Résidence les Mésanges
Rue Herbofin 13A
6800 Libramont
Numéro d'entreprise : 0542.573.458
IBAN : BE66 3631 3133 8343 BIC : BBRUBEBB

ACP Mésanges – Procès-Verbal de l'Assemblée générale virtuelle du 03-06-2021

Les copropriétaires de la résidence « Mésanges » se sont réunis en assemblée générale virtuelle, le jeudi 03 juin 2021 via la plateforme de vidéoconférence ZOOM.

Les convocations ont été adressées par mail et en courrier simple le 18-05-2021.

Sont présents :
Mme **DEOM Marjolaine 1.2 (1463), C02 (44), C05 (55), G02 (105)** (1667 voix) représentée par **Mr LOUIS Pol; Mr et Mme GERADIN-LECLERCQ A1.1 (1370), Box 02 (168), C01 (54)** (1592 voix); **Mme LOUIS-MAGEROTTE (CHRISTEL)A2.1 (1370), Box 06 (168), C03 (58), G01 (152)** (1748 voix) représentée par **Mr Pol LOUIS (usufruitier)**; **Mr LOUIS-MAGEROTTE (YOAN)A2.2 (1463), Box 03 (168), Box 04 (168), Box 05 (168), C04 (57)** (2024 voix) représenté par **Mr Pol LOUIS (usufruitier)**

Sont absents :
Mr BALON Jacques Box 01 (170) (170 voix);

Sont excusés :
SA ORTHOPEDIE TOUSSAINT A.REZ.O (2560), C06 (31), G03 (208) (2799 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BALON Jacques (Présentiel)	**170**	Absent	
DEOM Marjolaine (Présentiel)	**1667**	Représenté	Mr Pol LOUIS
GERADIN-LECLERE (Présentiel)	**1592**	Présent	
LOUIS-MAGEROTTE (CHRISTEL) (Présentiel)	**1748**	Présent	Mr Pol LOUIS (usufruitier)
LOUIS-MAGEROTTE (YOAN) (Présentiel)	**2024**	Présent	Mr POl LOUIS (usufruitier)
SA ORTHOPEDIE TOUSSAINT (Présentiel)	**2799**	Excusé	
Copropriétaires : 6 **Lots : 20**	**10000**	**7031**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 6
Lots : 20
Voix : 10000
Cop. présents : 4
Lots présents : 16
Voix présentes : 7031
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	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	7031	0	7031	0	0,00%	Refusé
10) Sécurité et prévention incendie : information et décision	50,00%	7031	7031	0	0	100,00%	Accepté
11) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	7031	7031	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. 4 copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés (7031/10.000èmes)

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
Le contrat de syndic est arrivé à échéance le 31 mai 2021. Il propose de reconduire son contrat pour une durée de 3 ans au 1er juin 2021. Le syndic n'ayant jamais augmenté ses honoraires, ils souhaitent s'aligner au tarif des autres copropriétés, à savoir 250 € HTVA/mois pour la copropriété. Les copropriétaires acceptent à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation tarifaire durant les 6 prochaines années. Le syndic accepte la proposition des copropriétaires au n'augmentera pas ses prestations et n'indexera pas durant les 6 prochaines années.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic pour une durée de 3 ans au 01/06/2021 avec augmentation des honoraires à 250 € HTVA/mois pour la copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr LOUIS et de Mr GERADIN 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 gén - soit 3516,50 sur 7031,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme DEOM et de Mr GERADIN comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
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

07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
Le budget 2020-2021 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 13.533,64 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de 18.995,67 € pour un total de frais réels de 12.898,72 €.

Le fonds de roulement permanent s'élève à 2500 €.

Les appels de fonds de roulement trimestriels correspondent à 4 trimestrialités calculées sur base du budget : 4 x 3.383,47 € = 13.533,88 €.

Les comptes clients présentent avant répartition un solde créditeur de 126,93 €.

La balance des comptes fournisseurs s'élève à 0 €.

Le compte stock mazout présente un solde créditeur de 1599,07 € correspondant au stock de mazout relatif à l'exercice à l'exercice et sera imputé lors du prochain décompte.

Le compte factures à recevoir présente un solde à 0 €.

Le compte charges à reporter présente un solde débiteur de 949,78 € relatif au quotes-parts afférentes à l'exercice prochain dont les factures sont payées totalement durant l'exercice.

Les comptes de charge présentent un résultat de 0,03 €.
correspondant à un arrondi de 0,03 €.

Le solde sur le compte courant ING s'élève à 78,01 €.
Le solde sur le compte épargne ING s'élève à 0,00 €.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/04/21 au 31/03/22 s'élevant à 14.908,50 €.

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 :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 14.908,50 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 1407,20 sur 7031,00
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2021-2022"

Vote **Contre** à l'unanimité

10- Sécurité et prévention incendie : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00

Le syndic a réalisé une visite de prévention incendie avec le Lieutenant de pompier Dautun, à la demande du collège communal de Libramont.

Le rapport de visite indique une attestation de conformité favorable conditionnée, sous réserve de procéder aux améliorations suivantes :

1) placement de portes RF 1/2h à chaque appartement/commerce donnant sur les communs + porte donnant accès au sous-sol

2) Rapport de contrôle électrique de chaque installation + commun

3) Placement de détecteur de fumée autonome à chaque pallier des communes + 1/appartement

Le syndic a un délai de 6 mois pour être en ordre (maximum 30/09/2021)

1) portes RF :
Le syndic a reçu une offre de la menuiserie BORCY pour le placement de la porte coupe-feu des communs et les portes coupe-feu palières des parties privatives.
Il évalue la dépense comme suit :

- 879,80 € TVAC pour une porte palière d'appartement/commerce (697€ + 130€ peinture + 3€ évacuation)
- 1023,96 € TVAC pour la porte commune (833 € +130 € peinture + 3 € évacuation)

Les copropriétaires s'accordent pour le remplacement de la porte commune suivant offre de Mr BORCY. Le syndic précise que cette dépense est incluse dans le budget 2021-2022
Les portes palières sont privatives mais le syndic suggère aux copropriétaires n'ayant pas encore une porte coupe-feu de la remplacer suivant devis de Mr BORCY qui propose un prix concurrentiel.
Une partie des copropriétaires ont donné leur accord pour le remplacement de leur porte palière par une porte coupe-feu suivant offre de Mr BORCY.
Le syndic demande aux copropriétaires absents à l'assemblée générale de revenir vers lui s'ils souhaitent le placement d'une porte coupe-feu palière suivant devis de Mr BORCY.

Les copropriétaires souhaitent que les portes soient repeintes suivant le RAL de la porte de Mr et Mme GERADIN (porte déjà remplacée par leurs soins dernièrement). Le RAL est le suivant 7040 (CAPACRIL AQUA de chez WASTIAUX).
Le syndic en prend note et fournira la référence à Mr BORCY.

Les copropriétaires souhaitent récupérer les portes afin de les ajouter dans les caves.
Mr GERADIN se chargera de les placer dans les caves. Les copropriétaires marquent leur accord et remercie Mr GERADIN.

Le contrôle de l'installation électrique des parties communes d'un immeuble doit être effectuée tous les 5 ans. Le coût pour la vérification s'élève à 92€ HTVA (BTV).
Le syndic fera le nécessaire pour effectuer le contrôle pour septembre au plus tard.

Concernant les parties privatives, le syndic demande à recevoir un rapport électrique conforme réalisé par une société agréée (BTV, Vincotte,etc) pour le 01/09/2021 au plus tard.

Mr LOUIS propose de remettre un détecteur incendie manquant au 2ème étage.

Note après AG : Mr LOUIS a replacé le détecteur incendie au 2ème étage.

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Mode de transmission des documents : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 3516,50 sur 7031,00
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 procède au vote :

"Accord pour la transmission des informations par mail, pour tous les copropriétaires ayant une adresse mail et en version papier pour ceux qui en font la demande"

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Divers

Pas de vote

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr GERADIN, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h20.

Fait à Bertrix, le **jeudi 03 juin 2021**

Pour le syndic