Résidence Bois du Beynert
Rue Nouvelle n° 46
6700 Freylange
Numéro d'entreprise : 817877076
IBAN : BE73 3630 7126 7960 BIC : BBRUBEBB

ACP Bois du Beynert - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 01-04-2021

Les copropriétaires de la résidence « Bois du Beynert » se sont réunis en assemblée générale virtuelle, le jeudi 01 avril 2021, via la plateforme de vidéoconférence ZOOM.
Les convocations ont été adressées par mail et en courrier simple le 16-03-2021.

Sont présents :
Mr ANTOINE Maxime A07 (1194), C14 (19), P21 (54) (1267 voix); **Mr DETAILLE Antoine A10 (761), C10 (40), P22 (54)** (855 voix); **Mme DIGIACOMO Loredana A01 (906), C01 (21), P03 (54), P04 (54), P09(54), P10 (54)** (1143 voix); **Mr et Mme FASBENDER-BIRCHEN A04 (1012), C04 (34), P05 (54), P13 (54), P14 (54)** (1208 voix); **Mr HUYS Ludovic A05 (722), C05 (12), C11 (24), P15 (54), P17 (54)** (866 voix); **Mme LEPIECE Francine A09 (870), C12 (12), P16 (54)** (936 voix); **Mme MATHIEU Catherine A06 (860), C06 (16), P06 (54)** (930 voix); **Mr PASO Nicolas A03 (810), C03 (7), P07 (54), P08 (54)** (925 voix); **Mr WYARD Xavier A08 (730), C08 (34), P20 (54)** (818 voix)

Sont absents :
HABITAT + CONCEPT
C07 (18), C09 (18), C13 (12), P01 (54), P02 (54), P11 (54), P12 (54) (264 voix);

Est excusé :
Mr PIEROUX Raphaël A02 (672), C02 (8), P18 (54), P19 (54) (788 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ANTOINE Maxime (Présentiel)	**1267**	Présent	
DETAILLE Antoine (Présentiel)	**855**	Présent	
DIGIACOMO Loredana (Présentiel)	**1143**	Présent	
FASBENDER-BIRCHEN (Présentiel)	**1208**	Présent	
HABITAT + CONCEPT (Présentiel)	**264**	Absent	
HUYS Ludovic (Présentiel)	**866**	Présent	
LEPIECE Francine (Présentiel)	**936**	Présent	
MATHIEU Catherine (Présentiel)	**930**	Présent	
PASO Nicolas (Présentiel)	**925**	Présent	
PIEROUX Raphaël (Présentiel)	**788**	Excusé	
WYARD Xavier (Présentiel)	**818**	Présent	
Copropriétaires : 11 **Lots : 46**	**10000**	**8948**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 11
Lots : 46
Voix : 10000
Cop. présents : 9
Lots présents : 35
Voix présentes : 8948
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	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	8948	7740	1208	0	86,50%	Accepté
09) Procédure judiciaire - Infiltration : information et décision	50,00%	8948	0	0	0	0,00%	Abstention
10) Procédure judiciaire - Muret : information et décision	50,00%	8948	8948	0	8948	100,00%	Accepté
11) Remplacement parlophones : information et décision	80,00%	8948	6597	1208	1143	84,52%	Accepté
12) Maintenance DI : Information et décision	50,00%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
13) Placement d'un adoucisseur d'eau commun : information et décision	66,67%	8948	8948	0	0	100,00%	Accepté
14) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	8948	8948	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 sont appelés à se faire connaitre. D'après la feuille de présence, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 9 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés (8948/10000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le syndic propose de désigner un Président du conseil de copropriété. Ce dernier sera également président de l'Assemblée.

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr ANTOINE comme président du conseil de copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr ANTOINE et de Mr WYARD comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr WYARD et de Mr ANTOINE comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le budget 2020 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 12.640 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 12032,37 €.

Un fonds de roulement permanent a été constitué pour 3.000 €

Le montant du fonds de réserve s'élève à 7.187,56 € (fonds de réserve général de 4033,13 € et fonds de réserve spécial procédure de 3154,43 €)

L'appel de fonds de roulement trimestriel d'un montant total de 12640 € réparti en 4 trimestrialités de 3160 €.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 1463,71 €.

La balance des comptes frounisseur s'élève à 96,17 € (facture non reçue de la Lorraine en décembre)

Le compte charge à reporter présente un solde déiteur de 532,38 €.

Le montant sur le compte courant au 31/12/2020 s'élève à 7181,95 €.
Le montant sur le compte épargne au 31/12/2021 s'élève à 4033,13 €.

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/01/21 au 31/12/21 s'élevant à 14.806 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

Le montant pour la mise à jour des statuts a été ajouté au budget 2021.

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

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire 2021 de 14.806 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1790,60 sur 8948,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2021 à hauteur de 1000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 01/10/2021 au plus tard"

Résultat du vote : 7740 voix pour, **1208** voix contre, **0** abstentions
Proposition acceptée (86,50% Pour - 13,50% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Madame, Monsieur FASBENDER-BIRCHEN (1208)

09- Procédure judiciaire - Infiltration : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Les travaux touchent à leur fin.

Mr DETAILLE rencontre encore des soucis d'infiltration via les châssis de fenêtre. L'information a été transmise à Me GAVROY à Mr PONCIN. Le syndic attend donc un retour de Mr PONCIN.
Le mur mitoyen de la douche est toujours soumis à des infiltrations et Mr DETAILLE souhaite réaliser les travaux rapidement car le problème devient conséquent.

Des copropriétaires se demandent si les problèmes dans les caves et/ou au niveau des balcons sont Il ya toujours présence d'infiltrations dans les caves.
Mr DEBROUX, représentant la société HABITAT PLUS, s'est rendu à la résidence dernièrement et a constaté les différentes infiltrations dans les caves avec un copropriétaire.

Le syndic prévoit d'envoyer un mail récapitulatif à Me GAVROY pour rediscuter des points suivants :
- Problème rencontré par Mr DETAILLE au niveau du mur mitoyen de la douche + châssis
- Problème d'infiltration dans certaines caves
- Problème d'écoulement des balcons (façade sale, pas d'évacuation d'eau,...)

Aucun vote n'étant nécessaire, le syndic propose donc aux propriétaires de s'abstenir

10- Procédure judiciaire - Muret : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le syndic signale avoir participé à une audience concernant la problématique du muret situé entre la copropriété et les voisins.

Grâce au plan de géomètre fourni par Mr PONCIN et au calcul des courbes niveaux réalisé sur place, l'Expert FLOCK a prouvé que l'affaissement du muret n'était pas dû à la poussée des terres.
Les voisins auraient aimé avoir un arrangement à l'amiable avec la copropriété.
Le syndic a répondu que toute demande devait être transmise afin d'être proposée en Assemblée Générale.

Une nouvelle audience aura lieu en mai.

Le syndic interroge les copropriétaires au sujet d'une éventuelle participation financière de la copropriété pour la réfection du muret.

Les copropriétaires ne souhaitent pas intervenir financièrement pour la réfection du muret mais propose tout de même le paiement d'un 1€ symbolique.

Le syndic transmettra la position des copropriétaires à Me GAVROY.

Vote POUR à l'unanimité

11- Remplacement parlophones : information et décision

Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 7158,40 sur 8948,00
Suite à des problèmes récurrents de pannes au niveau des parlophones, le syndic a contacté la société ARDENNE ELEC ayant installé le système de parlophonie. D'après Mr TOUILLAUX, il faut remplacer l'entièreté du système (boitier extérieur et boitiers intérieurs dans les appartements) car le matériel de base n'existe plus et il faut donc tout remplacer.

Le syndic a reçu des offres de prix pour le remplacement du système de parlophonie :

- ARDENNE ELEC : 2747,17 € HTVA pour fourniture et pose d'un matériel similaire à celui de base
- BIVERT : 1610 € HTVA pour fourniture et pose d'un matériel similaire à celui de base
- STANLEY SECURITE : 4308 € HTVA pour fourniture et pose d'un matériel équipé de vidéophonie

Le syndic procède au vote :

"Accord pour le remplacement du système de parlophonie suivant devis d'ARDENNE ELEC - répartition de la dépense en fonction des quotités"

Le syndic réclamera un appel de fonds spécial à payer pour le 01/07/2021 au plus tard. Le syndic commandera l'intervention chez ARDENNE ELEC. Le syndic rappelle que lors de l'intervention, la société ARDENNE ELEC aura besoin d'avoir accès à tous les appartements. Les propriétaires seront prévenus de la date d'intervention.

Résultat du vote : 6597 voix pour, **1208** voix contre, **1143** abstentions
Proposition acceptée (84,52% Pour - 15,48% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Mr et Mme FASBENDER-BIRCHEN (1208) VOTE CONTRE la société ARDENNE ELEC mais POUR le remplacement du parlophone
Abstentions : Madame DIGIACOMO Loredana (1143) absente durant le vote

12- Maintenance DI : Information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
Le syndic a demandé prix à la société STANLEY SECURITY pour un contrat d'entretien du système de détection incendie.

Le contrat actuel a été signé chez ARDENNE ELEC, installateur du système. Le coût annuel pour la maintenance par ARDENNE ELEC s'élève à 680,56 € HTVA + 50 € HTVA pour la vérification des éclairages de secours et 50 € HTVA pour la vérification des exutoires de fumée.

La société STANLEY SECURITY propose un entretien du système DI et exutoires de fumée pour un montant annuel de 256 € HTVA avec service 24h/24 et 7j/7.

Le syndic précise qu'il signera les contrats pour la vérification des luminaires de secours chez SASC et les extincteurs chez DIMEX. Il ajoute travailler avec ces deux sociétés dans plusieurs résidences dont il a la gestion.

Le syndic procède au vote :

"Transfert du contrat d'entretien du système de détection incendie + exutoires de fumée chez STANLEY SECURITY suivant modalités de résiliation chez ARDENNE ELEC"

Le syndic fera le nécessaire auprès de la société STANLEY SECURITY pour le transfert du contrat et auprès d'ARDENNE ELEC pour résilier le contrat en cours.

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Placement d'un adoucisseur d'eau commun : information et décision

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5965,33 sur 8948,00
Le syndic a demandé l'avis à MR PONCIN qui a confirmé qu'il n'y avait pas de soucis à placer un adoucisseur après le compteur général de la SWDE. La SWDE impose de mettre un compteur entre le compteur général et les compteurs privés. Cette modification a un coût qui s'élève à +/- 1000 € avant de commencer les travaux de placement de l'adoucisseur.

Le syndic, ayant reçu le feu vert de Mr PONCIN, a demandé prix à son chauffagiste attitré :
- NAVARRE : proposition de placement d'un adoucisseur DELTA ONTARIO pour un montant de 5247 € HTVA

Mr ANTOINE a également demandé prix pour le placement d'un adoucisseur via un autre chauffagiste
- GONRY SRL : Proposition de placement d'un adoucisseur SYR OCEANIC pour un montant de 4302,65€

Le syndic précise qu'il faut ajouter, au montant du placement, un entretien annuel avec livraison de sacs de sel pour l'année.

Le syndic procède au vote :

"Placement d'un adoucisseur suivant devis proposé par la société GONRY SRL d'un montant de 4302,65€ - Dépense répartie en fonction des quotités"

Le syndic réclamera un appel de fonds spécial pour le 01/07/2021 au plus tard ,après avoir reçue l'offre définitive de la SWDE pour le placement du compteur adoucisseur

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Mode de transmission des documents : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4475,00 sur 8948,00
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.

Mr et Me FASBENDER et Mme LEPIECE souhaitent recevoir les informations par courrier postale. Le syndic en prend note et ajoutera l'information au dossier.

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

15- Divers

Pas de vote
Le syndic transfèrera le contrat d'entretien de d'ascenseur chez LIFTINC à partir du mois de mars 2022 (suivant modalités de résiliation) comme cela avait été décidé lors de la dernière assemblée générale.
Le système d'appel d'urgence sera remplacé par une carte SIM pour un montant de 200 € HTVA.

Mr ANTOINE souhaite que les poubelles des locataires qui sont sotckées dans les caves soient évacuées. Les copropriétaires transmettront le message à leurs locataires.

Mr DETAILLE a constaté que des centaines de mouches stagnent sur les parties en bois surtout à l'arrivée des beaux jours et sur les façdades exposées au sud. Mr WYARD lui suggère de placer un moustiquaire flexible au niveau de ses fenêtres pour pallier au problème.

Mr FASBENDER s'interroge à savoir quand le point concernant les indemnités financières serait discuté. Le syndic signale que Maître Gavroy écrivait dernièrement qu'à la fin des derniers travaux, le pan financier pourrait enfin être abordé.
Le syndic interrogera tout de même Me GAVROY afin de savoir si une partie des indemnités pourrait déjà être versée, notamment les loyers perdus de Mr et Mme FASBENDER .

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr ANTOINE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h30.

Fait à Bertrix, le **jeudi 01 avril 2021**

Le syndic

Le Président de séance