Résidence Rodrigues
Rue de l'Ancienne Gare, n° 6
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : 0893.809.765
IBAN : BE63 3630 2638 0808 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Rodrigues - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 20-12-2022

Les copropriétaires de la résidence « Rodrigues » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 20 décembre 2022, en la salle du bureau ROSSIGNOL - Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1ère étage, Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 02-12-2022.

Sont présents :
Mme ARNOULD Clémence (526 voix) représentée par **Mme Ghislaine BOUTAY; Mr et Mme COLLETTE-DENONCIN** (487 voix); **Mr et Mme DEHON-BAKKOVENS** (535 voix) représentés **par Mr MAISSIN; Mr GAUSSIN Jean-François** (667 voix) représenté par **Mme PONCELET; Mme JACQUET-LAMAND** (614 voix); **Mme LATOUR Rolande** (526 voix); **Mr et Mme MAISSIN-ANTOINE Fernand -** (622 voix); **MCT SA** (594 voix) représenté par **Mme ANTOINE ; Mme PONCELET** (487 voix); **Mr et Mme VAN MIGEM-BRICHARD** (601 voix) représenté par **Mr ARNOULD**

Sont excusés :
Mr BUCHET Thomas (295 voix); Mr **GERARD Fabrice** (373 voix); **Mme MOSTADE Anne-Michèle** (487 voix);

Sont absents :
Mr et Mme DABE Jules (487 voix); **Mme DENEFFE** (601 voix); **JULEO SCIV SPRL** (338 voix); **Mme KUNE Evelyne** (592 voix); **SUCCESSION TOUSSAINT** (569 voix); **Mme VANDEZANDE Cornu** (599 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARNOULD Clémence	526	Représentée	Mme Ghislaine BOUTAY
BUCHET Thomas	295	Excusé	
COLLETTE-DENONCIN	487	Présents	
DABE Jules	487	Absents	
DEHON-BAKKOVENS	535	Représentés	Mr MAISSIN
DENEFFE	601	Absente	
GAUSSIN Jean-François	667	Représenté	Mme PONCELET
GERARD Fabrice	373	Excusé	
JACQUET-LAMAND	614	Présente	
JULEO SCIV SPRL	338	Absent	
KUNE Evelyne	592	Absente	
LATOUR Rolande	526	Présente	
MAISSIN-ANTOINE Fernand -	622	Présents	
MCT SA	594	Représenté	Mme ANTOINE
MOSTADE Anne-Michèle	487	Excusée	
PONCELET	487	Présente	
SUCCESSION TOUSSAINT	569	Absent	
VAN MIGEM-BRICHARD	601	Représentés	Mr ARNOULD
VANDEZANDE Cornu	599	Absente	
Copropriétaires : 10 / 19 **Lots : 25 / 45**	**10000**	**5659**	
50% des voix représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 19
Lots : 45
Voix : 10000
Cop. présents : 10
Lots présents : 25
Voix présentes : 5659
Mandataires : 4
Procurations : 5
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%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision	50,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	5659	5659	0	0	100,00%	Accepté
10) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision	80,00%	5659	5659	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. 10 copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés (5659/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2830,50 sur 5659,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr COLLETTE 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 2830,50 sur 5659,00

Le contrat de syndic arrive à échéance le 31/12/2022. Le syndic propose de reconduire son contrat au 01/01/2023 pour une durée de 3 ans au même tarif.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2023 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 2830,50 sur 5659,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BUCHET, Mr JACQUET et Mr MAISSIN 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 2830,50 sur 5659,00

Mr BUCHET souhaite démissionner du poste de vérificateur aux comptes. Le syndic interroge les copropriétaires à savoir si l'un d'entre eux souhaite reprendre le poste.
Mr ARNOULD se propose si la vérification de comptes peut se tenir un vendredi. Le syndic en prend note.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr ARNOULD Philippe 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 2830,50 sur 5659,00

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 2830,50 sur 5659,00

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

Mme ANTOINE s'interroge au sujet du montant concernant le poste "éclairage de secours" n'étant pas équivalent au bloc B et au bloc C. Le syndic signale que des batteries supplémentaires ont dû être remplacées au bloc C.

Le syndic signale que la charge concernant l'électricité des garages (150 €) a été affectée au bloc B, à la place du bloc C. Il s'agit d'une erreur d'écriture mais ça n'entraine aucune modification au niveau des décomptes.

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 2830,50 sur 5659,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/11/2022 au 31/10/2023 s'élevant à 21.267,35 €.

Le syndic explique que le poste concernant l'électricité risque d'augmenter au vu de la hausse des prix de l'énergie.

Le syndic explique aux copropriétaires qu'il effectue des démarches actuellement pour proposer des solutions tant au niveau du placement de panneaux photovoltaïques qu'au niveau des bornes de recharge pour les voitures électriques.

Le syndic informe que l'installation électrique des communs doit être contrôlée tous les 5 ans (auparavant, tous les 25 ans). Le contrôle électrique des parties communes est donc prévu début janvier 2023 avec le bureau CERTINERGIE. Il est probable qu'une mise en conformité soit exigée. Le syndic fera la necéssaire pour obtenir des devis qu'il soumettra au conseil de copropriété pour accord. Il est possible qu'un ajustement soit demandé en cours d'année, en fonction des devis reçus. Si le devis est trop important, il sera soumis à la prochaine Assemblée Générale.

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

01/11/2022 - 01/02/2023 - 01/05/2023 - 01/08/2023

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2022-2023 de 21.267,35 €"

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

09 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1132,80 sur 5659,00

La copropriété ayant plus de 5 ans, le fonds de réserve est donc obligatoire à hauteur de 5% du budget annuel minimum.

Le vote peut être refusé si 4/5ème des copropriétaires le refuse.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2023 de 2000 € répartis en fonction des quotités et à verser au plus tard pour le 30 juin 2023"

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

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

Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 4527,20 sur 5659,00

Le syndic procèdera à la mise à jour des statuts via le bureau E-Juris.

Les copropriétaires souhaitent ajouter le point suivant :

- décision de l'AG du 07/12/2009 : comptabilisation des dépenses concernant l'électricité de chaque bloc en une dépense commune générale et répartie sur base des quotités générales des copropriétaires.

Le syndic procède au vote :

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

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

11- Divers

Pas de vote

Le syndic, suite aux problèmes d'humidité dans les caves au bloc C, a demandé un carottage pour augmenter la ventilation.
Ce système fonctionne à l'endroit de l'ouverture mais n'est pas suffisant. Le syndic procèdera à des travaux supplémentaires en accord avec le conseil de copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr COLLETTE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h00.

Fait à Bertrix, le mardi 20 décembre 2022

Le syndic