Résidence Château Neuf
Rue du Château, 1
6840 Neufchâteau
Numéro d'entreprise : 0588.979.248
IBAN : BE72 3631 6352 9916 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Château Neuf - Procès Verbal de l'Assemblée générale virtuelle du 20-05-2021

Les copropriétaires de la résidence « Château Neuf » se sont réunis en assemblée générale virtuelle, le jeudi 20 mai 2021 via la plateforme de vidéoconférence ZOOM.
Les convocations ont été adressées par mail et en courrier simple le 04-05-2021.

Sont présents :
Me ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT A01 (730), A2 (615), C2 (11), C4 (9), Parking 5 (34), Parking 6 (34) (1433 voix) représenté par **Mme WALHEER-CASTEL-BRANCO; Mr DECROIX Bertrand A8 (665), C12 (14), Parking 7 (34)** (713 voix) (via la feuille de vote signée trransmise au syndic); **Mme HAYOT Nicole A5 (624), C10 (13), Parking 9 (34)** (671 voix) représentée par **Mme MANIET Laurence; Mr HUBERMONT Lysandre A11 (831), C1 (14), Parking 2 (34)** (879 voix); **Mr et Mme HUBERTY-ROBERT A9 (631), C7 (9), Parking 1 (34)** (674 voix) représentés par **Mr HUBERMONT Lysandre; Mme MANIET Laurence A4 (657), C11 (14), Parking 3 (34)** (705 voix); **Mme NICKERS A6 (619), C6 (9), Parking 11 (34)** (662 voix); **Mme WALHEER-CASTEL-BRANCO A7 (721), C5 (9), Parking 12 (34)** (764 voix)

Sont excusés :
Mr et Mme ANNET-BECHOUXA10 (706), C3 (12), Parking 10 (34) (752 voix); **Mme RUBENS Hilda A12 (684), C9 (9), Parking 4 (34)** (727 voix); **Mr et Mme THOMAS-MARTIN A3 (710), C8 (9), Parking 8 (34)** (753 voix);

Sont absents :
VILLE DE NEUFCHATEAU Surface de bureaux (1267) (1267 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT (Présentiel)	**1433**	Représenté	WALHEER-CASTEL-BRANCO
ANNET-BECHOUX	**752**	Absent	
DECROIX Bertrand	**713**	Présent (via la feuille de vote)	
HAYOT Nicole	**671**	Représenté	MANIET Laurence
HUBERMONT Lysandre	**879**	Présent	
HUBERTY-ROBERT	**674**	Représenté	HUBERMONT Lysandre
MANIET Laurence	**705**	Présent	
NICKERS	**662**	Présent	
RUBENS Hilda	**727**	Absent	
THOMAS-MARTIN	**753**	Absent	
VILLE DE NEUFCHATEAU	**1267**	Absent	
WALHEER-CASTEL-BRANCO	**764**	Présent	
Copropriétaires : 12 **Lots : 37**	**10000**	**6501**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 12
Lots : 37
Voix : 10000
Cop. présents : 8 (7 + 1 feuille de vote)
Lots présents : 27
Voix présentes : 6501
Mandataires : 3
Procurations : 3
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%	6501	6501	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6501	6501	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6501	6501	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6501	6501	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6501	6501	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6501	6501	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	6501	5788	0	713	100,00%	Accepté
09) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	6501	5788	0	713	100,00%	Accepté
10) Mr HUBERMONT - demande d'autorisation pour le placement de volets sur les châssis communs : information et décision	50,00%	6501	5788	713	0	89,03%	Accepté

Procès verbal détaillé :

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

Pas de vote
Le syndic énumère les personnes présentes, représentées et excusées, via la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 8 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés (6501/10.000èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Le syndic assurera le secrétariat

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HUBERMONT comme président de l'assemblée générale et 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 tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HUBERMONT et de Mme NICKERS 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 tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HUBERMONT comme vérificateur aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3251,50 sur 6501,00
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 tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Le budget 2020-2021 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 15.396,48€
L'état détaillé des dépenses présente un total de 15.587,11€ pour un total de frais réels de 14.958,23€

Le fonds de roulement permanent s'élève à 3.000€

Un appel de fonds de réserve a été effectué à hauteur de 2.000€
Le fonds de réserve générale s'èlève à 6.000€

Les appels de fonds de roulement trimestriels correspondent à 4 trimestrialités calculées sur base du budget : 4 x 3841€ = 15.364€

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 1.409,58€

Le compte Factures à recevoir présente un solde créditeur de 0€

Le compte Charges à reporter présente un solde débiteur de 2.474,91€

Le sinistre DDE HUBERTY/RUBENS présente un solde débiteur de 265,76€ correspondant à la franchise

Le solde sur le compte courant ING s'élève à 1.669,30€
Le solde sur le compte épargne ING (fictif) : 6.000 €

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/04/21 au 31/04/22 s'élevant à 14.721,48 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fond de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/04/2021 - 01/07/2021 - 01/10/2021 - 01/01/2022

Le syndic signale qu'il a demandé prix à la société STANLEY Sécurité pour un contrat de maintenance du système de détection incendie et a conclu le contrat avec cette société qui propose un service de garde 24 h / 24h à un tarif moins élevé que la société ARDENNE ELEC.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire 2021-2022 de 14.721,48 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2021-2022 à hauteur de 2000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 01/02/2021 au plus tard"

Résultat du vote : 5788 voix pour, **0** voix contre, **713** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote :
Abstentions : Monsieur DECROIX Bertrand (713)

09- Mode de transmission des documents : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3251,50 sur 6501,00
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.
Aucun copropriétaire présent ou représenté ne souhaite recevoir les documents en format papier.

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 copropriétaires en faisant la demande ou n'ayant pas d'adresse mail"

Résultat du vote : 5788 voix pour, **0** voix contre, **713** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote :
Abstentions : Monsieur DECROIX Bertrand (713)

10- Mr HUBERMONT - demande d'autorisation pour le placement de volets sur les châssis communs : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3251,50 sur 6501,00
Mr HUBERMONT demande l'autorisation pour placer un volet via un caisson fixé au châssis des deux chambres de son appartement. Il précise que le caisson et le volet seront de teinte identique au châssis afin de respecter l'harmonie du bâtiment et ne sera pas fixé à la façade.

Aucun frais ne sera dû à la copropriété. Mr Hubermont devra faire effectuer ce travail par un menuisier qualifié et veillera à ce que cela soit exécuté dans le respect des règles de l'art. En cas de problème lié à ces travaux, Mr HUBERMONT sera tenu seul responsable.

Le syndic procède au vote :

"Autorisation de placement d'un volet et caisson de volet sur le châssis commun des 2 chambres de son appartement. Le travail devra être réalisé par un professionnel dans le respect des règles de l'art"

Résultat du vote : 5788 voix pour, **713** voix contre, **0** abstentions
Proposition acceptée (89,03% Pour - 10,97% Contre)

Détail du vote :
Votes contre : Monsieur DECROIX Bertrand (713)

11- Divers

Pas de vote
Le syndic propose d'ajouter du sable dans l'allée de parking en sous-sol. Les copropriétaires acceptent et jugent la dépense nécessaire.

Le syndic signale que les joints des châssis et gouttières doivent être vérifiés régulièrement. Après avoir pris ses renseignements, les deux entreprises contactées ont signalé qu'il était nécessaire de vérifier (et/ou réparer) les joints des fenêtres, seuils, gouttières (surtout les façades exposées au sud / sud-ouest) tous les 2-3 ans maximum.
Le syndic ajoutera donc ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG et demandera prix à deux façadiers pour la vérification et réparation des joints. Les joints défectueux chez Mr HUBERMONT seront réparés prioritairement.

Mme MANIET constate qu'elle a toujours des traces d'écoulement dans son appartement. Le dossier est suivi par Mr COLAS.

Mr HUBERMONT signale que le heurt de véhicule n'est toujours pas solutionné. Le sinistre est déclaré à la compagnie d'assurance et le syndic est toujours en attente d'une offre de prix.

Mme NICKERS signale que la porte du parking reste régulièrement ouverte. Le syndic propose de placer une boule à la place de la clenche qui est en place (du côté parking). Les copropriétaires acceptent la proposition du syndic.
Le syndic demandera l'intervention de son technicien ou, à défaut, une offre de prix à un menuisier.
Certains occupants ne se garent pas correctement sur leur place de parking ce qui rend les manœuvres difficiles pour les autres propriétaires. Le syndic rappelle qu'il est interdit d'utiliser l'espace commun pour garer une voiture. Le syndic propose d'envoyer un mail au propriétaire de la place de parking en question (Mr THOMAS) afin qu'ils passent le message à leurs locataires.
Le syndic enverra un avis à Mr HUBERMONT qu'il placera sur la voiture et dans la boîte aux lettres du locataire.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr HUBERMONT, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h45.

Fait à Bertrix, le **jeudi 20 mai 2021**

Pour le syndic