Résidence Couvreur
Le Grand Enclos, 5A
6800 FLOHIMONT
Numéro d'entreprise : 0841.335.141
IBAN : BE49 3631 0889 5371 BIC : BBRUBEBB

ACP Couvreur - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle hybride du 09-12-2021

Les copropriétaires de la résidence « Couvreur » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 09 décembre 2021, en la salle de réunion du Bureau Rossignol, Rue des Corettes, n°40 à 6880 BERTRIX. Les propriétaires ont la possibilité d'y assister par vidéoconférence, via les modalités de connexion fournies.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 23-11-2021.

Sont présents :
Mr CHISOGNE Pierre A04 (114), C04 (2), PK10 (5) (121 voix);
Mme CONRARD Catherine A05 (107), C05 (3), PK1 (5), PK5 (5) (120 voix);
Mme DEJARDIN Aurore A08 (128), C08 (3), PK11 (5), PK6 (5) (141 voix);
Mme DEOME-DEROANNE A07 (120), C07 (3), PK12 (5) (128 voix);
Mme GEORGES Eliane A03 (114), C03 (2), PK9 (5) (121 voix) représentée par Mr **CHISOGNE Pierre;**
GUEIBE Cyrielle A02 (112), C02 (2), PK4 (5), PK8 (5) (124 voix);
HENRY Corinne A06 (112), C06 (3), PK2 (5), PK3 (5) (125 voix);
JACQUES Mickael A01 (113), C01 (2), PK7 (5) (120 voix)

Aucuns absents lors de l'AG

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
CHISOGNE Pierre (Présentiel)	121	Présent	
CONRARD Catherine (Présentiel)	120	Présent	
DEJARDIN Aurore (Distantiel)	141	Présent	
DEOME-DEROANNE (Distantiel)	128	Présent	
GEORGES Eliane (Distantiel)	121	Représentée	CHISOGNE Pierre
GUEIBE Cyrielle (Distantiel)	124	Présent	
HENRY Corinne (Distantiel)	125	Présent	
JACQUES Mickael (Distantiel)	120	Présent	
Copropriétaires : 8 **Lots : 28**	1000	1000	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 28
Voix : 1000
Cop. présents : 8
Lots présents : 28
Voix présentes : 1000
Mandataires : 1
Procurations : 1
Remarques : La totalité des voix sont 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%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
09) Modification de la répartition des frais d'énergie : information et décision	50,00%	1000	879	0	121	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. 8 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (1000/1000èmes).

Les copropriétaires participant à l'AG par vidéoconférence, transmettront, au syndic, leur feuille de vote, qui attestera de leur présence.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Décision
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 Mme CONRARD comme président de l'assemblée et du conseil de copropriété"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Décision
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr CHISOGNE comme membre du conseil de copropriété pour cette année"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation d'un vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Décision
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme CONRARD comme vérificateur aux comptes "

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Décision
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"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Décision
Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice précédent sur base du dernier bilan, annexé.

Les comptes ont été vérifiés par Mme CONRARD le 09/12/2021.

Le syndic explique que Mme DEJARDIN a pris contact avec le syndic courant du mois de janvier l'année dernière concernant l'évacuation de la toiture plate qui posait problème.
Le syndic précise qu'il a fait appel à un couvreur qui s'est rendu sur place. La gouttière était fendue et la réparation a été effectuée.

Le syndic précise également qu'il a pris contact avec la vidange libramontoise pour vérifier l'ensemble des décharges.
Par précaution, le syndic planifiera tous les 2-3 ans un curage préventif avec la Vidange Libramontoise.
Le syndic interroge Mme DEJARDIN à savoir si elle rencontre encore des problèmes d'humidité dans son appartement. Elle répond ne pas avoir eu de nouvelles de ses locataires.
Le syndic précise que ce sinsitre est toujours ouvert au niveau comptabilité.
Elle propose à Mme DEJARDIN de laisser passer l'hiver pour vérifier que le problème est bien résolu avant d'entamer les travaux de réparation. Mme DEJARDIN reprendra contact avec le syndic après l'hiver.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Décision
Le syndic propose un budget annuel du 30/09/2021 au 01/10/2022 s'élevant à 14.918,29 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

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

Le syndic précise qu'il a été sollicité par la commune de LIBRAMONT lui demandant de prévoir une visite de prévention incendie des paties communes avec le commandant des pompiers.
A la suite de la visite, il a été constaté que l'installation éléctrique n'est plus conforme.
Sur base du rapport de contrôle, le syndic a demandé une offre à ARDENNE ELEC pour la mise en conformité.
Le coût pour ces travaux s'élève à +/- 600 € HTVA. Le syndic signale que ces travaux doivent être effectués pour pouvoir obtenir un rapport favorable des pompiers. Lorsque les travaux de mise en conformité seront réalisés, le syndic demandera un contrôle de l'installation pour être en ordre et clôturer le dossier de prévention incendie.

Le syndic précise que, dorénavant, tous les 5 ans, une visite avec le commandant des pompiers devra être prévue ainsi qu'un contrôle électrique des parties communes. Ces nouvelles réglementations engendrent donc des frais

supplémentaires pour la copropriété. Le syndic en tiendra compte lorsqu'il élaborera le budget dans les années à venir.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 14.918,29 €"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 201,00 sur 1000,00

Décision
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 1000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 1er juin 2022 - à scinder en 2 fonds (1 pour les appartements A01 à A06, 1 pour les appartements A07-08)"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Modification de la répartition des frais d'énergie : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 1000èmes - soit 501,00 sur 1000,00

Lors de l'AG précédente, il avait été décidé de reporter le point concernant la modification de la répartition des frais d'énergie à l'année prochaine, de manière à ce que le syndic puisse proposer une simulation des frais d'énergie pour chaque appartement en modifiant la répartition.
Le syndic rappelle que la consommation d'énergie de l'appartement de Mme DEJARDIN est largement supérieure par rapport aux autres appartements (les raisons les plus probables sont que cet appartement est situé le plus loin de la chaudière et sous la toiture plate).
La répartition actuelle du poste concernant les énergies (chauffage et eau chaude sanitaire) est calculée sur base des consommations uniquement.
En comparaison à d'autres résidences dont il a la gestion, le syndic propose de modifier la répartition des frais d'énergie sur base d'une répartition 70 % en fonction des consommations et 30 % en fonction des quotités. Cette modification augmenterait légèrement les frais d'énergie de certains copropriétaires mais réduirait les frais d'énergie d'autres. Le syndic présente le tableau.
Le syndic interroge les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent modifier la répartition sur base des frais de répartition 70 % en fonction des consommations et 30 % en fonction des quotités.

Le syndic procède au vote :

"Modification de la répartition des frais d'énergie sur base d'une répartition 70 % en fonction des consommations et 30 % en fonction des quotités"

Résultat du vote
879 voix pour, **0** voix contre, **121** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote
Abstentions : Madame GEORGES Eliane (121)

10- Divers

Pas de vote

Le syndic a constaté dernièrement que les parties communes étaient particulièrement sales.
Le syndic rappelle aux copropriétaires que, lors de la première AG, les copropriétaires ont décidé d'entretenir les parties communes eux-mêmes et de ne pas faire appel à une société de nettoyage.
Les propriétaires bailleurs doivent donc en informer leurs locataires.
Le syndic rappelle également que les parties communes doivent être libres de tout objet, notamment pour une raison de sécurité et de prévention incendie.

Les copropriétaires signalent que la gouttière située à gauche de la résidence est bouchée suite à la chute des feuilles. Le syndic demandera une intervention au couvreur pour nettoyer l'ensemble des corniches.
Le syndic demandera également au couvreur de vérifier la toiture plate en zinc au-dessus de la terrasse de Mme CONRARD.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente, Mme CONRARD, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h00.

Fait à Bertrix, le jeudi 09 décembre 2021

Le syndic

Président de séance