ACP Côté Jardins - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 17-09-2020

Les copropriétaires de la résidence « Côté Jardins » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 17 septembre 2020, en la « Salle de réunion de la Société de Logements Publics Haute Ardenne, », Avenue Roi Baudoin, n°69 à 6600 BASTOGNE.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 31-08-2020.

Sont présents :
Mr BOCLINVILLE Patrick (135 voix); **Mme COLLIGNON Valérie** (260 voix); **Mme DONNAY-LATTEUR** (300 voix); **; Mme GIRS - VREBOS** (260 voix); **Mme RIVIERE-HARBONNIER** (138 voix); **Mme SAC Chloé** (210 voix); **Mr SCHMIT-BALON** (138 voix);

Sont représentés :
BONZAÏ 2024 (138 voix) représentée par **Mr SCHMIT-BALON; CPAS BASTOGNE** (140 voix) représenté par **Mme NICOLAS; Mme DUBUISSON Ingrid** (136 voix) représentée par **Mme VAN DAELE; ENDOS SPRL** (259 voix) représenté par **Mme VAN DAELE; Mr FRENOY** (130 voix) représenté par **Mme COLLIGNON Valérie; SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL** (4490 voix) représentée par **Mme VAN DAELE; Mme THILMANT** (135 voix) représentée par **Mr BOCLINVILLE Patrick; Mme THIRY Aline** (136 voix) représentée par **Mme VAN DAELE; VILLE DE BASTOGNE** (512 voix) représentée par **Mme NICOLAS**

Sont excusés :
Mme FOSSEPREZ Catherine (100 voix); **Mme GODENIR Carine** (230 voix);

Sont absents :
Mme BAIKRICH Geneviève (136 voix); **DR AHADI** (138 voix); **FOREM** (400 voix); **Mr GIRS Grégory** (130 voix); **Mr GUEBEN Michel** (140 voix); **MUTUALITÉ LIBÉRALE** (200 voix); **Mr PHILIPPART Roland** (138 voix); **Mr ROSIERE Julien** (155 voix); **Mr et Mme SOYEUR-PONCIN Philippe** (150 voix); **Mme TABART-GUILLAUME** (121 voix); **Mme TUMSON Stéphanie** (120 voix); **Mme WILMOTTE** (325 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAIKRICH Geneviève	136	Absent	
BOCLINVILLE Patrick	135	Présent	
BONZAÏ 2024	138	Représenté	SCHMIT-BALON
COLLIGNON Valérie	260	Présente	
CPAS BASTOGNE	140	Représenté	Mme NICOLAS
DONNAY-LATTEUR	300	Présent	
DR AHADI	138	Absent	
DUBUISSON Ingrid	136	Représentée	Mme VAN DAELE
ENDOS SPRL	259	Représenté	Mme VAN DAELE
FOREM	400	Absent	
FOSSEPREZ Catherine	100	Excusée	
FRENOY	130	Représenté	COLLIGNON Valérie
GIRS Grégory	130	Absent	
GIRS - VREBOS	260	Présente	
GODENIR Carine	230	Excusée	
GUEBEN Michel	140	Absent	
MUTUALITÉ LIBÉRALE	200	Absent	

PHILIPPART Roland	138	Absent	
RIVIERE-HARBONNIER	138	Présente	
ROSIERE Julien	155	Absent	
SAC Chloé	210	Présente	
SCHMIT-BALON	138	Présent	
SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL	4490	Représenté	Mme VAN DAELE
SOYEUR-PONCIN Philippe	150	Absent	
TABART-GUILLAUME	121	Absent	
THILMANT	135	Représentée	BOCLINVILLE Patrick
THIRY Aline	136	Représentée	Mme VAN DAELE
TUMSON Stéphanie	120	Absent	
VILLE DE BASTOGNE	512	Représentée	Mme NICOLAS
WILMOTTE	325	Absent	
Copropriétaires : 30 **Lots : 66**	**10000**	**7517**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 30
Lots : 66
Voix : 10000
Cop. présents : 16
Lots présents : 52
Voix présentes : 7517
Mandataires : 5
Procurations : 9
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	Unanimité	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	6054	0	6054	0	0,00%	Refusé

09) Mise en conformité des statuts - ROI : information et décision	80,00%	6054	0	0	6054	0,00%	Abstention
10) Prévention incendie : luminaire de secours / centrale d'alarme : information et décision	50,00%	6054	6054	0	0	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

Pas de vote
Le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.
Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, 16 copropriétaires sur 30 sont présents ou représentés (7517/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : Unanimité
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme COLLIGNON comme présidente de l'assemblée générale"

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3028,00 sur 6054,00
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

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3028,00 sur 6054,00
La SLP Haute Ardenne étant soumise à vérification par un bureau d'audit, des comptes annuels, le syndic lui transmet chaque année pour vérification.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de la société d'audit de la SLP Haute Ardenne pour la vérification des comptes"

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3028,00 sur 6054,00
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 la dernière AG"

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3028,00 sur 6054,00
Le budget 2019 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 56.430 €
L'état détaillé des dépenses présente un total de 75.306,75 € pour un montant total de frais réels de 67.535,86 €.

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

Le fonds de réserve s'élève à 17.601,12 €.

Un fonds spécial mise en conformité incendie a été réclamé pour un montant de 14.936,68 €

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 2.280,13 €.

Le compte "Factures à recevoir" présente un solde créditeur de 76,47 € .

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 787,28 €.

Le compte sinistre présente un solde débiteur de 2.677,66 €.

Le solde sur le compte à vue au 31/12/19 est de 8.701,37 €.
Le solde sur le compte épargne au 31/12/19 s'élève à 17. 601,12 €.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exerice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3028,00 sur 6054,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/01/20 au 31/12/20 s'élevant à 64.250 €.

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

01/01/2020 - 01/04/2020 - 01/07/2020 - 01/10/2020

Le syndic précise que, dorénavant, une facture pro-forma sera adressée aux copropriétaires à la date de l'appel. Si le paiement n'a pas été effectué dans le délai, un rappel de paiement sera adressé aux copropriétaires le mois suivant, par mail uniquement.
Le syndic conseille aux copropriétaires d'encoder les paiements à la date d'échéance pour ne pas oublier.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 64.250 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 1211,80 sur 6054,00
Le fonds de réserve devient obligatoire lorsqu'une copropriété a plus de 5 ans. 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 2020"

Vote **Contre** à l'unanimité

09- Mise en conformité des statuts - ROI : information et décision

Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 4843,20 sur 6054,00
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.
Le syndic a demandé prix au notaire pour effectuer cette mise à jour mais a reçu un montant approximatif. Le Notaire transmettra prochainement l'offre précise au syndic.
Le coût de la mise à jour des statuts s'élèvera à +/- 1000 €.
les copropriétaires s'interrogent à savoir si l'offre du Notaire comprend l'enregistrement également.
Le syndic posera la question au Notaire.

Sur base de cette modification, le ROI sera mis à jour et affiché dans les parties communes.

Les copropriétaires souhaitent reporter la décision à l'AG prochaine lorsque le syndic aura reçu l'offre précise du notaire.

Les copropriétaires demandent, également, à ce que le syndic demande prix, au notaire TONDEUR qui a rédigé l'acte de base.
Le syndic en prend note et demandera prix au Notaire TONDEUR.

Le syndic ajoutera ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Abstention à l'unanimité

10- Prévention incendie : luminaire de secours / centrale d'alarme : information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 3028,00 sur 6054,00
Le syndic précise que de nombreux aménagements ont été effectués concernant la mise en conformité incendie durant les deux dernières années.
Suite à la mise en place de nouveaux extincteurs et éclairages de secours l'an dernier, le syndic a demandé le passage des sociétés DIMEX et SASC pour l'entretien annuel.

D'autre part, les batteries des luminaires de secours déjà en place, étant âgées, il est indispensable de prévoir le remplacement intégral des luminaires de secours afin que tout soit en état de fonctionnement, comme préconisé par les pompiers.
Le syndic a reçu une offre de la société SASC pour le remplacement des luminaires de secours n'ayant toujours pas été remplacés.
Le montant de l'offre s'élève à 1691 € HTVA pour le Bloc A, 890 € HTVA pour le bloc B et 1068 € HTVA pour le bloc C. Le montant unitaire pour la pose et fourniture d'un nouvel éclairage de secours s'élève à 89 € HTVA.

L'entretien annuel concernant la sirène d'alarme et les boutons poussoirs est prévu prochainement.
Le syndic prendra contact avec l'ascensoriste afin de prévoir le raccordement de la détection incendie dans la cage d'ascenseur étant donné que cette partie de l'immeuble n'est accessible que par le biais de l'ascensoriste.

Il est possible qu'un appel de fonds complémentaire soit nécessaire pour ces différents aménagements qui font toujours partie de la prévention incendie.

"Remplacement des éclairages de secours suivant devis SASC"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Divers

Pas de vote
Plusieurs copropriétaires signalent que des fissures apparaissent au niveau des arcades et colonnes.
Par précaution, le syndic propose de demander l'avis d'un expert. La SLP Haute Ardenne se charge de demander l'avis de son technicien, Mr KOEUNE qui renverra à un architecte si besoin.

Le syndic précise avoir reçu un appel d'un copropriétaire du bloc B signalant un problème au niveau de la serrure de l'entrée à l'arrière.
Le syndic a demandé l'intervention d'un menuisier.

Le syndic demande si les copropriétaires sont toujours aussi insatisfaits du nettoyage. Les copropriétaires signalent que certains copropriétaires ne respectent pas le travail fourni par la société de nettoyage.

Le syndic signale que le locataire de Mme GODENIR n'entretient pas le jardin comme cela est prévu via l'acte de base. Le syndic enverra un courrier au locataire et laissera un délai pour réaliser le travail. Si le travail n'est pas réalisé dans le délai, le syndic demandera l'intervention du jardinier à charge du locataire via le propriétaire.

Le syndic précise que les piles peuvent être remplacées par les copropriétaires eux-mêmes sans avoir à appeler le technicien qui facture ses interventions. Il suffit que le copropriétaire ayant acheté les piles transmette sa note de frais au syndic.

Mme SAC rencontre des problèmes avec la compagnie VOO pour le raccordement internet. Le raccordement internet via VOO nécessite certains travaux.
Un copropriétaire conseille d'interroger la société PROXIMUS pour savoir s'il est possible d'obtenir une connexion internet sans réaliser les travaux.

Mr NOTTET souhaiterait remplacer les ampoules des luminaires extérieurs situés dans la galerie par des ampoules LED. Le point doit figuré à l'ordre du jour pour être voté car il s'agit d'une dépense importante. Le syndic l'invite à lui remettre une offre s'il le souhaite.

Mr NOTTET signale que le parking s'affaisse de nouveau. Mme NICOLAS en prend note, prendra ses renseignements au service technique de la Ville de BASTOGNE et reviendra vers le syndic. Le syndic interrogera également la Ville de BASTOGNE de son côté.

Le syndic revient sur la situation actuelle des vides ventilés du bloc C. Fin de l'hiver, le syndic a demandé une nouvelle évacauation du vide ventilé afin qu'un technicien puisse se rendre à l'intérieur pour vérifier d'où le problème venait. Il a découvert qu'une décharge du bâtiment voisin, cassée, s'évacuait dans les vides ventilés du bloc C de la copropriété. Le syndic a donc déclaré un sinistre et la compagnie d'assurance a pris en charge la vidange et l'intervention du technicien. La réparation a été effectuée et le problème est donc maintenant réglé.
Le syndic fera évacuer une dernière fois les vides ventilés par précaution avant l'hiver.

Afin d'éviter des problèmes en cas d'accident au niveau des deux servitudes de passage se situant le long de la copropriété, le syndic propose d'ajouter un panneau sur lequel il y sera indiqué :
"passage dangereux lors de conditions hivernales - la copropriété décline toute responsabilité en cas d'accident."

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente, Mme COLLIGNON remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h00.

Fait à Bertrix, le **jeudi 17 septembre 2020.**

Pour le syndic,

Le Bureau ROSSIGNOL SRL