ACP Rodrigues - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 15-12-2020

Les copropriétaires de la résidence « Rodrigues » se sont réunis virtuellement en assemblée générale, le mardi 15 décembre 2020, à 13h30 via les identifiants de connexion à la plateforme ZOOM transmis par le syndic. »
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 27-11-2020.

Sont présents :
Mr **BUCHET Thomas** (295 voix); Mr et Mme **COLLETTE-DENONCIN** (487 voix) représentés par Mr et Mme **JACQUET-LAMAND; Mr et Mme DEHON-BAKKOVENS** (535 voix) représentés par Mr et Mme **MAISSIN-ANTOINE Fernand; Mme DENEFFE** représentée par **Mme BORCY** (601 voix); Mme **DUBUISSON-PONCELET** (487 voix); **Mr et Mme JACQUET-LAMAND** (614 voix); **Mme KUNE Evelyne** (592 voix) représentée par **Mr POOS; Mme LATOUR Rolande** (526 voix) représentée par **Mr et Mme JACQUET-LAMAND; Mr et Mme MAISSIN-ANTOINE Fernand -** (599 voix); **MCT SA** (594 voix) représentée par **Mr et Mme MAISSIN-ANTOINE Fernand**

Sont absents :
Mme ARNOULD Clémence (526 voix); **Mr et Mme DABE Jules** (487 voix); **Mr GERARD Fabrice** (373 voix); **JULEO SCIV SPRL** (338 voix); ; **Mr et Mme VAN MIGEM-BRICHARD** (601 voix); **Mme VANDEZANDE Cornu** (599 voix)

Sont excusés :
Mr **GAUSSIN Jean-François** (690 voix); **Mr et Mme PAISSE-AUDISTERE** (487 voix), **Mme TOUSSAINT Jacqueline** (569 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	**Voix**	**Présent**	**Mandataire**
ARNOULD Clémence	**526**	Absent	
BUCHET Thomas	**295**	Présent	
COLLETTE-DENONCIN	**487**	Représentés	JACQUET-LAMAND
DABE Jules	**487**	Absent	
DEHON-BAKKOVENS	**535**	Représentés	MAISSIN-ANTOINE
DENEFFE	**601**	Représentée	Mme BORCY
DUBUISSON-PONCELET	**487**	Présent	
GAUSSIN Jean-François	**690**	Excusé	
GERARD Fabrice	**373**	Absent	
JACQUET-LAMAND	**614**	Présents	
JULEO SCIV SPRL	**338**	Absent	
KUNE Evelyne	**592**	Représentée	Mr POOS
LATOUR Rolande	**526**	Représentée	JACQUET-LAMAND
MAISSIN-ANTOINE Fernand -	**599**	Présents	
MCT SA	**594**	Représenté	MAISSIN-ANTOINE
PAISSE-AUDISTERE	**487**	Excusés	
TOUSSAINT Jacqueline	**569**	Excusée	
VAN MIGEM-BRICHARD	**601**	Absents	
VANDEZANDE Cornu	**599**	Absente	
Copropriétaires : 19 Lots : 45	**10000**	**5330**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 19
Lots : 45
Voix : 10000
Cop. présents : 10
Lots présents : 23
Voix présentes : 5330
Mandataires : 3
Procurations : 5
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%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
09) Mise à jour des statuts - ROI : information et décision	80,00%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
10) Point demandé par Mr MAISSIN : Bloc C / Entretien des communs - discussion et décision	50,00%	2807	2807	0	0	100,00%	Accepté
11) Point demandé Par Mr BUCHET (bloc A) : demande d'autorisation pour l'ajout d'une fenêtre vélux en toiture - information et décision	66,67%	5330	5330	0	0	100,00%	Accepté
13) Mode de transmission des informations : information et décision	50,00%	5330	5330	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. 10 copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés (5330/10000èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2666,00 sur 5330,00
Le syndic se charge du secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr MAISSIN 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, soit 2666,00 sur 5330,00
Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mr BUCHET (bloc A), Mr JACQUET (bloc B) et Mr MAISSIN (bloc C) 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 2666,00 sur 5330,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BUCHET comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2666,00 sur 5330,00
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 2666,00 sur 5330,00
Le budget 2019-2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 21.800,60 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 19.404,77 €.

Un appel de fonds de réserve de 1.000 € a été constitué.
Le montant total du fonds de réserve au 31/10/2020 s'élève à 10.047,28 €

L'appel de fonds de roulement trimestriel d'un montant total de 21.800,56 € réparti en 4 trimestrialités de 5.450,15€.

Les comptes clients présentent avant répartition un solde créditeur de 3.188,28 €.

Le compte "charge à reporter" présente un solde débiteur de 611,16€ (entretien extincteurs, maintenance DI, téléphone-contrôle ascenseur)

Le bilan présente un résultat de 0,04€, concernant un arrondi.

Le montant sur le compte courant au 31/10/2020 s'élève à 1.861,73 €.

Le montant sur le compte épargne au 31/10/2020 s'élève à 10.047,28 €.

Le syndic signale que le bilan comptable est disponible sur le site internet de la copropriété.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2666,00 sur 5330,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/11/20 au 31/10/21 s'élevant à 19.677,60 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/11/2020 - 01/02/2021 - 01/05/2021 - 01/08/2021

Le syndic précise que le courtier en assurance BORQ'ASSUR a proposé une offre d'assurance incendie de la compagnie ELITIS, compagnie spécialisée dans les copropriétés. Il s'agit d'unne couverture en "tout risque sauf", c'est à dire que tous les dommages sont compris sauf quelques exceptions.
Le contrat d'assurance incendie actuel via la compagnie d'assurance BALOISE assure la copropriété en périls nommés.
La prime annuelle chez ELITIS s'élève à 4521 € TTC/an et comprend une protection juridique de base dans son contrat.
Le syndic a demandé prix pour une protection juridique supplémentaire qui offre une meilleure protection chez EUROMEX, celle-ci s'élève à 434,78 € TTC/an.

Le syndic signale que la prime d'incendie annuelle chez ELITIS qui comprend une protection juridique de base est moins onéreuse que la prime d'incendie actuelle chez BALOISE qui s'élève à +/- 5100 € TTC.
Les copropriétaires acceptent de transférer le contrat incendie chez ELITIS.
Le syndic ne modifiera pas le budget.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 19.677,60 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 1067,00 sur 5330,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 1000€ réparti en fonction des quotités à verser au plus tard pour le 30 juin 2021"

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 4264,00 sur 5330,00
Une nouvelle loi est passée en 2019 au sujet 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 syndic a demandé prix au Notaire FOSSEPREZ pour la mise à jour des statuts pour l'ensemble des copropriétés dont il a la gestion afin de diminuer le coût global.

Le Notaire évalue le coût de la mise à jour des statuts de la résidence RODRIGUES à +/- 1450 € HTVA via un acte sous seing privé.

Le syndic fera un appel de fonds spécial en fonction des quotités d'appartement pour la mise à jour des statuts.

Le syndic procède au vote :

"Mise à jour des statuts de la copropriété suivant offre du Notaire FOSSEPREZ"

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Point demandé par Mr MAISSIN : Bloc C / Entretien des communs - discussion et décision

Quorum : 50%. Clé : Bloc C, soit 2277,50 sur 4553,00
Mme MAISSIN (bloc C) propose, au même titre que Mme JACQUET (bloc B) de continuer à entretenir les locaux communs du bloc C de la résidence moyennant une participation de 7 € par propriétaire par mois.
Le syndic interroge les copropriétaires du bloc C. Les copropriétaires du bloc C n'émettent aucune remarque.
Le syndic versera 168 € par trimestre à Mme MAISSIN, même montant versé à Mme JACQUET chaque trimestre.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour l'entretien des locaux communs par Mme MAISSIN moyennant rétribution de 7 € par mois par copropriétaire du bloc C"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Point demandé Par Mr BUCHET (bloc A) : demande d'autorisation pour l'ajout d'une fenêtre vélux en toiture - information et décision

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3553,33 sur 5330,00
Mr BUCHET, propriétaire de l'appartement situé sous la toiture du bloc A de la résidence RODRIGUES demande l'autorisation à l'assemblée pour ajouter une fenêtre de toit de type vélux, pour éclairer sa partie privative.

Mr BUCHET a constitué un dossier qu'il présente aux copropriétaires.
Il souhaite le placement, côté rue, d'une fenêtre de toit qui mesurera +/- 1m par 1m.

Mr BUCHET n'a pas demandé de devis sans avoir l'accord de l'AG. Il estime la dépense à +/- 2000 €. Mr BUCHET supportera la dépense entièrement.

Le syndic exige que les travaux soient réalisés par un professionnel en respectant les règles de l'art. Le syndic rappelle, également, qu'en cas de problème, seule la responsavbilité de Mr BUCHET pourra être engagée. Les copropriétaires ne devont supporter aucune dépense ni nuisance.

Le syndic précise que l'uniformité du bâtiment doit être respectée et que la couleur de la fenêtre de toit devra être similaire à la couleur des châssis d'origine.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour le placement d'une fenêtre de toit de type vélux en toiture du bloc A suivant dossier technique remis par Mr BUCHET au syndic. Les travaux seront effectués par un professionnel et les frais seront entièrement supportés par MR BUCHET."

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Problématique des châssis : information

Pas de vote
Le syndic rappelle que certains copropriétaires ont constaté une dégradation des châssis de fenêtre. Les châssis, côté extérieur, présentent un gondolement.

Après avoir interrogé la société BATIFER qui n'a pas donné suite à sa demande, le syndic a pris contact avec le sous-traitant directement, la Menuiserie DASNOIS.
Le menuisier s'est rendu sur place et a constaté un problème esthétique qui ne pourrait plus être pris en charge par la garantie.

Le syndic a demandé aux copropriétaires concernés de transmettre les mesures des châssis endommagés afin de pouvoir évaluer le coût de la dépense. 5 copropriétaires ont donné suite à la demande du syndic.

Mr et Mme MAISSIN signale qu'ils avaient déjà demandé antérieurement le passage d'un technicien de la menuiserie DASNOIS. La menuiserie DASNOIS a demandé l'avis du fabricant qui s'est rendu sur place pour constater l'étendue du problème.
Le syndic demande à Mr et Mme MAISSIN de lui transmettre la demande qui avait été faite par écrit à la menuiserie DASNOIS à l'époque et pourra ensuite se servir de cette demande écrite pour adresser un courrier au nom de la copropriété afin de négocier une prise en charge par la garantie.

En parallèle, le syndic contactera, également, la firme envoyée par la menuiserie DASNOIS chez Mr et Mme MAISSIN.

Le syndic prendra également contact avec le courtier en assurance afin de savoir si la protection juridique pourrait couvrir une éventuelle action en justice contre le fabricant.

13- Mode de transmission des informations : information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2666,00 sur 5330,00
Le syndic précise que le confinement a obligé le syndic à envoyer la plupart des courriers officiels par mail. Le syndic propose aux copropriétaires de continuer à envoyer tous les courriers officiels par mail automatiquement. Il sera tout de même possible de recevoir, en plus la version papier pour ceux qui le souhaitent.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir lesquels souhaitent toujours recevoir les courriers sous format papier. Les copropriétaires suivants recevront les courriers en format papier :

- Mr et Mme DABE
- Mr et Mme DEHON
- Mme LATOUR
- Mr et Mme MAISSIN

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la transmission des informatins par mail, pour tous les copropriétaires ayant une adresse mail et en version papier pour les copropriétaires l'ayant demandé".

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Divers

Pas de vote
Mr MAISSIN signale la présence de condensation dans le local compteur. Il précise que les compteurs commencent à rouiller et s'inquiète d'un éventuel risque pour la copropriété.
Le syndic interrogera un professionnel de la contructuon pour lui demander son avis et demandera la vérification des sous-sols de chaque bloc. Le syndic reviendra vers le conseil de copropriété si l'estimation des dépenses ne nécessite pas l'approbation en Assemblée Générale.

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

Fait à Bertrix, le **mardi 15 décembre 2020**

Pour le syndic

Président de séance