 sur 8872,00**
Il a été demandé de ratifier l'accord de principe accordé à HABITAT PLUS concernant la servitude de passage pour les résidences GASCOGNE et ADRIATIQUE.
Le projet d'acte a été transmis par le notaire FOSSEPREZ.

Le syndic, mandaté par l'Assemblée Générale, représentera la copropriété chez le notaire pour signer l'acte modificatif.

Le syndic demande donc l'autorisation aux copropriétaires pour représenter la copropriété lors de la signature de l'acte modificatif chez le Notaire.

Un copropriétaire propose de négocier la signature de l'acte modificatif en échange d'une participation pour les aménagements extérieurs à l'avant de la résidence.
Le syndic fera la demande à HABITAT PLUS.

Le syndic précise que tous les frais seront à charge d'HABITAT PLUS.

Le syndic procède au vote :

**"Accord pour donner mandat au syndic pour la signature de l'acte modificatif concernant l'extension de la servitude au profit des résidences GASCOGNE et ADRIATIQUE"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**14- Divers**

**Pas de vote**
Le syndic signale que les copropriétaires de la résidence PACIFIQUE souhaiteraient que la petite parcelle de pelouse appartenant à la résidence ATLANTIQUE soit utilisée pour y stocker les duobacs le jour du ramassage. HABITAT PLUS accepte d'y couler une dalle de béton.
Les copropriétaires refusent cette demande.

Le syndic explique aux copropriétaires qu'un courrier recommandé va être envoyé prochainement à la société HABITAT PLUS. Il y sera demandé que des graviers soient ajoutés sur la servitude de passage ayant servi au passage des camions durant les travaux.
Le syndic demandera également qu'un panneau sens interdit soit placé en bas de la rampe d'accès, rue du Stade.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr FORTEMAISON, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h15.

Fait à Bertrix, le **mardi 27 octobre 2020**

Pour le syndic

Le Bureau ROSSIGNOL SRL