ACP Moret-Chesau - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 29-10-2020

Les copropriétaires de la résidence « Moret-Chesau » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 29 octobre 2020, en « la salle de réunion du Bureau Rossignol », Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1er étage, 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 :
Mme CONROTTE-LIEGEOIS (1353 voix); **Mme CRUCIFIX-DABE** (1282 voix); **MASSERCO SPRL, représentée par Mr et Mme MASSON** (1227 voix); **Mme ROLAND Bernadette** (1234 voix) représentée par **Mr Masson**

Sont présents :
Mr et Mme COLLARD-GILLET Thierry et Nicole (1227 voix) représentés par **Mr REUMONT; Mr et Mme PERREAUX Jean-Paul** (1130 voix); **Mr PICAULT Arnaud** (1353 voix);

Sont absents :
FONCIERE-CHARLIER (1194 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	**Voix**	**Présent**	**Mandataire**
COLLARD-GILLET Thierry et Nicole	**1227**	Représenté	Mr REUMONT
CONROTTE-LIEGEOIS	**1353**	Présent	
CRUCIFIX-DABE	**1282**	Présent	
FONCIERE-CHARLIER	**1194**	Absent	
MASSERCO SPRL	**1227**	Présent	Mr Masson
PERREAUX Jean-Paul	**1130**	Présent	
PICAULT Arnaud	**1353**	Présent	
ROLAND Bernadette	**1234**	Représenté	Mr Masson
Copropriétaires : 8 **Lots : 16**	**10000**	**8806**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 16
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 14
Voix présentes : 8806
Mandataires : 2
Procurations : 2
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%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
03) Désignation des membres du conseil de copropriété	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
08) Appel de fonds de roulement permanent	50,00%	8806	7524	1282	0	85,44%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	8806	7453	1353	0	84,64%	Accepté
10) Mise à jour des statuts - ROI : information et décision	80,00%	8806	8806	0	0	100,00%	Accepté
11) Mise en peinture des locaux communs - Devis et décision	66,67%	8806	0	8806	0	0,00%	Refusé

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.
7 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (8806/10.000èmes).

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 : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr PICAULT comme président du conseil de copropriété."

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Désignation des membres du conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00

Le syndic procède au vote :

Une réunion s'est tenue avec le conseil de copropriété avant l'AG et une réunion sera à nouveau organisée en milieu d'année.

"Désignation de Mr et Mme PERREAUX (bloc A) et de Mr PICAULT (bloc B) 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, soit 4404,00 sur 8806,00

Le syndic procède au vote.

"Désignation du conseil de copropriété comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00

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, soit 4404,00 sur 8806,00

Les comptes ont été vérifiés le 13 octobre dernier.

Le budget 2019-2020 voté lors de l'AG précédente s'élève à 7021 €.

L'état détaillé des dépenses présente un total de 7225,85 € et un montant total de frais réels de 5570,73 €.

Un appel de fonds de réserve de 1000 € a été constitué.
Le fonds de réserve général s'élève à 7026,27 €.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 4.696,30 €

La balance des comptes fournisseurs s'élève à 3.367 €

Le compte charge à reporter présente un solde débiteur de 701,24 € (PJ, assurance incendie, Maintenance des extincteurs et luminaires de secours)

Le solde sur le compte à vue au 30/09/2020 s'élève à 3.135,10 €
Le solde sur le compte épargne au 30/09/2020 s'élève à 7.026,27 €

Les décomptes sont envoyés de manière individuelle.

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, soit 4404,00 sur 8806,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/10/20 au 30/09/21 s'élevant à 7.907 €.

Les frais de location de salle sont offerts cette année.

Mme DABE s'étonne du montant des frais divers. Le syndic propose d'office 500€/bloc d'appartements pour éviter de faire des appels spéciaux inutiles en cours d'année (ex : ferme-porte, etc..)

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

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

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 7.907 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Appel de fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4404,00 sur 8806,00

Le syndic précise que, dorénavant, il met en place, pour éviter les problèmes de comptabilité, la constitution d'un fonds de roulement permanent.
Il permet d'avoir une liquidité sur le compte et de ne pas manquer d'argent pour payer les factures, notamment, 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 2.000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 01/04/2020 au plus tard"

Résultat du vote : 7524 voix pour, **1282** voix contre, **0** abstentions
Proposition acceptée (85,44% Pour, 14,56% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Mme CRUCIFIX-DABE (voix : 1282)

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve
Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 1762,20 sur 8806,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2020-2021 à hauteur de 1000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 01/06/2020"

Résultat du vote : 7453 voix pour, **1353** voix contre, **0** abstentions
Proposition acceptée (84,64% Pour, 15,36% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Mr PICAULT Arnaud (voix : 1353)

10- Mise à jour des statuts - ROI : information et décision
Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 7044,80 sur 8806,00

Le syndic précise qu'une nouvelle loi est passée en 2019 concernant la copropriété. La mise à jour des status de la copropriété en fonction de la nouvelle loi est indispensable pour le bon fonctionnement de la copropriété.
Le syndic a demandé prix au notaire FOSSEPREZ pour effectuer cette mise à jour.
Le coût s'élèverait à +/- 600 €.

Le syndic procède au vote :

"Mise à jour des statuts de la copropriété"

Le syndic propose de ne pas réclamer de fonds spécial car le fonds de roulement permanent permettra d'y faire face

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mise en peinture des locaux communs - Devis et décision
Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 5870,67 sur 8806,00

A la demande des copropriétaires lors de l'AG précédente, le point concernant la mise en peinture des locaux communs à été ajouté à l'ordre du jour de cette année afin de pouvoir bénéficier d'une TVA 6 % car l'immeuble a, maintenant, plus de 10 ans.

Le montant des devis demandés l'année dernière sont toujours inchangés.
Le montant s'élève +/- à 2000 € par bloc.
Les copropriétaires ne souhaitent pas mettre en peinture les parties communes cette année et souhaitent à nouveau reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le syndic procède au vote :

"Mise en peinture des locaux communs"

Vote **Contre** à l'unanimité

12- Divers

Pas de vote

Mr PICAULT souhaiterait avoir une clé supplémentaire de la porte d'entrée.
Mr PICAULT se renseignera s'il peut faire un double de la clé sans la carte avec le code.
Il reviendra vers le syndic au besoin.

Mr PICAULT signale que la locataire de la foncière CHARLIER stocke des objets personnels dans le hall commun et dans le local technique. Le syndic rappelle que les locaux communs doivent être libres de tout objet, notamment pour une question de sécurité.
Le syndic fera un rappel du ROI au propriétaire et la locataire en question.

Le syndic signale que la demande de l'année dernière concernant le placement d'un spot extérieur à l'entrée de chaque bloc, a été faite en temps et en heure mais l'électricien contacté, Mr THIRY (proposé lors de la dernière AG), a mis du temps à revenir vers le syndic. A l'heure actuelle et malgré plusieurs rappels, le syndic est toujours en attente d'un retour de Mr THIRY qui rencontre des problèmes personnels. Les copropriétaires ne souhaitent plus attendre et décident de demander à un autre électricien.
Mr REUMONT propose éventuellement de s'en charger avec Mr COLLARD Mr REUMONT. Il reviendra rapidement vers le syndic.

Mme PERREAUX signale que des locataires se permettent de se garer systématiquement devant la porte d'entrée, endroit qui doit resté accessible pour tout le monde.
Mr MASSON en prend note et fera la remarque aux locataires en question. Si le problème perdure, le syndic propose à Mme PERREAUX de le prévenir et celuic-ci enverra un courrier aux locataires responsables.
Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est interdit de se garer devant la porte d'entréen notamment pour laisser l'accès libre en cas d'incendie.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr PICAULT, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h40.

Fait à Bertrix, le **jeudi 29 octobre 2020**

Pour le syndic

Le bureau ROSSIGNOL SRL