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

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Collines - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 02-02-2023

Les copropriétaires de la résidence « Collines » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 02 février 2023, en la salle de réunion du Bureau Rossinol, Business Center Gerard Construction - 1er étage, Rue des Corettes, n° 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 17-01-2023.

Sont présents :
CHETTER (896 voix); **DUPUIS** (1015 voix); **GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS** (2438 voix); **LEONARD Eric** (933 voix) représenté par **Mme Nathalie WENKIN; PAULUS William** (842 voix); **RECKINGER-HAGE** (970 voix); **SKA** (1057 voix) représenté par **Mr Jean-Marie HENRION; VUIDAR Rémi** (785 voix); **WIEDIG-FRANCOIS** (1064 voix)
Aucuns absents lors de l'AG

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
CHETTER (Présentiel)	896	Présent	
DUPUIS (Présentiel)	1015	Présent	
GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS (Présentiel)	2438	Présent	
LEONARD Eric (Présentiel)	933	Représenté	Mme Nathalie WENKIN
PAULUS William (Présentiel)	842	Présent	
RECKINGER-HAGE (Présentiel)	970	Présent	
SKA (Présentiel)	1057	Représenté	Mr Jean-Marie HENRION
VUIDAR Rémi (Présentiel)	785	Présent	
WIEDIG-FRANCOIS (Présentiel)	1064	Présent	
Copropriétaires : 9 / 9 **Lots : 33 / 33**	10000	10000	
La totalité des voix sont représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 33
Voix : 10000
Cop. présents : 9
Lots présents : 33
Voix présentes : 10000
Mandataires : 2
Procurations : 2
Remarques : La totalité des voix sont représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

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

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%	10000	8943	0	1057	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision	50,00%	10000	8943	0	1057	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	10000	8943	0	1057	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	10000	8943	0	1057	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	10000	8943	0	1057	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	10000	10000	0	0	100,00%	Accepté
08) Evaluation des prestations concernant le nettoyage des communs - information et décision	50,00%	10000	10000	0	0	100,00%	Accepté
09) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	10000	10000	0	0	100,00%	Accepté
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	10000	10000	0	0	100,00%	Accepté
11) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision	80,00%	10000	10000	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 (8.943/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 4472,50 sur 8943,00

Décision
Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Désignation de Mr CHETTER 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 générales - soit 4472,50 sur 8943,00

Décision
Le syndic signale que le contrat de syndic est arrivé à échéance. Le syndic propose de reconduire son contrat pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions tarifaires.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic pour une durée de 3 ans au 01/01/2023"

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

04 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 4472,50 sur 8943,00

Décision
Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mme DUPUIS et de Mr VUIDAR 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 générales - soit 4472,50 sur 8943,00

Décision
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme DUPUIS et de Mr PAULUS comme vérificateurs aux comptes ".

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

06 - Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 4472,50 sur 8943,00

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

07 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 5001,00 sur 10000,00

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 DUPUIS.

Le syndic rappelle aux nouveaux copropriétaires qu'il existe 3 fonds différents au sein de la copropriété :

- Fonds de roulement permanent, versé une seule fois et récupéré en cas de vente. Il permet de garder de la liquidité sur le compte

- Fonds de roulement, 4 versements (trimestriels), ce fond permet de payer les factures de la copropriété

- Fonds de réserve, petit bas de laine qui permet de faire face à une dépense importante. Ce fonds de réserve appartient à la copropriété et n'est pas récupéré en cas de vente

Les contrats de gaz et d'électricité pour les parties communes ont été signés en octobre 2021 pour une durée de 3 ans.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

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

08 - Evaluation des prestations concernant le nettoyage des communs - information et décision

Majorité : 50%. Clé : Quotités générales - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision
Le syndic rappelle que depuis quelques années, il s'agissait de copropriétaires occupants l'immeuble qui s'occupaient de l'entretien des parties communes.

Mme PIERRET n'étant plus copropriétaire, le syndic a demandé l'intervention d'une société de NETTOYAGE. Il s'agit de la société STASSE NETTOYAGE qui effectue l'entretien des parties communes à raison d'une semaine sur deux.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir s'ils sont satisfaits du travail de la société de nettoyage.

Les copropriétaires sont satisfaits et ne souhaitent pas modifier les services en place actuellement.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'ils peuvent revenir vers le syndic s'ils se rendent compte d'un problème quelconque avec la société de nettoyage.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour conserver les prestations de nettoyage via la société STASSE à raison d'une fois par quinzaine"

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

09 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision
Le syndic propose un budget annuel du 01/12/2022 au 30/11/2023 s'élevant à 15.577,12 €.

Le syndic se base sur la consommation annuelle de l'année précédente pour constituer son budget pour le poste énergie. Pour les nouveaux copropriétaires, la consommation est donc évaluée sur base de la consommation des anciens propriétaires.

Le syndic signale que les occupants (propriétaires ou locataires) doivent assurer leur contenu uniquement.

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

01/12/2022 - 01/03/2023 - 01/06/2023 - 01/09/2023

Chaque trimestre, la comptabilité envoie une facture pro-forma aux copropriétaires.
En cas de non paiement le mois suivant, la comptabilité enverra un rappel de paiement.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2022-2023 de 15.577,12 €"

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

10 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 5001,00 sur 10000,00

Description
Parler de l'entretien de la façade

Décision
Le syndic explique le l'entretien de la façade devra être prévu dans les prochaines années.

Le syndic a rencontré un façadier pour obtenir quelques réponses au sujet de l'entretien préconisé pour des façades isolantes.

- Réparation et/ou remplacement des joints à faire tous les 7-8 ans
- Nettoyage avec fongicide et algicide tous les 5 ans
Pour réaliser ces travaux, il y a nécessité d'utiliser une nacelle.

Le syndic a reçu une offre de prix pour effectuer ce travail. Il évalue la dépense à +/- 9.000 €.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2023 de 2.500 € à verser au plus tard pour le 01/09/2023"

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

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

Majorité : 80%. Clé : Quotités générales - soit 8000,00 sur 10000,00

Décision
Comme prévu selon la décision de l'AG 2020, les statuts de la copropriété ont été adapté. Il s'agit finalement du bureau E-JURIS qui s'est chargé de la mise à jour des statuts.

Le syndic soumet la version adaptée aux copropriétaires.
Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

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

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

12- Divers

Pas de vote

Description
Parler de la demande de Monsieur PONCELET
Mr PONCELET signale que son nouveau locataire souhaite placer un petit fanion publicitaire et/ou un panneau publicitaire à l'avant de la partie commerciale (suivant dossier photos remis par Mr PONCELET).
Mr PONCELET demande l'autorisation aux copropriétaires présents. Le syndic rappelle que les travaux doivent être réalisés dans les règles de l'art et qu'en cas de problème, Mr PONCELET sera tenu pour seul responsable.

Le syndic signale que le point ayant été ajouté après l'ordre du jour, il est nécessaire d'obtenir l'accord unanime de tous les copropriétaires.
Les copropriétaires sont tous présents et marquent leur accord sur la demande de Mr PONCELET.

Le syndic demandera au technicien pour le placement d'un panneau pour afficher les documents concernant la copropriété afin de libérer la porte de Mr PONCELET.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr CHETTER, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h15.

Fait à Bertrix, le jeudi 02 février 2023

Le syndic Président de séance