Résidence Collines
Rue de Neufchâteau 18C
6800 RECOGNE
Numéro d'entreprise : 0665 939 840
IBAN : BE45 0689 3926 6989 BIC : GKCCBEBB

ACP Collines - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle hybride du 03-02-2022

Les copropriétaires de la résidence des « Collines » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 03 février 2022, en la salle de réunion du Bureau Rossignol, Business Center Gerard Construction - 1er étage, 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 18-01-2022.

Sont présents :
Mr **CHETTER A03 (836), C03 (28), PK7 (32)** (896 voix);
Mr DEHON-STOFFEL A04 (853), C07 (28), CP10 (52) (933 voix);
Mme DUPUIS A01 (935), C01 (28), CP11 (52) (1015 voix);
Mme PIERRET A08 (782), C04 (28), PK8 (32) (842 voix) représentée par **Mr CORNET;**
Mr et Mme RECKINGER-HAGE A06 (910), C06 (28), PK6 (32) (970 voix);
Mme WIEDIG-FRANCOIS A02 (984), C02 (28), CP9 (52) (1064 voix)

Sont absents :
GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS
CP12 (52), CP13 (52), PK1 (31), PK2 (31), REZ COMM (2272) (2438 voix); **SKA**
A05 (873), C05 (28), PK14 (31), PK15 (31), PK16 (31), PK17 (31), PK4 (32) (1057 voix);

Sont excusés :
VUIDAR Rémi
A07 (725), C08 (28), PK5 (32) (785 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
CHETTER (Présentiel)	**896**	Présent	
DEHON-STOFFEL (Présentiel)	**933**	Présent	
DUPUIS (Présentiel)	**1015**	Présent	
GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS (Présentiel)	**2438**	Absent	
PIERRET (Présentiel)	**842**	Représenté	Mr CORNET
RECKINGER-HAGE (Présentiel)	**970**	Présent	
SKA (Présentiel)	**1057**	Absent	
VUIDAR Rémi (Présentiel)	**785**	Absent	
WIEDIG-FRANCOIS (Présentiel)	**1064**	Présent	
Copropriétaires : 9 **Lots : 33**	**10000**	**5720**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 33
Voix : 10000
Cop. présents : 6
Lots présents : 18
Voix présentes : 5720
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%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	5720	5720	0	0	100,00%	Accepté
09) Dossier parkings : information et décision	50,00%	5720	4787	933	0	83,69%	Accepté
10) Suivi infiltrations et humidité : information et décision	50,00%	5720	0	0	5720	0,00%	Abstention

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. 6 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés (5720/10.000 èmes).

Les participants à l'AG par vidéoconférence, transmettront au syndic, leur feuille de vote.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

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 Mr CHETTER comme Président 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 : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme PIERRET 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 : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme DUPUIS 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 : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

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"

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

06 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

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

Les comptes ont été vérifiés par le vérificateur désigné.

Le syndic signale que le sinistre concernant le crépis de la galerie n'est pas encore clôturé. Le syndic a reçu un devis de la société PLAFOSUD pour la réfection du crépis. La compagnie d'assurance a déjà versé un montant de 300 € pour le sinistre. La société PLAFOSUD ayant fait faillite entre temps, le syndic a demandé prix à Mr BEAUJEAN de la société THERMILUX. Il conseille de placer une cornière en inox au niveau de la réparation qui permettra de rendre étanche la partie endommagée et de diminuer les coûts.
Le placement pour le coin inox s'élève à 115 € et +/- 1/2 heure de main d'oeuvre pour le placement.
La franchise sera prise en charge par Mr PONCELET, comme cela avait été prévu initialement.

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 : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

Décision
Le syndic propose un budget annuel du 01/12/2021 au 30/11/2022 s'élevant à 11.855,53€.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/12/2021 - 01/03/2022 - 01/06/2022 - 01/09/2022

Le syndic précise qu'un contrôle quinquenal de prévention incendie doit être organisé avec la Zone de Secours. Outre les documents de maintenance annuel, un contrôle électrique des parties communes doit être effectué.
Ces deux interventions seront prévues fin 2022. Le syndic a ajouté ces 2 postes au budget.

Le syndic a prévu un budget plus élevé pour les consommations d'énergie (+/- 30%) en fonction de la hausse des prix de l'énergie annoncée.
Le syndic rappelle aux copropriétaires bailleurs d'en tenir compte et anticiper des charges mensuelles plus importante auprès de leurs locataires.

Le syndic signale que la société KLINKENBERG était le fournisseur de gaz et d'électricité pour la résidence (contrat conclu avec HABITAT PLUS et repris par le syndic). La société a fait faillite en septembre et les contrats d'énergie ont été transférés chez ENGIE sur base de contrats fixes.

Le syndic procède au vote :

"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 11.855,53 €"

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

08 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

Le syndic précise qu'il serait judicieux de prévoir un entretien de la façade (nettoyage + application d'une couche de peinture avec fongicide) ainsi qu'un entretien des joints des châssis et des balcons. l'idéal est d'effectuer cet entretien après 7-8 ans. Le syndic précise que ces interventions sont nécessaire pour garantir une étanchéité correct afin d'éviter des risques d'infiltration.

Le syndic ajoute que ces travaux nécessitent des frais relativement élevés pour une copropriété. Le syndic propose donc aux copropriétaires d'anticiper cette dépense sur le long terme et de prévoir un fonds de réserve un peu plus conséquent.
Les copropriétaires marquent leur accord et s'accordent pour un montant de 2.500 € à répartir en fonction des quotités.

"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 2.500 € à répartir en fonction des quotités à verser pour le 01/09/2022 au plus tard"

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

09 - Dossier parkings : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

Décision
Comme convenu lors de la dernière AG, une réunion a été organiée avec le bureau d'expertise CIEX et certains propriétaires.
Le rapport complémentaire du bureau CIEX. Mr LEGRAND, conclu que les dalles ont, dans l'ensemble, bien tenu le coup mais qu'à certains endroits, il manque un petit peu de terre.
Il préconise l'ensemencement de la pelouse pour éviter que le parking ne se transforme en boue.

Le syndic explique qu'il est compliqué d'ensemencer la pelouse car cela nécessite de laisser l'espace ensemencé sans circulation pendant plusieurs semaines le temps que la pelouse puisse avoir le temps de pousser.
De nombreuses allées et venues de véhicules sont comptées sur une journée et notamment les camionnettes de la société qui loue le hangar de Mr PONCELET et qu'il s'agit de leur seul et unique accès.

Les copropriétaires signalent que depuis les derniers travaux réalisés par HABITAT PLUS, ils n'ont plus constaté de grosses flaques d'eau comme auparavant.
Mr CORNET confirme qu'il serait nécessaire d'ajouter un peu de terre à certains endroits où il en manque.

Mr DEHON s'interroge concernant les parkings à l'avant.
Les copropriétaires précisent que la quantité de graviers diminuent au vu de la fréquentation régulière et du nombre quotidien de véhicules qui circulent au niveau des parkings. Les copropriétaires demandent à ce qu'un ajout de graviers soit prévu prochainement.

Pour ce faire, le syndic précise que le parking sera bloqué le temps de l'ajout du gravier. Les copropriétaires seront informés de la date d'intervention ainsi que le locataire de Mr PONCELET.
Le syndic demandera l'intervention à son technicien.

Le syndic procède au vote :

"Entretien des abords : ajout de gravier d'entretien à l'avant et d'un peu de terre dans les parties manquantes à l'arrière"

Résultat du vote
4787 voix pour, **933** voix contre, **0** abstentions
Proposition acceptée (83,69% Pour - 16,31% Contre)

Détail du vote
Votes contre : Madame, Monsieur DEHON-STOFFEL (933)

10 - Suivi infiltrations et humidité : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2861,00 sur 5720,00

Décision
Le syndic rappelle que, lors de la dernière AG, il avait été demandé aux propriétaires concernés par des problèmes d'humidité d'adresser un courrier chez HABITAT PLUS.

Mr WIEDIG signale qu'il y a toujours un peu d'humidité au niveau des châssis de l'appartement de ses parents. Il se pourrait que ce problème soit lié à un mauvais fonctionnement de la ventilation. Mr WIEDIG signale qu'il s'agit d'un inconvénient de la ventilation simple flux.

Mr WIEDIG signale qu'il demandera l'appareil de mesure de Mr PONCELET pour vérifier les débits au niveau des bouches de ventilation. Mr CHETTER aimerait être informé des résultats, par Mr WIEDIG.

Le syndic signale qu'il travaille régulièrement avec la société ERI qui pourrait proposer des solutions aux copropriétaires rencontrant des problèmes d'humidité.

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

11- Divers

Pas de vote

Mr CORNET signale que la porte coupe-feu au sous-sol est cassée. Le syndic en prend note et demandera une intervention pour réparer la porte.

Le syndic signale qu'un meuble dans un carton est stocké dans les parties communes. Le syndic signale que les parties communes doivent rester libres de tout objet. Le syndic enverra un mail à tous les copropriétaires pour demander l'évacuation du meuble. Les propriétaires bailleurs devront en informer leurs locataires.

Le syndic rappelle que le local chaufferie doit rester fermé et les communs doivent rester libre d'accès.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr CHETTER remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h30.

Fait à Bertrix, le jeudi 03 février 2022

Le syndic

Président de séance