ACP Côté Jardins - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 04-03-2021

Les copropriétaires de la résidence « Côté Jardins » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 04 mars 2021, via la plateforme virtuelle ZOOM.
Les convocations ont été adressées en courrier simple, et par mail, le 16-02-2021.

Sont présents :
BONZAÏ 2024 AR3 (138) (138 voix); **Mme COLLIGNON Valérie B2.3 (260)** (260 voix); **CPAS BASTOGNE CR2 (140)** (140 voix) représenté par **Mme Laurence NICOLAS; Mr et Mme DONNAY-LATTEUR B2.2 (300)** (300 voix); **Mme DUBUISSON Ingrid A0.4 (136)** (136 voix) représentée par **Madame VANDAELE; ENDOS SPRL AR6 (121), AR7 (138)** (259 voix) représenté par **Mme VANDAELE; FOREM BR1 (400)** (400 voix) représenté par **Mr CLAUDOT; Mme FOSSEPREZ Catherine C1.1 (100)** (100 voix); **Mr FRENOY B1.3 (130)** (130 voix); **Mme GIRS - VREBOS 2.1 (260)** (260 voix); Mr et Mme **RIVIERE-HARBONNIER AR2 (138)** (138 voix) représentés par **Mme SAC Chloé; Mme SAC ChloéC2.1 (210)** (210 voix); **Mr SCHMIT-BALON AR1 (138)** (138 voix); **SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL A1.1 (106), A1.10 (106), A1.2 (106), A1.3 (106), A1.4 (106), A1.5 (106), A1.6 (106), A1.7 (106), A1.8 (106), A1.9 (106), A2.1 (126), A2.10 (126), A2.11 (125), A2.12 (125), A2.2 (126), A2.3 (126), A2.4 (126), A2.5 (126), A2.6 (126), A2.7 (126), A2.8 (126), A2.9 (126), A3.1 (170), A3.10 (170), A3.11 (220), A3.2 (170), A3.3 (170), A3.4 (170), A3.5 (170), A3.6 (170), A3.7 (170), A3.8 (170), A3.9 (170)** (4490 voix) représentée par **Mme VANDAELE; Mme TUMSON Stéphanie C0.1 (120)** (120 voix) représentée par Mme **FOSSEPREZ Catherine; VILLE DE BASTOGNE A0.2 (136), AR10 (138), AR9 (138), CR1 (100)** (512 voix) représentée par **Mme Laurence NICOLAS**

Sont excusés :
Mme **GODENIR Carine B2.4 (230)** (230 voix);

Sont absents :
Mme **BAIKRICH Geneviève A0.1 (136)** (136 voix); Mr **BOCLINVILLE Patrick B1.1 (135)** (135 voix); **DR AHADI AR4 (138)** (138 voix); Mr **GIRS Grégory B0.1 (130)** (130 voix); **Mr GUEBEN Michel B1.4 (140)** (140 voix); **MUTUALITÉ LIBÉRALE BR2 (200)** (200 voix); **Mr PHILIPPART Roland AR8 (138)** (138 voix); **Mr ROSIERE Julien C1.2 (155)** (155 voix); **Mr et Mme SOYEUR-PONCIN Philippe BR3 (150)** (150 voix); **Mr et Mme TABART-GUILLAUME AR5 (121)** (121 voix); **Mme THILMANT B1.2 (135)** (135 voix); **Mme THIRY Aline A0.3 (136)** (136 voix); **Mme WILMOTTE C2.2 (325)** (325 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAIKRICH Geneviève	136	Absent	
BOCLINVILLE Patrick	135	Absent	
BONZAÏ 2024	138	Présent	
COLLIGNON Valérie	260	Présent	
CPAS BASTOGNE	140	Représenté	Laurence NICOLAS
DONNAY-LATTEUR	300	Présent	
DR AHADI	138	Absent	
DUBUISSON Ingrid	136	Représenté	Delphine VANDAELE
ENDOS SPRL	259	Représenté	Delphine VANDAELE
FOREM	400	Représenté	Monsieur CLAUDOT
FOSSEPREZ Catherine	100	Présent	
FRENOY	130	Présent	
GIRS Grégory	130	Absent	
GIRS - VREBOS	260	Présent	
GODENIR Carine	230	Excusé	
GUEBEN Michel	140	Absent	
MUTUALITÉ LIBÉRALE	200	Absent	
PHILIPPART Roland	138	Absent	
RIVIERE-HARBONNIER	138	Représenté	SAC Chloé
ROSIERE Julien	155	Absent	
SAC Chloé	210	Présent	
SCHMIT-BALON	138	Présent	
SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL	4490	Représenté	Delphine VANDAELE
SOYEUR-PONCIN Philippe	150	Absent	
TABART-GUILLAUME	121	Absent	
THILMANT	135	Absent	
THIRY Aline	136	Absent	
TUMSON Stéphanie	120	Représenté	FOSSEPREZ Catherine
VILLE DE BASTOGNE	512	Représenté	Laurence NICOLAS
WILMOTTE	325	Absent	
Copropriétaires : 30 **Lots : 66**	**10000**	**7731**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 30
Lots : 66
Voix : 10000
Cop. présents : 16
Lots présents : 52
Voix présentes : 7731
Mandataires : 5
Procurations : 8
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	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	6482	0	3241	3241	0,00%	Refusé
10) Mise à jour des statuts/ROI : information et décision	80,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
11) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	6482	6482	0	0	100,00%	Accepté
12) BONZAI 2024 : demande d'autorisation de modification du châssis : information et décision	75,00%	6482	6482	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. 16 copropriétaires sur 30 sont présents ou représentés (7731/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le syndic signale que son contrat a pris fin au 31/12/2020. Il propose de le reconduire pour une durée de 3 ans à dater du 01/01/2021.

Le syndic précise que, lors de la signature du dernier contrat de syndic en 2018, il avait été décidé d'indexer les honoraires du syndic chaque année.
Le syndic signale que les honoraires n'ont été indexés qu'une seule fois depuis que la décision a été prise.
Dès lors, le syndic propose de ne pas faire de rétroaction au niveau de l'indexation mais plutôt d'augmenter les prestations à 26 € HTVA/mois/appartement au lieu de 25 € HTVA/mois/appartement à partir de cette année.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2021 pour une durée de 3 ans avec augmentation des honoraires à 26 €HTVA/mois/appartement"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de la SLP Haute Ardenne (bloc A), Mr et Mme DONNAY (bloc B) et Mme FOSSEPREZ (bloc C) comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de la SLP Haute Ardenne comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.
Mme COLLIGNON, présidente lors de la dernière assemblée générale, a signalé une erreur dans le PV de l'AG précédente :

Dans le tableau récapitulatif des votes, il est inscrit dans le PV du 17/09/2020 que le point 9 a été refusé alors qu'il s'agissait d'une abstention.
Le syndic en a pris note et a modifié le PV en ce sens.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente suivant modification"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le budget 2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 64.250 €.
L'état détaillé des dépenses s'élève à 71.410,04 € et présente un total de frais réels de 67.185,14 €.

Le montant du fonds de roulement permanent s'élève à 14.522,98 €.

Le fonds de réserve s'élève à 17.615,64 €.

Les appels de fonds de roulement trimestriels correspondent à 4 trimestrialités calculées sur base du budget 4 x 16.062,60 € = 64.250,40 €.

Les comptes clients présentent un solde débiteur de 4.289,66 €.

Le compte charge à reporter présente un solde débiteur de 1.185,27 €.

Le compte sinistre :

- sinistre vides ventilés : crédit de 1.247 €
- sinistre cabine ascenseur bloc A : débit de 7.462,94 €

Le montant sur le compte courant au 31/12/2020 s'élève à 2.832,17 €.
Le montant sur le compte épargne au 31/12/2020 s'élève à 17.615,64 €.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/01/2021 au 31/12/2021 s'élevant à 63.690 €

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

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

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 63.690 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1297,40 sur 6482,00
Le fonds de réserve devient obligatoire lorsqu'une copropriété a plus de 5 ans (nouvelle loi sur la copropriété en 2019). Il est obligatoire à hauteur de 5 % du montant du fonds de roulement sauf si 4/5 des membres présents à l'assemblée générale s'y opposent.

Le syndic procède au vote :

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

Résultat du vote : 0 voix pour, **3241** voix contre, **3241** abstentions
Proposition rejetée (0,00% Pour - 100,00% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : BONZAÏ 2024 (138); Mme COLLIGNON Valérie (260); CPAS BASTOGNE (140); Mr et Mme DONNAY-LATTEUR (300); Mme DUBUISSON Ingrid (136); ENDOS SPRL (259); FOREM (400); Mme FOSSEPREZ Catherine (100); Mr FRENOY (130); Mme GIRS - VREBOS (260); Mr et Mme RIVIERE-HARBONNIER (138); Mme SAC Chloé (210); Mr SCHMIT-BALON (138); Mme TUMSON Stéphanie (120); VILLE DE BASTOGNE (512)
Abstentions : SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL (3241)

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

Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 5185,60 sur 6482,00
Le syndic rappelle que le point a déjà été discuté à l'ordre du jour de la dernière assemblée générale.

Le syndic a demandé prix au notaire FOSSEPREZ pour effectuer cette mise à jour. Il a également demandé prix au Notaire TONDEUR (qui a réalisé l'acte de base de la copropriété), comme discuté lors de la dernière AG.

Le coût de la mise à jour des statuts s'élève à +/- 2000 € HTVA chez le Notaire FOSSEPREZ.

Le coût de la mise à jour des statuts s'élève à 1494,44 € TVAC chez le Notaire TONDEUR.

Les copropriétaires souhaitent que la mise à jour des statuts soit donc établie par le Notaire TONDEUR.

Le ROI sera actualisé suite à cette mise à jour des statuts. Les points déjà modifiés, précédemment dans le ROI, y seront ajoutés.
Le syndic signale que les copropriétaires devront transmettre le ROI adapté à leurs locataires.

Le syndic ne réclamera pas un appel de fonds spécial pour cette dépense car le fonds de roulement permanent permettra d'honorer la facture.

Le syndic procède au vote :

"Mise à jour des statuts de la copropriété suivant offre de prix du Notaire TONDEUR (1494 € TVAC)"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mode de transmission des documents : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3242,00 sur 6482,00
Au vu de la situation sanitaire actuelle et pour un suivi plus rapide, 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. Il suffit de lui faire savoir.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir les documents par courrier :

Mr et Mme DONNAY, Mr FRENOY.

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- BONZAI 2024 : demande d'autorisation de modification du châssis : information et décision

Majorité : 75%. Clé : Quotités - soit 4861,50 sur 6482,00
Le locataire de la société BONZAI 2024 souhaite modifier un chassîs de fenêtre, situé à l'arrière du commerce. Il veut remplacer les panneaux pleins par des vitrages.
Certains châssis de fenêtre, des commerces contigüs, présentent déjà cette configuration. Le syndic signale donc que cette mofification harmoniserait la façade.

Suivant le point 13, page 39 de l'acte de base de la copropriété, il demande donc l'autorisation d'effectuer la modification.

13. Fenêtres: Les fenêtres et porte fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs.
Le remplacement des fenêtres, porte fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif. Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble (...) - le style des fenêtres, porte fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic signale qu'il est impératif de garder une harmonie visuelle. Le châssis sera donc blanc et de même matière que les châssis d'origine.

Mme VANDAELE demande s'il n'est pas nécessaire de demander une autorisation communale. Mme NICOLAS, représentant la commune, signale que cet élément doit être vérifié via le CoDT. Le syndic prendra contact avec la Ville de BASTOGNE afin de vérifier cet élément. Si toutefois, la Ville de BASTOGNE répond favorablement, les copropriétaires marquent leur accord pour que les travaux de modification puissent être réalisés. Le syndic rappelle tout de même que les travaux devront être réalisés par un professionnel et respecter les règles de l'art.
Le syndic reviendra vers Mr NOTTET lorsqu'il aura obtenu une réponse de la Ville de BASTOGNE.

Le syndic procède au vote :

"Autorisation pour la modification du châssis de fenêtre du commerce appartenant à la société BONZAÏ 2024 (remplacement des panneaux pleins par des vitrages, avec châssis similaires) si toutefois la Ville de BASTOGNE l'autorise et si les travaux sont réalisés par un menuisier professionnel respectant les règles de l'art"

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Divers

Pas de vote
Suite à quelques soucis rencontrés avec la société BELCCO au sujet de l'entretien des parties communes, le syndic a pris contact avec la société STASSE, société de nettoyage avec qui le syndic travaille dans de nombreuse résidences.

Le syndic a reçu une offre de prix pour l'entretien des parties communes :
- STASSE NETTOYAGE : 768 € HTVA/mois avec entretien chaque semaine pour les 3 blocs (+ lavage des vitres lors de chaque prestation).

- BELCCO : 863,95 € HTVA/mois avec entretien chaque semaine pour les 3 blocs (+ lavage des vitres une fois par mois).

Les copropriétaires souhaitent continuer avec la société BELCCO

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'ils n'hésitent pas à faire part de leur mécontement, rapidement, au syndic, de manière à pouvoir prévenir au plus vite la société BELCCO.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les cuisinières au gaz sont interdites dans la résidence.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h30.

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

Pour le syndic

La Présidente de séance