Résidence Pacifique
Rue du Stade, n° 35
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 635.973.768
IBAN : BE97 3630 6473 8749 BIC : BBRUBEBB

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 13-02-2020

Les copropriétaires de la Copropriété « Pacifique » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 13 février 2020, en la « 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 28-02-2020.

Sont présents :
Mr et Mme BAIWIR - BODY (1285 voix); **Mr GROSJEAN René** (1485 voix); **Mme MESSIAEN** (1197 voix); **Mr STAPPAERTS-BELDERBOSCH** (1279 voix); **SUSTAINSYS** représenté par **Mr VASEL** (1298 voix); **Mme VERMEIREN** (1218 voix)

Sont excusés :
Mr et Mme ANGE-SCHMITZ (1135 voix); **HABITAT + CONSTRUCTION** (1103 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ANGE-SCHMITZ	**1135**	Excusé	
BAIWIR - BODY	**1285**	Présent	
GROSJEAN René	**1485**	Présent	
HABITAT + CONSTRUCTION	**1103**	Excusé	
MESSIAEN	**1197**	Présent	
STAPPAERTS-BELDERBOSCH	**1279**	Présent	
SUSTAINSYS	**1298**	Présent	
VERMEIREN	**1218**	Présent	
Copropriétaires : 8 **Lots : 27**	**10000**	**7762**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 6
Lots présents : 19
Voix présentes : 7762
Mandataires : 0
Procurations : 0
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%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
09) Fonds de roulement permanent	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	7762	0	7762	0	0,00%	Refusé
11) Règlement d'Ordre Intérieur - Discussion et décision	75,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
13) Mr BAIWIR : Contrat d'assurances - Proposition de modification du contrat / Information et décision	50,00%	7762	0	7762	0	0,00%	Refusé
14) Mr BAIWIR : Entretien extérieur - Offre pour plantations et augmentation de la fréquence d'entretien / Information et décision	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
15) Mr BAIWIR : Banque - Proposition de changement de banque / Information et décision	50,00%	7762	7762	0	0	100,00%	Accepté
16) Mr BAIWIR : Détection incendie : analyse d'offres / Information et décision	50,00%	7762	7762	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.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Le syndic assurera le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Le contrat de syndic est arrivé à échéance au 31/12/2019.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent reconduire le contrat avec le bureau ROSSIGNOL à partir du 01/01/2020 pour une durée de 3 ans (un an minimum et 3 ans maximum).

Le syndic précise qu'un supplément de 50 € de l'heure sera réclamé en cas de procédure judiciaire ou en cas de gros travaux (cfr prestations complémentaires).

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2020 pour une durée de 3 ans"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
En tant que membre du conseil de copropriété, Mr BAIWIR présente le rapport qu'il a établit.

Le syndic propose d'annexer le compte-rendu de Mr BAIWIR au présent PV.

Le syndic signale aux copropriétaires que la société CBM NETTOYAGE a mis fin au contrat de nettoyage début du mois de février. Le syndic a pris contact avec 3 sociétés différentes afin de pouvoir comparer les prix.
Le syndic précise qu'en attendant les offres et avant de prendre une décision, il a demandé au technicien d'effectuer l'entretien de la résidence.
Le syndic précise que le choix de la société de nettoyage se fera en interne et optera pour le meilleur rapport qualité/prix.
Le syndic en informera le conseil de copropriété.
Une évaluation de la nouvelle société de nettoyage sera prévue à la prochaine assemblée générale.

Mr VASEL s'interroge quant au point concernant l'humidité abordé par Mr BAIWIR, point qui a été abordé également lors de l'AG de la résidence l'AUSTRAL.
Le syndic questionnera la société HABITAT PLUS à savoir ce qu'ils comptent mettre en place pour solutionner le problème.
En ce qui concerne la réparation concernant le chambranle et le ferme-porte au premier étage, Mr HOUCHARD a prévenu le syndic que cette intervention était prévue le 04 mars prochain.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme MESSIAEN, Mr BAIWIR et Mr GROSJEAN comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Les comptes ont été vérifiés par Mr BAIWIR et Mr GROSJEAN.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BAIWIR comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
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 : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Le budget 2019 voté à L'AG précédente s'élève à **12.407,81 €**.
Une dépense spéciale adoucisseur a été votée lors de cette AG pour un montant de **2.904,49** € (Budget total de **15.312,30 €**).

Le relevé des dépenses s'élève à **15.674,64** €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de **14.989,10 €**.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de **1.132,56 €**.

Le compte stock mazout présente un solde créditeur de **1.002 €**.

Le compte "Factures à recevoir" présente un solde créditeur de **3.936,65 €** (correspondant à NC pour l'entretien de la chaudière, l'électricité des parties communes, les frais de relevé TECHEM, la facture syndic)

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de **504,77 €** (correspondant à la protection juridique, l'assurance incendie, l'entretien ascenseur, le contrôle et téléphone ascenseur, l'entretien chaudière).

Le solde sur le compte à vue au 30/11/19 est de **3.562,48 €**.

Mr VASEL s'interroge à savoir où se retrouvent les frais concernant la consommation de chauffage dans les décomptes.
La dépense techem est reprise en code 6421 "Décompte société externe".

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 : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/12/19 au 30/11/20 s'élevant à **13.474,85** €.

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

01/12/2019 - 01/03/2020 - 01/06/2020 - 01/09/2020

Le syndic précise que dorénavant, une facture pro-forma sera adressée aux copropriétaires à la date de l'appel. Si le paiement n'a pas été effectué dans le délai, un rappel de paiement sera adressé au copropriétaire 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 précise que si des copropriétaires présentaient une avance en fin d'année compable, celle-ci a été déduite du premier appel de fonds de roulement réclamé au 1er décembre.

Mr VASEL s'interroge à savoir si les documents sont transférés à la société immobilière.
Le syndic signale ne travailler qu'avec le propriétaire.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire de 13.474,85 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
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.

Les copropriétaires s'accordent pour constituer un fonds de roulement permanent à hauteur de 2000 € et qui sera réparti en fonction des quotités d'appartements.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent à hauteur de 2000 €."

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Mr BAIWIR propose d'établir un tableau reprenant une projection des coûts estimés à court ou long terme pour la copropriété. Il précise que ce tableau sera présenté lors de la prochaine assemblée générale.

Le syndic précise que, selon la nouvelle loi, le fonds de réserve devient obligatoire pour les copropriétés qui ont plus de 5 ans. Ce fonds de réserve obligatoire doit être constitué à raison de 5 % du montant du fonds de roulement sauf si 4/5 des membres de l'assemblée s'y opposent.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Contre** à l'unanimité

11- Règlement d'Ordre Intérieur - Discussion et décision

Quorum : 75%. Clé : A-C-PK, soit 5821,50 sur 7762,00
Une nouvelle loi est passée en 2019 concernant, notamment le regroupement du règlement de copropriété et le ROI.

Le syndic propose d'annexer un extrait du ROI qui sera affiché dans les parties communes du bâtiment. Cet extrait du ROI concerne principalement le bâtiment et les règles de vie en copropriété.

Le nouveau ROI (reprenant les 2 parties) sera retravaillé par le syndic et sera validé par le conseil de copropriété.
En cas de validation par le conseil de copropriété, le syndic ajoutera le ROI, modifié et approuvé par le conseil de copropriété, sur le site internet de la copropriété.

Le syndic rappelle que le propriétaire bailleur doit annexer le ROI au contrat de bail.

Mr BAIWIR a proposé quelques modifications à ajouter au ROI :

- interdiction de jeter tampons, lingettes,... dans les WC
- Interdiction de prendre l'ascenseur en cas d'incendie
- Interdiction de placer un store extérieur
- Interdiction de fixer quoi que ce soit sur les façades extérieures
- Obligation de fermer les portes des cages d'escalier (portes RF avec fermetures mécaniques)
- Interdiction de bloquer les portes.

Les copropriétaires acceptent les remarques. Le syndic en fera les modifications.

Le syndic procède au vote :

"Déléguer au conseil de copropriété la validation du ROI"

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Mr GROSJEAN : Emplacement des containers - Discussion

Pas de vote
Le syndic précise que Mr GROSJEAN a demandé qu'une solution soit prévue pour l'emplacement des containers lors du passage du camion poubelle le vendredi.

Pour rappel Il avait été proposé, par la société HABITAT PLUS, de placer un local poubelle entre les blocs 4 et 5 afin que les containers des résidences 3-4-5-6 ne soient plus entreposés le long de la rue des Clawires. Les copropriétaires du bloc 4 ont refusé ce local poubelle, craignant les odeurs. Dès lors, la société HABITAT PLUS a donc décidé de placer un local poubelle pour les blocs 5 et 6 au niveau des emplacements de parking prévus pour ces deux blocs (car encore en construction). Les containers des résidences 1-2-3-4 sont donc, finalement, tous, entreposés le long de la rue des Clawires, ce qui provoque un important encombrement le jour du ramassage.

Le syndic avait, lors de la discussion, suggéré de pouvoir faire une dalle de béton sur la petite parcelle au bout du terrain appartenant au bloc 2. La proposition est restée sans suite.
Le syndic propose de faire une demande officielle aux copropriétaires de la résidence ATLANTIQUE (bloc 2) et demandera, également, à la société HABITAT PLUS afin de savoir si elle accepterait de couler une dalle de béton sur la petite parcelle de terrain située au bout de la résidence ATLANTIQUE.
Le syndic reviendra vers le conseil de copropriété lorsqu'une réponse lui aura été donnée.

13- Mr BAIWIR : Contrat d'assurances - Proposition de modification du contrat / Information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Le syndic précise, qu'à la demande de Mr BAIWIR, il a demandé à recevoir une offre de prix d'une autre compagnie d'assurance afin de pouvoir comparer.
Après analyse, le contrat actuel (IBIS) est correct et il n'est pas justifié de le modifier, voir de changer de compagnie d'assurance. Le syndic ajoute que le courtier actuel assure un très bon suivi dans la défense des intérêts de la copropriété.

Mr BAIWIR demande également si les membres du conseil de copropriété et le vérificateur aux comptes sont couverts par une assurance. Le syndic précise qu'un conseil de copropriété n'étant pas

obligatoire en-dessous de 20 lots, aucune assurance n'a été contractée. Le syndic met en place le conseil de copropriété par souci de transparence.
Le syndic a demandé prix pour ce type de contrat d'assurance chez AG, le montant s'élève à un 142 € TTC par an.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent contracter une assurance pour couvrir le comissaire aux comptes et le conseil de copropriété.
Les copropriétaires s'accordent pour ne pas contracter ce type d'assurance.

Le syndic procède au vote :

"Proposition de modification du contrat d'assurance"

Vote **Contre** à l'unanimité

14- Mr BAIWIR : Entretien extérieur - Offre pour plantations et augmentation de la fréquence d'entretien / Information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Mr BAIWIR souhaite qu'un entretien supplémentaire des parterres soit prévu ainsi que l'ajout de quelques plantations à l'avant.

Le syndic a demandé prix à Mr MINET qui propose une offre s'élevant à 333,47 € HTVA pour l'ajout de plantations à l'avant.

Il a également demandé à Mr MINET de prévoir un entretien supplémentaire des parterres afin que la copropriété reste toujours propre.

Le syndic procède au vote :

"Accord sur l'offre de Mr MINET pour l'ajout de plantations dans le talus s'élevant à un montant de 333,47 € HTVA et augmentation de la fréquence d'entretien"

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Mr BAIWIR : Banque - Proposition de changement de banque / Information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Les frais bancaires ayant fortement augmenté depuis quelques années chez ING, le syndic a pris contact avec la banque BELFIUS afin de pouvoir comparer le montant des frais bancaires annuels.

Les frais bancaires chez BELFIUS sont de +/- 50 € par an. Les frais bancaires chez ING s'élèvent à 150 € par an.

Le syndic procède au vote :

"Transfert des comptes de la copropriété chez BELFIUS"

Vote **Pour** à l'unanimité

16- Mr BAIWIR : Détection incendie : analyse d'offres / Information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3882,00 sur 7762,00
Le syndic a constaté que la société ARDENNE ELEC n'avait pas planifié la maintenance du système incendie en 2019, or le contrat a été signé et transmis en 2018.
Le premier entretien est prévu ce 09 mars 2020.
Suite à ce manquement et à la demande de Mr BAIWIR, le syndic a demandé prix à la société JMD SECURITE.

La société JMD SECURITE propose un service plus complet et précis que la société ARDENNE ELEC pour un montant moins élevé.
Le syndic interroge les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent transférer la maintenance de la détection incendie chez JMD SECURITE à partir de l'année prochaine (fin du contrat).

Le syndic procède au vote :

"Transfert du contrat de maintenance de la détection incendie chez JMD Sécurtié"

Vote **Pour** à l'unanimité

Le syndic préviendra la société JMD SECURITE et mettra fin au contrat chez ARDENNE ELEC (moyennant clause du contrat).

17- Divers

Pas de vote
Mr GROSJEAN signale que le haut de la cuve à mazout commence à rouiller.

Mr GROSJEAN souhaiterait placer une protection sous le balcon supérieur avec évacuation des eaux pour éviter que la pluie ne passe à travers la terrasse.
Le syndic précise que ce point doit figurer à l'ordre du jour pour pouvoir être voté.

Mr GROSJEAN demande s'il est possible de mettre une coupole de protection à l'entrée à l'arrière des blocs 1 et 2.
Ce point doit figurer à l'ordre du jour pour pouvoir être voté.

Mme MESSIAEN signale que les locataires de Mr et Mme ANGE sont régulièrement bruyants tardivement en soirée.
Le syndic en fera part à Mr et Mme ANGE.

L'ordre du jour étant épuisé, le président, Mr BAIWIR, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h30.

Fait à **la salle de réunion du bureau Rossignol, Business Center Gerard Construction - 1er étage**, le **jeudi 13 février 2020.**

Pour le syndic

Bureau ROSSIGNOL SPRL