Résidence Moret-Chesau
Rue de la Spinette, 17A
6800 NEUVILLERS
Numéro d'entreprise : 0832.893.369
IBAN : BE98 3630 9706 3593 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

# ACP Moret-Chesau - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 15-11-2022

Les copropriétaires de la résidence « Moret-Chesau » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 15 novembre 2022, en Bureau ROSSIGNOL, Business Center Gérard Construction, 1er étage, Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 28-10-2022.

Sont présents :
**Mr COLLARD-GILLET** (1227 voix); **Mme CONROTTE-LIEGEOIS** (1353 voix); **Mme CRUCIFIX-DABE** (1282 voix); Mr et Mme **GOOSSE-WANLIN** (1194 voix); **Mr MASSON** (1227 voix); **Mr PICAULT Arnaud** (1353 voix); **Mme ROLAND Bernadette** (1234 voix) représentée par **Mr MASSON**

Sont excusés :
**Mr et Mme PERREAUX Jean-Paul** (1130 voix)

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| COLLARD-GILLET Thierry et Nicole | 1227 | Présent | |
| CONROTTE-LIEGEOIS | 1353 | Présent | |
| CRUCIFIX-DABE | 1282 | Présent | |
| GOOSSE-WANLIN | 1194 | Présent | |
| MASSON | 1227 | Présent | |
| PERREAUX Jean-Paul | 1130 | Excusé | |
| PICAULT Arnaud | 1353 | Présent | |
| ROLAND Bernadette | 1234 | Représentée | Mr MASSON |
| **Copropriétaires : 8**<br>**Lots : 16** | 10000 | 8870 | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 16
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 14
Voix présentes : 8870
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% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Approbation du PV de l'AG précédente | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Budget - Appel de fonds de roulement | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve | 20,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 10) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision | 80,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 11) Toiture : informations | 50,00% | 8870 | 8870 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 12) Point demandé par Mr et Mme GOOSSE : Placement d'un poêle à pellets - Ratification | 66,67% | 8870 | 8870 | 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. 7 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (8870/10.000èmes).
La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

**02 - Désignation du président et du secrétariat**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr COLLARD comme Président du conseil de copropriété"**

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

## 03 - Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

**Décision**
Le contrat de syndic est arrivé à échéance au 30/09/2022. Le syndic propose de renouveler son contrat pour une durée de 3 ans au 01/10/2022 sans modification des tarifs.

Le syndic procède au vote :

**"Reconduction du contrat de syndic au 01/10/2022 pour une durée de 3 ans"**

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

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

Le syndic procède au vote :

Mr PICAULT souhaite démissionner du poste de membre du conseil de copropriété.

Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr et Mme PERREAUX (bloc A) et Mr et Mme GOOSSE (bloc B) comme membres du conseil de copropriété pour cette année"**

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

## 05 - Désignation d'un vérificateur aux comptes

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

Le syndic procède au vote :

Mr PICAULT souhaite démissionner du poste de vérificateur aux comptes.

Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mme DABE comme vérificateur aux comptes "**

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

## 06 - Approbation du PV de l'AG précédente

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

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

**07 - Approbation des comptes de l'exercice précédent**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

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.

Mme DABE s'interroge à savoir si le contrôle électrique doit être effectué chaque année. Le syndic explique que depuis 2019, le contrôle électrique des parties communes est devenu obligatoire tous les 5 ans.

Le syndic signale que la société CERTINERGIE peut se charger de réaliser des rapports PEB.

Le syndic procède au vote :

**"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"**

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

**08 - Budget - Appel de fonds de roulement**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2022 au 30/09/2023 s'élevant à 7.842,50 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/10/2022 - 01/01/2023 - 01/04/2023 - 01/07/2023

Le syndic explique avoir ajouté un poste au budget concernant une assurance pour le conseil de copropriété et le vérificateur aux comptes. Cette assurance est obligatoire.

Le syndic procède au vote :

**"Approbation du budget annuel ordinaire 2022 de 7842,50€"**

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

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

**Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1775,00 sur 8870,00**

Le syndic procède au vote :

**"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2022 de 1.000 € réparti en fonction des quotités à verser au plus tard pour le 01/06/2023"**

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

**10 - Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision**

**Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 7096,00 sur 8870,00**

Comme prévu selon la décision de l'AG 2020, les statuts de la copropriété ont été adapté par le bureau E-JURIS.

Le syndic soumet la version adaptée aux copropriétaires.

Les copropriétaires n'émettent aucunes remarques.

Le syndic procède au vote :

**" Accord sur l'adaptation des statuts et de son enregistrement"**

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

**11 - Toiture : informations**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4436,00 sur 8870,00**

Mr et Mme GOOSSE ont constaté de l'humidité au niveau de leur appartement durant l'hiver dernier et plus particulièrement part temps de neige. Un couvreur s'est rendu sur place et n'a rien constaté d'anormal.
Il a tout de même signalé que la neige, stagnante, en hiver, peut provoquer de l'humidité par capilarité. Les copropriétaires signalent qu'il n'ont plus rien remarqué depuis les dernières neiges. Aucun problème n'a été constaté non plus en cas de pluie.
Le syndic propose à Mr et Mme GOOSSE de surveiller durant l'hiver à venir.
Le syndic propose également de demander une vérification au couvreur lors des prochains épisodes neigeux par précaution.

Le syndic demandera également une inspection de l'appartement de Mr MASSON qui rencontre également des problèmes d'humidité.

Le syndic procède au vote :

**"Intervention du couvreur pour vérification durant l'hiver en période de neige"**

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

**12 - Point demandé par Mr et Mme GOOSSE : Placement d'un poêle à pellets - Ratification**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5913,33 sur 8870,00**

Mr et Mme GOOSSE ont demandé par écrit l'accord des copropriétaires pour le placement d'un poêle à pellets avec cheminée sur la façade arrière.

Le syndic explique que Mr et Mme GOOSSE, ayant obtenu un accord écrit de l'ensemble des copropriétaires, ont pu installer leur poêle à pellets hors décision d'AG. Le syndic ratifie donc cette décision via l'AG annuelle.

Le syndic procède au vote :

**"Accord pour le placement d'un poêle à pellets avec sortie par la façade arrière"**

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

**13- Divers**

**Pas de vote**
Comme discuté lors de la dernière AG, le syndic a demandé une intervention à la société THERMILUX pour obtenir un avis concernant les problèmes d'humidité ascentionnelle dans le bloc B avant d'envisager une mise en peinture des locaux communs.

La société THERMILUX, pour traiter de manière complète les problèmes d'humidité, propose un travail en plusieurs étapes pour un montant de +/- 2000 € HTVA suivant devis transmis.

Les copropriétaires du bloc B estiment que les problèmes d'humidité n'évoluent pas et ne souhaitent pas entreprendre des travaux actuellement.

Mme GOOSSE a reçu un devis pour la mise en peinture des locaux communs. Le montant s'élève à 2.120,00 € HTVA par bloc.
Les copropriétaires ne souhaitent pas mettre en peinture les locaux communs actuellement.

Mr MASSON souhaite remplacer le gravier de son terrain privatif par une pelouse et en informe les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr COLLARD, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h10.

Fait à Bertrix, le mardi 15 novembre 2022

Le syndic,