Résidence Pacifique
Rue du Stade, n° 35
6880 Bertrix
Numéro d'entreprise : 635.973.768
IBAN : BE98 0689 3926 7393 BIC : GKCCBEBB

ACP Pacifique - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 11-02-2021

Les copropriétaires de la résidence « Pacifique » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 11 février 2021, en « AG virtuelle via la plateforme de visioconférence ZOOM ».
Les convocations ont été adressées en courrier simple, et par mail, le 26-01-2021.

Sont présents :
Mr BAIWIR - BODY (1285 voix); **Mr GROSJEAN René** (1485 voix); **Mme MESSIAEN** (1197 voix) représentée par **Mr BAIWIR - BODY; Mr MOREAU Bastien** (1103 voix); **SUSTAINSYS** représenté par **Mr VASEL** (1298 voix); **Mme VERMEIREN** (1218 voix)

Sont absents :
Mr et Mme ANGE-SCHMITZ (1135 voix);

Sont excusés :
Mr et Mme STAPPAERTS-BELDERBOSCH (1279 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ANGE-SCHMITZ	**1135**	Absent	
BAIWIR - BODY	**1285**	Présent	
GROSJEAN René	**1485**	Présent	
MESSIAEN	**1197**	Représenté	BAIWIR - BODY
MOREAU Bastien	**1103**	Présent	
STAPPAERTS-BELDERBOSCH	**1279**	Excusé	
SUSTAINSYS	**1298**	Présent	
VERMEIREN	**1218**	Présent	
Copropriétaires : 8 **Lots : 27**	**10000**	**7586**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 6
Lots présents : 19
Voix présentes : 7586
Mandataires : 1
Procurations : 1
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%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	7586	0	7586	0	0,00%	Refusé
09) Mise à jour des statuts/ROI : information et décision	80,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
10) Acte de base modificatif - information et décision	80,00%	7586	7586	0	0	100,00%	Accepté
11) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	7586	7586	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. 6 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (7586/10.000èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BAIWIR comme président du conseil de copropriété et de l'assemblée générale"

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Mr BAIWIR, président du conseil de copropriété n'a pas de remarques particulières à formuler.

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

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BAIWIR comme vérificateur aux comptes"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Un copropriétaire a signalé une erreur dans le dernière PV.
Le point 16 du PV de la dernière AG du 13/02/2020 mentionnait ceci :

"Le syndic a constaté que la société JMD n'avait pas planifié la maintenance du système incendie en 2019, or le contrat a été signé et transmis en 2018."
Correction :
"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 syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente avec modification du point 16"

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Les comptes de la résidence ont été vérifiés par le vérificateur aux comptes, Mr BAIWIR, le 19 janvier 2021.

Le budget 2019-2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 13.474,85 €.
L'état détaillé des dépenses s'élève à 17.818,17 € et présente un total de frais réels de 13.527,44 €.

Un fonds de roulement permanent de 2000 € a été constitué.

Les appels de fonds de roulement trimestriels correspondent à 4 trimestrialités calculées sur base du budget 4 x 3.380,22 € = 13.520,88 €.

Les comptes clients présentent, avant répartition, un solde créditeur de 1.299,68 €.

Le compte charge à reporter présente un solde débiteur de 780,80 €.

Le compte facture à recevoir présente un solde créditeur de 500,26 € (facture TECHEM).

Le compte "Stock mazout" présente un solde créditeur de 1080 € correspondant au stock de mazout relatif à l'exercice et sera imputé lors du prochain décompte.

Le montant sur le compte courant au 30/09/2020 s'élève à 1.938,46 €.
Le montant sur le compte épargne au 30/09/2020 s'élève à 0,00 €.

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 : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/11/20 au 31/10/21 s'élevant à 14.209,00 €.
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

Mr BAIWIR a constaté une déperdition de chaleur provenant de la cage d'ascenseur. Il s'est rendu sur place avec Mr NICOLAS, représentant de la société LIFTINC afin de trouver une solution permettant de réduire cette déperdition. Il est donc possible de placer un petit morceau de tôle qui réduira l'espace de ventilation dans le respect des normes en vigueur et qui limitera donc la déperdition calorifique.
Le coût de cette intervention s'élève à +- 200€. En accord avec Mr BAIWIR, le syndic à acception l'intervention auprès de la société LIFTINC. Cette intervention permettra un gain d'argent, sur du long terme, au niveau de la facture d'énergie.

Mr BAIWIR demande au syndic de rester attentif au sujet de la facture concernant l'entretien des abords.
Le syndic en prend note et surveillera les interventions de Mr MINET.
Le syndic ajoute que des aménagements seront réalisés au printemps pour d'autres résidences de al rue du stade. Dès lors, il est prévu que le syndic rencontre Mr MINET, sur place, pour évaluer le travail à fournir durant la bonne saison pour chaque bloc, et réajuster son offre en fonction des travaux réalisés.

Mr BAIWIR signale que toutes les ampoules de la résidence ont été remplacées par des ampoules LED. Les copropriétaires et le syndic remercient Mr BAIWIR et Mr Grosjean.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 14.209,00 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Le syndic procède au vote :

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

Vote **Contre** à l'unanimité

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

Quorum : 80%. Clé : A-C-PK, soit 5868,80 sur 7586,00
Le syndic précise qu'une nouvelle loi est passée en 2019 concernant la copropriété. Le syndic précise aux copropriétaires que la mise à jour des status de la copropriété en fonction de la nouvelle loi est indispensable pour une question de cohérence.

Le syndic a demandé prix au notaire FOSSEPREZ (qui a réalisé l'acte de base de la copropriété) pour effectuer cette mise à jour.

Le coût de la mise à jour des statuts s'élèvera à +- 600 € HTVA, via une convention sous seing privée.

Le ROI sera actualisé suite à cette mise à jour des statuts. Les points déjà modifiés précédemment dans le ROI y seront ajoutés.

Le sens de circulation au niveau de la servitude de passage y sera indiqué.

Mr BAIWIR souhaite obtenir le texte de mise à jour des statuts, pour relecture, avant approbation. Le syndic en prend note et demandera au Notaire à recevoir un exemplaire qu'il transmettra à Mr BAIWIR pour approbation.

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

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Acte de base modificatif - information et décision

Quorum : 80%. Clé : A-C-PK, soit 5868,80 sur 7586,00
Il a été demandé de ratifier l'accord de principe accordé à HABITAT PLUS concernant la servitude de passage pour les résidences GASCOGNE et ADRIATIQUE.

Le projet d'acte a été transmis par le notaire FOSSEPREZ.

Mr BAIWIR souhaite obtenir le plan concernant cette servitude de passage. Le syndic demandera une copie du plan qu'il transmettra à Mr BAIWIR.

Le syndic, mandaté par l'Assemblée Générale, représentera la copropriété chez le notaire pour signer l'acte modificatif.

Le syndic demande donc l'autorisation aux copropriétaires pour représenter la copropriété lors de la signature de l'acte modificatif chez le Notaire.

Le syndic précise que tous les frais seront à charge d'HABITAT PLUS.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour donner mandat au syndic pour la signature de l'acte modificatif concernant l'extension de la servitude de passage au profit des résidences GASCOGNE et ADRIATIQUE"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mode de transmission des documents : information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK, soit 3793,00 sur 7586,00
Au vu de la situation sanitaire actuelle et pour un suivi plus rapide, le syndic demande l'autorisation aux copropriétaires pour 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 interroge les copropriétaires à savoir si certains souhaitent toujours recevoir la version papier.
Tous les propriétaires présents sont d'accord recevoir les documents par mail.

Note Après AG : Mr BAIWIR a signalé au syndic que Mme MESSIAEN et Mr GROSJEAN souhaitent toujours recevoir la version papier.
Le syndic en prend bonne note.

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- Divers

Pas de vote
Le syndic interroge les copropriétaires au sujet de la société de nettoyage qui est actuellement en place. Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.

Mr GROSJEAN a signalé au syndic qu'il était inutile de commander 10 sacs de sel pour l'adoucisseur à la société DELTA, étant donné qu'il en reste encore 16 dans le local technique. Au vu de la consommation, aucun sac ne devra être livré cette année. Le syndic prévidenra la société DELTA.
Pour la suite, le syndic prendra contact avec le président, préalablement au rdv de maintenance de l'adoucisseur, pour conevnir du nombre de sacs à commander.

Mr GROSJEAN a remarqué qu'un flexible fuit dans le local compteur. Mr BAIWIR signale que ce flexible se situe avant le compteur général. Le syndic a demandé, entre-temps, demander le passage de NAVARRE.

<u>Note après AG :</u> Le syndic a pris contact avec la SWDE à la suite de l'AG. La SWDE a prévu une intervention sur place le vendredi 12 février en matinée.
Le syndic en a tenu informés Mr GROSJEAN et Mme MESSIAEN.
L'intervention de NAVARRE a été annulée.

Mr BAIWIR signale que le ferme-porte de la porte située au + 1 n'est toujours pas réparé. Le syndic en prend note et renverra vers la société HABITAT PLUS. Il était normalement prévu que toutes les menuiseries, mentionnées par le syndic, soient vérifiées par le menuisier HABITAT PLUS fin du mois de janvier.

Mr BAIWIR rappelle que les portes doivent rester fermées. Les propriétaires bailleurs devront rappeler l'information à leurs locataires.
Le syndic placera également une affiche à cet égard.

Mr BAIWIR signale que les places de parking devant les résidences sont souvent occupées par des copropriétaires possédant une place de parking privée à l'arrière. Le syndic rappelle que ces places de parking situées à l'avant sont réservées aux visiteurs ou en dépose-minute.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr BAIWIR, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h25.

Fait à Bertrix, le **jeudi 11 février 2021**

Pour le syndic,

Le bureau ROSSIGNOL SRL