Résidence L'Austral
Rue du Stade, n° 39
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 0670.687.559
IBAN : BE48 3630 8260 3927 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP L'Austral - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 28-01-2021

Les copropriétaires de la résidence « L'Austral » se sont réunis virtuellement en assemblée générale, le jeudi 28 janvier 2021, à 13h30 via les identifiants de connexion à la plateforme ZOOM transmis par le syndic.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et par mail le 12-01-2021.

Sont présents :
Mme ARNOULD-QUEVRIN (1446 voix); **Mr LEBLANC Philippe** (1143 voix); **SUSTAINSYS** représenté par **Mr VASEL** (1297 voix); **Mme VERSCHRAEGE Béatrix** (1161 voix); **Mr WILKIN Vincent** (1230 voix)

Sont absents :
Mr NOLS Gaëtan (1105 voix); **Mme PONSAR Annick** (1376 voix)

Est excusé :
Mr PIERSON Benoît (1242 voix);

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARNOULD-QUEVRIN	1446	Présent	
LEBLANC Philippe	1143	Présent	
NOLS Gaëtan	1105	Absent	
PIERSON Benoît	1242	Excusé	
PONSAR Annick	1376	Absent	
SUSTAINSYS	1297	Présent	Mr VASEL
VERSCHRAEGE Béatrix	1161	Présent	
WILKIN Vincent	1230	Présent	
Copropriétaires : 8 **Lots : 27**	10000	6277	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 5
Lots présents : 16
Voix présentes : 6277
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%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
10) Mise à jour des statuts/ROI : information et décision	80,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
11) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	6277	6277	0	0	100,00%	Accepté
12) Aménagement du terrain derrière les parkings : discussion et décision	50,00%	6277	0	0	6277	0,00%	Abstention

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. 5 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (6277/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3139,50 sur 6277,00
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme VERSCHRAEGE comme présidente de l'assemblée générale et du conseil de copropriété".

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3139,50 sur 6277,00
Le contrat de syndic est arrivé à échéance le 31 décembre 2020.
Le syndic questionne les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent reconduire le contrat de syndic à dater du 01/01/21 pour une durée de 3 ans, aux mêmes conditions.
Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/21 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 3139,50 sur 6277,00
Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mme VERSCHRAEGE et de Mme ARNOULD 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 3139,50 sur 6277,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme ARNOULD 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 3139,50 sur 6277,00
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 3139,50 sur 6277,00
Les comptes ont été vérifiés par le vérificateur aux compte en date du 19 janvier 2021.

Le budget 2019-2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 16.092,24€.

L'état détaillé des dépenses présente un total de 19.014,13€ pour un montant total de frais réels de 15.201,95 €.

Un appel de fonds de roulement permanent de 2500 € a été constitué.

Un appel de fonds de réserve de 1000 € a été constitué.

Les appels de fonds de roulement trimestriels correspondent à 4 trimestrialités calculées sur base du budget 4 x 4.023,14 €.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 875,52 €.

Le compte facture à recevoir présente un solde créditeur de 528,82 € (facture TECHEM)

Le compte stock mazout présente un solde créditeur de 1.120 €.

Le compte charge à reporter présente un solde débiteur de 757,51 €.

Le compte sinistre infiltration A02 présente un solde créditeur de 1.139,11 €.

Le montant sur le compte courant au 31/10/2020 s'élève à 3.164,79 €.

Le montant sur le compte épargne au 31/10/2020 s'élève à 1.000 €.

Mme ARNOULD s'interroge au sujet des facturations pour l'entretien des abords de la résidence. Le syndic précise que Mr MINET est intervenu plusieurs fois suivant devis approuvé en AG.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3139,50 sur 6277,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/11/20 au 31/10/21 s'élevant à 16.004,10 €.
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 signale qu'un copropriétaire de la résidence PACIFQUE et ADRIATIQUE, travaillant dans un bureau d'étude, a constaté qu'il y avait une déperdition calorifique au niveau de la cage d'ascenseur. L'ascensoriste a confirmé qu'en réduisant l'espace de ventilation en toitute, cette

déperdition serait moindre. Le coût pour cette petite intervention s'élève à +/- 200 € par bloc mais cette modification permettra d'épargner sur la facture d'énergie.
Le syndic propose de réaliser la même démarche pour la résidence l'AUSTRAL (silmilaire au bloc PACIFIQUE). Les copropriétaires acceptent la proposition.

Le syndic explique aux copropriétaires que la société JMD STANLEY SECURITE est en charge de la maintenance du système de détection incendie dans plusieurs résidences dont il a la gestion. Le service, tant administratif que technique (24/24h), est très satifsaisant et les prix demandés sont relativement abordables.
Le syndic a donc demandé prix pour les résidences de la rue du Stade afin de pouvoir comparer avec les prix demandés par la société ARDENNE ELEC, société qui a installé le système et qui continue de l'entretenir actuellement :

- Maintenance DI ARDENNE ELEC : 315 € HTVA/an
- Maintenance DI JMD STANLEY SECURITE : 250 € HTVA/an (possibilité de ramener le montant à 222 €/an HTVA pour autant que les 5 autres blocs de la rue Stade souscrivent également un contrat global auprès de la société JMD STANLEY SECURITE)

Les copropriétaires décident de transférer le contrat chez JMD STANLEY SECURITE.
Le syndic se chargera de résilier le contrat chez ARDENNE ELEC dans le délai imparti et confirmera le contrat chez JMD STANLEY SECURITE.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 16.004,10 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3139,50 sur 6277,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve de 1000 € à verser pour le 01er juin 2021 au plus tard"

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Mise à jour des statuts/ROI : information et décision

Quorum : 80%. Clé : A-C-PK, soit 5021,60 sur 6277,00
Une nouvelle loi est passée en 2019 au niveau 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, notamment dans la prise de décision.

Le syndic a demandé prix au Notaire FOSSEPREZ, Notaire ayant rédigé une grande majorité des actes de base des résidences dont le syndic a la gestion. Le syndic a reçu une offre globale permettant de diminuer le coût individuel pour chaque résidence.

Le Notaire FOSSEPREZ évalue le coût de la mise à jour des statuts à +/- 600 € HTVA via un acte sous seing privé.

Le syndic signale qu'il ne réclamera pas d'appel de fonds spécial pour cette dépense.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mode de transmission des documents : information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3139,50 sur 6277,00
Au vu de la situation sanitaire actuelle et pour un suivi plus rapide et efficace, le syndic demande l'autorisation aux copropriétaires de pouvoir transmettre tous les courriers officiels par mail.

Le syndic précise que si un copropriétaire souhaite toujours obtenir la version papier, il le sera indiqué dans le dossier et tous les documents lui seront transmis par mail (s'il possède une adresse e-mail) **et** par courrier.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la transmission de tous les courriers officiels par mail sauf si demande particulière d'un propriétaire pour recevoir les informations par courrier postal"

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Aménagement du terrain derrière les parkings : discussion et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3139,50 sur 6277,00
Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il avait été convenu, avec la société HABITAT PLUS, qu'une pelouse serait semée, sur la surface plane, à l'arrière des parkings, à la suite des travaux des blocs 5 et 6.
Hors, cette pelouse n'a pas été semée, la société HABITAT PLUS a applani les terres et a considéré son intervention terminée prétendant que cette surface était représentée en tant que prairie sur les plans définitifs.

Le syndic ne s'en n'est pas tenu à cette déclaration et, après avoir rencontré, plusieurs fois, les représentants sur place, il a reçu un retour positif de la société HABITAT PLUS lui indiquant prendre en charge les éléments suivants, dès le printemps :

- l'ensemencement de la pelouse derrière les parkings sur la surface plane
- l'enlevement des grosses pierres et semis de praire sur la surface pentue
- la plantation de lierres rampants au niveau des talus à l'avant des résidences L'AUSTRAL et BALTIQUE et au niveau du talus à droite de la servitude.

Le syndic précise que le lierre demande très peu d'entretien et nécessite seulement une coupe au printemps et une coupe avant l'hiver.

En parallèle, ne sachant pas si ces interventions seraient prises en charge par HABITAT PLUS, le syndic a demandé prix à 2 sociétés d'aménagements extérieurs (J-S MINET et JARDILUX) pour réaliser ces travaux.

D'autre part, le syndic reprendra également contact avec Mr MINET, qui s'occupe actuellement de l'entretien des abords, pour modifier son devis annuel d'intervention pour chaque bloc en fonction des nouveaux aménagements.

Ce point étant donc sans objet, le syndic propose aux copropriétaire de s'abstenir car ce point ne nécessite plus de prise de décision.

Abstention à l'unanimité

13- Divers

Pas de vote
Le syndic revient sur la réunion qui s'est tenue au mois de juillet suite aux nuisances rencontrées avec le locataire de Mr PIERSON.
Le syndic signale ne pas avoir eu de retour des copropriétaires, sauf du principal intéressé, s'excusant d'avoir faire du bruitune soirée courant janvier.
Mr le Doyen Leblanc confirme avoir reçu 'linformation de ses locataires et la donc transmise pour information au syndic.
Le syndic prendra contact avec Mr ROMAIN, locataire de Mr PIERSON, à ce sujet.
Le syndic rappelle que la vie en copropriété demande une certaine tolérance.
Le syndic rappelle également qu'il n'a pas le pouvoir de mettre un terme à un contrat de bail, uniquement d'inviter le copropriétaire à le faire. En cas de non-respect de cette demande, c'est au juge de paix à trancher.
D'autre part, le syndic se questionne au sujet de l'isolation accoustique des appartements entre eux et émet l'hypothèse que certains bruits pourraient traverser les conduits de ventilation si un clapet n'a pas été placé à l'entrée des bouches de ventilation.
Le syndic interrogera le conducteur de chantier à ce sujet.

Mme ARNOULD demande si l'humidité constatée dans les caves est toujours présente. Mme VERSCHRAEGE signale qu'il y a toujours présence d'humidité à certains moments, ainsi que dans sa cave (n°4)
A priori, le problème constaté dans le couloir des caves qui donnent vers l'arrière du bâtiment n'est toujours pas solutionné.
Le syndic en fera part à HABITAT PLUS.

Mr VASEL signale, également, que les réparations qui ont été faites au niveau du plafonnage du mur intérieur de son appartement ne semblent pas suffisantes car l'humidité est toujours présente.
Le syndic en fera part également à HABITAT PLUS.

Le syndic insiste sur l'importance de le tenir informé rapidement lorsque les copropriétaires constatent ce genre de problème.

Mme ARNOULD demande si le robinet qui se situe dans le couloir des caves peut servir aux habitants de l'immeuble. Le syndic signale que les robinets communs ne peuvent servir que pour les parties communes.
Le syndic placera une affiche interdisant l'utilisation des robinets communs par les habitants de l'immeuble.

Mme ARNOULD demande si le ROI doit être remis aux nouveaux locataires. Le ROI doit être transmis aux nouveaux locataires avec le contrat de bail et précise que ce ROI doit être signé par les locataires entrants. Lorsque les statuts seront mis à jour, les propriétaires devront réaliser un avenant au contrat de bail pour transmettre le nouveau ROI modifié.

Résidence L'Austral
Rue du Stade, n° 39
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 0670.687.559
IBAN : BE48 3630 8260 3927 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente, Mme VERSCHRAEGE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h00.

Fait à Bertrix, le **jeudi 28 janvier 2021**

Pour le syndic

Présidente de séance

Verschraege Beatrix