ACP Collines - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 04-02-2021

Les copropriétaires de la résidence « Collines » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 04 février 2021, en vidéoconférence via la plateforme ZOOM .
Les convocations ont été adressées en courrier simple et par mail, le 19-01-2021.

Sont présents :
Mr ARNOULD (785 voix); **Mr CHETTER** (896 voix); **Mme DUPUIS** (1015 voix); **GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS** représenté par **Mr PONCELET** (2438 voix); **Mme PIERRET** (842 voix); **Mme RECKINGER-HAGE** (970 voix); **Mme SKA** (1057 voix); **Mme WIEDIG-FRANCOIS** (1064 voix)

Sont absents :
Mr et Mme DEHON-STOFFEL (933 voix)

Sont invités :
Mr WIEDIG Jean-Luc, fils de Mme WIEDIG

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARNOULD	**785**	Présent	
CHETTER	**896**	Présent	
DEHON-STOFFEL	**933**	Absent	
DUPUIS	**1015**	Présent	
GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS	**2438**	Présent	
PIERRET	**842**	Présent	
RECKINGER-HAGE	**970**	Présent	
SKA	**1057**	Présent	
WIEDIG-FRANCOIS	**1064**	Présent	
Copropriétaires : 9 **Lots : 33**	**10000**	**9067**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 33
Voix : 10000
Cop. présents : 8
Lots présents : 30
Voix présentes : 9067
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%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution d'un fonds de roulement permanent	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
10) Mise à jour des statuts/ROI : information et décision	80,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
11) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
12) Dossier parkings - discussion et décision	50,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
13) Modification de la répartition des charges communes	80,00%	9067	9067	0	0	100,00%	Accepté
15) Changement de banque - discussion et décision	50,00%	9067	0	0	9067	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. 8 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés (9.067/10000èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr CHETTER 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 générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic procède au vote :

Mr ARNOULD, n'habitant plus l'immeuble, propose de céder sa place.

"Désignation de Mme PIERRET comme membre 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 générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme DUPUIS comme vérificateur aux comptes"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
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 générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le budget 2019-2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 13.402,66 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 12.427,73 €.

Un appel de fonds de réserve de 1000 € a été constitué.
Le montant total du fonds de réserve au 30/11/2020 s'élève à 3000 €.

L'appel de fonds de roulement trimestriel d'un montant total de 13.402,66 € réparti en 4 trimestrialités de 3.350,66 €.

Les comptes clients présentent avant répartition un solde créditeur de 1.919,39 €.

Le compte charge à reporter présente un solde débiteur de 429,62 €.

Le compte facture à recevoir présente un solde créditeur de 999,19 €.

Le montant sur le compte courant au 30/11/2020 s'élève à 3.763,21 €.

Le montant sur le compte épargne au 30/11/2020 s'élève à 3.000 €.

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 générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/12/20 au 30/11/21 s'élevant à 12.546,35 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/12/2020 - 01/03/2021 - 01/06/2021 - 01/09/2021

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 12.546,35 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution d'un fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
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.

Le syndic signale que ce point a été discuté lors de la dernière AG et a, finalement, été refusé. Le syndic précise que le fonds de roulement permanent devient essentiel pour éviter les problèmes de liquidité sur le compte bancaire, surtout en début d'année comptable.

Le syndic propose aux copropriétaires de constituer un fonds de roulement permanent à hauteur de 2500 € à répartir en fonction des quotités.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent à hauteur de 2500 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 1er septembre 2021 au plus tard"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 1000 € réparti en fonction des quotités pour le 1er septembre 2021 au plus tard"

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Quorum : 80%. Clé : Quotités générales, soit 7253,60 sur 9067,00
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 des COLLINES à +/- 600 € HTVA via un acte sous seing privé.

Le syndic signale que le budget 2021 est suffisament conséquent pour pouvoir couvrir cette dépense. Il ne réclamera donc pas d'appel de fonds spécial.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mode de transmission des documents : information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic précise que le confinement l"a obligé 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 si certains souhaitent toujours recevoir les courriers sous format papier. Les copropriétaires suivants recevront les courriers en format papier :

- Mme DUPUIS

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la transmission des informations par mail, pour tous les copropriétaires ayant une adresse mail et en version papier pour les copropriéaires en faisant la demande"

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Dossier parkings - discussion et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, suite à la réponse favorable d'HABITAT PLUS de remettre en état les parkings, il avait été décidé de demander l'avis d'un expert pour suivre les travaux réalisés. Le bureau CIEX, représenté par Mr LEGRAND, est allé sur place au début des travaux et à la fin des travaux. Il a transmis au syndic deux rapports suite à ses visites sur place.
Le deuxième rapport remis par Mr LEGRAND, au syndic, a été transféré aux copropriétaires au mois de juillet.
Dans ce rapport, Mr LEGRAND y mentionne toutes les recommandations d'usage afin de maintenir en parfait état les parkings.
Le syndic a donc demandé aux copropriétaires de respecter strictement ces recommandations, via mail.

D'autre part, un courrier recommandé a été envoyé à Mr PONCELET (GHES). Celui-ci loue son hangar qui se situe à l'arrière du bâtiment, à une société qui emprunte la servitude de passage menant au hangar par des véhicules lourds.
L'avocat de Mr PONCELET, Me DETHIER, a répondu au courrier du syndic. Le syndic n'a pas donné suite au courrier car une réponse nécessite un avis juridique et donc un accord de la copropriété pour engager des frais judiciaires.

Mr PONCELET signale que l'accès au hangar par des véhicules lourds était déjà d'application avant la construction de l'immeuble.
Il estime que la société HABITAT PLUS connaissait parfaitement la nécessité de l'accès à la servitude de passage par des véhicules lourds et n'a pas tenu compte de cette contrainte dans le choix des matériaux.
Il précise que les dalles gazon sont prévues pour le passage des véhicules mais pas pour les camions, remorques ou camionettes.

Le syndic propose d'ajouter de la terre dans les dalles alvéolées et d'y semer de la pelouse au printemps, comme préconisé par Mr LEGRAND. Le syndic précise qu'il faudra alors laisser le temps à la pelouse de pousser en évitant le passage intempestif de véhicules. Le syndic propose de demander l'avis à la société AMENALUX ayant réalisé les aménagements.

Mr Jean-Luc WIEDIG, fils de Mme WIEDIG, constate que l'accumulation d'eau se fait sur l'entièreté de la surface des parkings même aux endroits ou les camionettes ne passent pas. Il serait d'avis

d'ajouter des petits cailloux à l'intérieur des dalles alvéolées qui permettraient de consolider ces dalles.
Plusieurs copropriétaires évoquent un problème de drainage du sol qui ne se ferait pas correctement.

Le syndic signale que Mr LEGRAND, CIEX est disponible le jeudi 11 février prochain à 10h pour une réunion en vidéoconférence. Le syndic propose aux copropriétaires de confirmer cette réunion avec Mr LEGRAND afin que celui-ci puisse apporter son avis par rapport à un éventuel problème de drainage du sol et proposer des solutions pour palier à ce problème.
Mr PONCELET, Mr CORNET et Mr CHETTER, en tant que président de l'assemblée, participeront à la réunion. Le syndic transmettra aux copropriétaires concernés, les informations de connexion à la réunion.
En cas de proposition de travaux, Mr PONCELET, Mr PIERRET et Mr CHETTER représenteront les copropriétaires pour décider de la suite à donner.

A la suite de la réunion, le syndic préviendra les copropriétaires des solutions envisagées qui seront mises en place.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la tenue d'une réunion avec l'expert du bureau CIEX, en présence du syndic, du président de l'assemblée et de 2 copropriétaires qui auront mandat pour marquer leur accord au nom de la copropriété sur les solutions proposées par l'expert"

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Modification de la répartition des charges communes

Quorum : 80%. Clé : Quotités générales, soit 7253,60 sur 9067,00
Mr PONCELET, représentant GHES, propriétaire du commerce, s'interroge quant aux frais de la copropriété qui lui sont imputés alors qu'il n'en bénéficie pas (comme notamment les frais pour la maintenance du sytème incendie, l'entretien des éclairages de secours,...).

Le syndic propose que la répartition actuelle de 10 % qui est déjà d'application pour les frais d'électricité des parties communes puissent également être d'application pour les autres frais de la copropriété sauf pour les frais concernant la prime annuelle d'assurance incendie.
Le syndic précise que cette diminution des frais chez GHES favorisera une légère augmentation chez les autres copropriétaires.

Le syndic procède au vote :

"Régularisation des clés de répartition selon la clé à 10 % sauf pour la prime annuelle d'assurance incendie"

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Point demandé par Mme WIEDIG : présence d'humidité dans son appartement - discussion

Pas de vote
Le syndic signale que certains appartements ont subi des problèmes d'humidité. La société HABITAT PLUS, représentée par Mr COLAS, conducteur de chantier, est intervenue à plusieurs reprises et a solutionné quelques problèmes.

Mr Jean-Luc WIEDIG, prend la parole et explique, qu'en période hivernale, des gouttes percollent au niveau des clapets de ventilation des châssis des chambres, et cela, malgré l'aération. Il constate également une accumulation de champignons dans les coins d'une des chambre. Pour Mr WIEDIG, ces deux problèmes ne sont pas liés.

Mr WIEDIG signale avoir constaté également un point d'humidité au niveau du mur du WC de la salle de bain.

Mme SKA signale que les problèmes d'humidité constatés dans son appartement ne sont pas solutionnés.

Mr PONCELET signale avoir également un problème d'humidité dans sa cave qui se trouve en-dessous de l'appartement de Mme WIEDIG. Il a constaté également avoir un problème d'humidité au niveau de son commerce entre le local technique et le bureau.

Mme HAGE a constaté un peu d'humidité entre la terrasse et le mur du salon ainsi qu'une fissure.

Le syndic signale qu'il pourrait y avoir un lien entre tous ces points d'humidité.

Il propose d'envoyer un mail récapitulatif à HABITAT PLUS leur indiquant chaque problème constaté et leur demandant une visite sur place afin de proposer des investigations plus précises pour solutionner ces problèmes d'humidité.
Le syndic rappelle également aux copropriétaires concernés, d'adresser un mail, de manière privée, à HABITAT PLUS de manière à appuyer sur l'importance de la prise en charge du problème.

En parallèle, Mr PONCELET propose de vérifier l'équilibrage des bouches de ventilation avec un appareil de mesure spécialisé. Il transmettra les données à Mr WIEDIG qui vérifiera les débits et transmettra les informations à Mr COLAS (jose.colas@habitatplus.be et info@habitatplus.be) et au syndic en copie.

15- Changement de banque - discussion et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 4534,50 sur 9067,00
Les frais bancaires ayant fortement augmentés depuis quelques années, le syndic a pris contact avec la banque BELFIUS et y a transféré les comptes.

Abstention à l'unanimité

16- Divers

Pas de vote

Suite au départ de Mme Houssa, Mme PIERRET a proposé de s'occuper de l'entretien des communs. Le syndic a marqué son accord à Mme PIERRET, avec l'appui du conseil de copropriété, pour reprendre ce poste. Le syndic à également demander une offre à une entreprise de nettoyage (+-50€/prestation)
Les copropriétaires n'émettent aucune remarque sur le travail de Mme PIERRET.
Le syndic signale que Mme PIERRET continuera à entretenir les parties communes de la résidence et la remercie pour le travail effectué avec soin.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr CHETTER, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 16h00.

Fait à Bertrix, le **jeudi 04 février 2021**

Pour le syndic

Président de séance