6800 Libramont

Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



# ACP Intersection - Procès Verbal de l'Assemblée générale virtuelle du 06-05-2021

Les copropriétaires de la résidence « Intersection » se sont réunis en assemblée générale virtuelle, le jeudi 06 mai 2021, via la plateforme de vidéoconférence ZOOM. Les convocations ont été adressées par mail et en courrier simple le 20-04-2021.

# Sont présents :

Mme BARTHELEMY Bénédicte A.4.2. (281), C.4.2. (7), PK9 (12) (300 voix); Mme BOZET Christine A.1.4. (292), C.1.3. (7), PK11 (12) (311 voix) représentée par Mr et Mme COLLE - NICOLAY; CJ2M SERVICES A.4.3. (286), C.4.3. (8), PK10 (12) (306 voix) représenté par Mme FROMONT Murielle; Mr et Mme COLLE - NICOLAY A.3.4. (377), C.3.4. (7), PK4 (12) (396 voix); Mr et Mme DOMANGE-FOCANT A.2.5. (348), C.2.8. (7), PK26 (12) (367 voix); Mme DUFRENOY Christiane A.3.7. (303), C.3.7. (8), PK17 (12) (323 voix); Mr FRANCOIS A.1.8. (298), C.1.5. (7), PK31 (12) (317 voix); Consorts GILLET - DEVAUX A.4.4. (286), C.4.8. (7), PK12 (12) (305 voix) représentés par Mme MOLLINE; Mme GOUTMAN Yvette A.1.6. (295), C.1.2. (7), PK6 (12) (314 voix); Mr MIGNON A.4.7. (283), C.4.7. (7), PK18 (12) (302 voix) représenté par Mme MOLLINE; Mr et Mme OGER-CLAUDE A.1.7. (287), C.1.7. (7), PK29 (12) (306 voix); Mme PIERRE Valérie A.4.8. (285), C.4.5. (7), PK13 (12) (304 voix) représentée par Mme MOLLINE; Mme PIERRET Marie A.3.3. (245), C.3.8. (8), PK24 (12) (265 voix); Mme PONCIN Mélissa A.3.5. (248), C.3.5. (7), PK23 (12) (267 voix); Mr STAINIER-PERSOONS A.2.3. (344), C.2.7. (7), PK25 (12) (363 voix); Mme THIRY A.2.7. (285), C.2.6. (7), PK28 (12) (304 voix); Mr TIMMERMANS - PRIGNON A.2.2. (294), C.2.5. (6), PK3 (12) (312 voix); Mme VAN LIERDE Geneviève A.2.8. (296), C.2.1. (6), PK15 (12) (314 voix)

## Sont absents:

Mr et Mme BAIJOT-SCHINGTIENNE Daniel et Christelle A.2.4. (239), C.2.2. (6), PK22 (12) (257 voix); Mr et Mme CHARLIER-ROISEUX A.1.5. (285), C.1.6. (7), PK30 (12) (304 voix); Mr et Mme DAVIO-TULLENEERS A.1.3. (282), C.1.1. (7), PK1 (12) (301 voix); Mr et Mme DEBROUX - PIRONT A.3.1. (299), C.3.3. (5), PK7 (12) (316 voix); Mr et Mme DELCOUR/DEVAUX A.3.8. (307), C.3.6. (8), PK20 (12) (327 voix); Mr et Mme HENNEAUX-DESSAUX Benoît A.2.1. (284), C.2.3. (6), PK2 (12) (302 voix); Mr HOUBA Jonathan A.1.2. (289), C.1.4. (7), PK32 (12) (308 voix); Mr HUBERTY A.4.5. (289), C.4.6. (7), PK16 (12) (308 voix); Mr KINET A.3.2. (315), C.3.1 (5), PK19 (12) (332 voix); Mr PLENNEVAUX-DAVIO A.4.6. (289), C.4.4. (7), PK14 (12) (308 voix); Mr et Mme WANLIN - DESSY A.2.6. (242), C.2.4. (6), PK5 (12) (260 voix); Mme WERY Anne-Catherine A.1.1. (279), C.1.8. (8), PK27 (12) (299 voix)

#### Sont excusées:

Mme HOUBA Guénaëlle A.4.1. (285), C.4.1 (7), PK21 (12) (304 voix); Mme LOUIS Laetitia A.3.6. (381), C.3.2. (5), PK8 (12) (398 voix);



6800 Libramont

Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



# Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAIJOT-SCHINGTIENNE	257	Absent	
BARTHELEMY Bénédicte	300	Présent	
BOZET Christine	311	Représenté	Mr et Mme COLLE - NICOLAY
CHARLIER-ROISEUX	304	Absent	
CJ2M SERVICES	306	Représenté	Mme FROMONT Murielle
COLLE - NICOLAY	396	Présent	
DAVIO-TULLENEERS	301	Absent	
DEBROUX - PIRONT	316	Absent	
DELCOUR/DEVAUX	327	Absent	
DOMANGE-FOCANT	367	Présent	
DUFRENOY Christiane	323	Présent	
FRANCOIS	317	Présent	
GILLET - DEVAUX	305	Représenté	Mme MOLLINE
GOUTMAN Yvette	314	Présent	
HENNEAUX-DESSAUX	302	Absent	
HOUBA Guénaëlle	304	Excusé	
HOUBA Jonathan	308	Absent	
HUBERTY	308	Absent	
Succession KINET	332	Absent	
LOUIS Laetitia	398	Excusé	
MIGNON	302	Représenté	Mme MOLLINE
OGER-CLAUDE	306	Présent	
PIERRE Valérie	304	Représenté	Mme MOLLINE
PIERRET Marie	265	Présent	
PLENNEVAUX-DAVIO	308	Absent	
PONCIN Mélissa	267	Présent	
STAINIER-PERSOONS	363	Présent	
THIRY	304	Présent	
TIMMERMANS - PRIGNON	312	Présent	
VAN LIERDE Geneviève	314	Présent	
WANLIN - DESSY	260	Absent	
WERY Anne-Catherine	299	Absent	
Copropriétaires : 32 Lots : 96	10000	5676	

Quorum des présences : Copropriétaires : 32

Lots: 96 Voix: 10000 Cop. présents: 18 Lots présents : 54 Voix présentes : 5676 Mandataires: 3

Procurations: 5



6800 Libramont

Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



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%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	5676	4389	0	1287	100,00%	Accepté
10) Réception définitive des communs - mise en demeure : information et décision	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
11) Bilan sur la végétalisation - information et décision	50,00%	5676	0	0	5676	0,00%	Abstention
12) Taxe emménagement-déménageme nt : information et décision	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté
13) Placement d'une borne de recharge électrique commune - information et décision	50,00%	5676	0	0	5676	0,00%	Abstention
14) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	5676	5676	0	0	100,00%	Accepté

# Procès verbal détaillé :

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

#### Pas de vote

Le syndic vérifie, via la liste des présences, que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 18 copropriétaires sur 32 sont présents ou représentés (5676/10.00èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.



6800 Libramont

Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



# 02- Désignation du président et du secrétariat

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00 Le syndic assurera le sécrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme NICOLAY comme présidente du conseil de copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

# 03- Reconduction du contrat de syndic

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00 Le syndic signale que son contrat est arrivé à échéance au 31/03/2021. Il propose de reconduire son contrat, aux mêmes conditions, pour une durée de 3 ans.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic pour une durée de 3 ans du 01/04/2021 au 31/03/2024, sans augmentation des honoraires "

Vote **Pour** à l'unanimité

# 04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00 Le syndic procède au vote:

"Désignation de Mme MOLINE (bloc 4), Mr et Mme COLLE-NICOLAY (bloc 3), Mme VANLIERDE (bloc 2) et Mr FRANCOIS (bloc 1) 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 générales - soit 2839,00 sur 5676,00 Le syndic procède au vote:

"Désignation du conseil de copropriété (au moins un membre présent) comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

# 06- Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00 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 :



6800 Libramont

Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB





# "Approbation du PV de l'AG précédente"

Vote **Pour** à l'unanimité

# 07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00

Le budget 2020-2021 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 38.541,72 € L'état détaillé des dépenses présente un total de 27.789,44€ pour un total de frais réels de 27.003,08 €

Un fonds de roulement permanent unique à hauteur de 8.000€ a été constitué.

Les appels de fonds de roulement trimestriels correspondent à 4 trimestrialités calculées sur base du budget : 4 x 9.635,62€ = 38.542,48€

Les comptes clients présentent avant répartition un solde créditeur de 9.817,70€

Le compte charge à reporter présente un solde débiteur de 5.533,49€ relatif au quotes-parts afférentes à l'exercice prochain dont les factures sont payées totalement durant l'exercice.

Le compte sinsitre présente un solde débiteur de 785,50€ concernant le sinistre Dégâts des Eaux chez Mme Dufrenoy (Bloc 3)

Le solde au 31/03/2021 sur le compte courant ING s'élève à 11.497,79 € Le solde au 31/03/2021 sur le compte epargne ING s'élève à 0,00 €

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes au 31/03/2021"

Vote **Pour** à l'unanimité

#### 08- Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00 Le syndic propose un budget annuel du 01/04/21 au 31/03/22 s'élevant à 36.781,72 €.

Le syndic précise que la détection incendie sera entretenue par la société JMD STANLEY SECURITE. Cette société permet un service 24h/24h et 7j/7j. Il ajoute également qu'il a conclu un contrat avec la société DIMEX qui entretiendra les extincteurs et la société SASC qui entretiendra les luminaires de secours.

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

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

Le syndic procède au vote :



6800 Libramont

Numéro d'entreprise: 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



#### "Approbation d'un budget annuel ordinaire de 36.781,72 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

#### 09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00 Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 1800 € répartis en fonction des quotités à verser pour le 01/11/2021"

Résultat du vote : 4389 voix pour, 0 voix contre, 1287 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote:

Abstentions: Madame BOZET Christine (311); Madame et Monsieur DOMANGE-FOCANT (367); Consorts GILLET - DEVAUX (305); Madame PIERRE Valérie (304)

# 10- Réception définitive des communs - mise en demeure : information et décision

# Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00

Le syndic signale que la Réception Définitive s'est tenue en présence des mandataires, du syndic et des intervenants extérieurs (représentants de la société HABITAT PLUS et sous-traitants).

Le syndic a demandé à recevoir un détail des interventions encore à prévoir par la société HABITAT PLUS. Certains travaux sont en cours et d'autres doivent encore être prévus prochainement.

Le syndic propose de continuer à travailler avec les membres du conseil de copropriété pour le suivi des interventions qui doivent être programmées par HABITAT PLUS et ses sous-traitants. Le syndic propose à Mme NICOLAY de continuer à apporter son aide précieuse dans le suivi des travaux. Le syndic acte la date du 1er septembre 2021 pour envoyer un courrier recommandé à HABITAT PLUS, en accord avec le Conseil de copropriété, en cas de remarques non levées.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour l'envoi d'un courrier recommandé à la société HABITAT PLUS au 01/09/2021 s'il y a encore des remarques à lever à cette date"

Vote **Pour** à l'unanimité

# 11- Bilan sur la végétalisation - information et décision

# Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00

Le syndic rappelle que ce point a été débattu longuement lors de la dernière AG et aucune solution n'avait aboutie pour l'entretien des jardinières.

Mr STAINIER se porte volontaire pour participer à l'entretien de la végétalisation et estime que la couverture végétale amènera une plus-value à l'immeuble. Il ne souhaite cependant être aidé dans cette tâche.

Le syndic invite les copropriétaires intéressés pour partager cette tâche à se faire connaître, même après l'AG.



6800 Libramont

Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



#### Abstention à l'unanimité

# 12- Taxe emménagement-déménagement : information et décision

# Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00

Il est d'usage dans les copropriétés de mettre en place une taxe emménagement - déménagement mais cette taxe n'est pas obligatoire. Cette taxe doit faire l'objet d'une décision d'assemblée générale.

Il s'agit de réclamer une indemnité à l'entrée et à la sortie des locataires. Elle est versée par le propriétaire sur le compte épargne de la copropriété via une appel sur le fonds spécial "emménagement-déménagement". Le propriétaire doit ensuite réclamer cette indemnité à ses locataires. Ce fonds spécial est utilisé pour la réfection des murs abîmés des communs ou lors de remise en peinture.

Le syndic précise qu'une clause doit figurer au contrat de bail et que le propriétaire est tenu d'avertir le syndic en cas de changement de locataires afin de pouvoir réclamer cette taxe

Les copropriétaires s'accordent pour mettre en place une taxe emménagement - déménagement de 50 € à l'entrée et 50 € à la sortie de locataire. Cette taxe est d'application pour tout nouveau contrat de bail signé après le 21/05/2021 (date de réception du présent PV)

La clause a ajoutée dans le contrat de bail est la suivante :

En accord avec l'acte de base et la décision de l'AG annuelle du 06/05/2021, une taxe emménagement-déménagement est dûe à la copropriété. Le montant de 50€ doit être versé lors de l'emménagement et lors du déménagement du locataire.

Le syndic procède au vote :

"Mise en place d'une taxe emménagement-déménagement de 50 € à l'entrée et 50 € à la sortie des locataires, pour tout nouveau contrat de bail signé à partir du 21/05/2021"

Vote **Pour** à l'unanimité

# 13- Placement d'une borne de recharge électrique commune - information et décision

## Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00

Le syndic a demandé prix à la société JANNY GOFFLOT pour la mise en place d'une borne de recharge électrique commune au niveau des parkings.

La borne serait connectée sur le compteur commun des extérieurs. Ce système serait pourvu de plusieurs badges pour les personnes désireuses d'avoir accès à cette borne de recharge. Lors de la clôture de l'année comptable, le syndic relève le décompteur suivant les consommations des badges et affecte la dépense aux propriétaires concernés.

Cette dépense s'élève à 2300 TVAC (fournitures et MO).

Le syndic procède au vote :

"Placement d'une borne de recharge électrique suivant offre de la société JANNY GOFFLOT"



Numéro d'entreprise : 0665.601.924

IBAN: BE26 3631 7478 3229 BIC: BBRUBEBB



Les copropriétaires décident de reporter la décision à l'ordre du jour l'année prochaine.

# Abstention à l'unanimité

# 14- Mode de transmission des documents : information et décision

#### Majorité: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités générales - soit 2839,00 sur 5676,00

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 précise également que, pour les copropriétaires n'ayant pas d'adresse e-mail, le syndic continuera à envoyer les courriers en version papier par la poste.

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

Mme PONCIN souhaite recevoir les documents concernant l'AG anticipativement pour pouvoir les consulter préalablement. Le syndic continuera de mettre à disposition les documents en ligne, avant l'assemblée générale.

Le syndic signale que la prochaine AG pourrait se tenir sous format hybride (présentiel et virtuel).

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente, Mme NICOLAY, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h15.

Fait à Bertrix, le jeudi 06 mai 2021

Pour le syndic



