Résidence Pacifique
Rue du Stade, n° 35
6880 BERTRIX
Numéro d'entreprise : 0635.973.768
IBAN : BE98 0689 3926 7393 BIC : GKCCBEBB

ACP Pacifique - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 09-02-2023

Les copropriétaires de la résidence « Pacifique » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 09 février 2023, en la salle de réunion du bureau Rossignol, 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 24-01-2023.

Sont présents :
Mr BAIWIR (1285 voix); **Mr et Mme GROSJEAN René** (1485 voix); **Mme MESSIAEN** (1197 voix); **Mr MOREAU Bastien** (1103 voix); **Mme VERMEIREN** (1218 voix)

Sont absents :
Mr et Mme ANGE-SCHMITZ (1135 voix); **SUSTAINSYS** (1298 voix)

Sont excusés :
Mr et Mme STAPPAERTS-BELDERBOSCH (1279 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ANGE-SCHMITZ	**1135**	Absents	
BAIWIR - BODY	**1285**	Présent	
GROSJEAN René	**1485**	Présents	
MESSIAEN	**1197**	Présente	
MOREAU Bastien	**1103**	Présent	
STAPPAERTS-BELDERBOSCH	**1279**	Excusés	
SUSTAINSYS	**1298**	Absent	
VERMEIREN	**1218**	Présente	
Copropriétaires : 5 / 8 **Lots : 16 / 27**	**10000**	**6288**	
50% des voix représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 8
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 5
Lots présents : 16
Voix présentes : 6288
Mandataires : 0
Procurations : 0
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%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
08) Entretien des extérieurs : information et décision	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
09) DI - Remplacement du système actuel : information et décision	50,00%	6288	0	0	6288	0,00%	Abstention
10) Remplacement des boules des portes communes par des clenches : information et décision	50,00%	6288	5185	1103	0	82,46%	Accepté
11) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
12) Entretien de la façade : information et décision	50,00%	6288	0	0	6288	0,00%	Abstention
13) Procédure pour le placement d'une borne de recharge électrique : information	50,00%	6288	0	0	6288	0,00%	Abstention
14) Installation de panneaux photovoltaïques : information	50,00%	6288	0	0	6288	0,00%	Abstention
15) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
16) Modification des statuts - nouvelles offres de prix : information et décision	80,00%	6288	6288	0	0	100,00%	Accepté
17) Suivi des infiltrations en façade : information et décision	50,00%	6288	6288	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. 5 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés (6288/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BAIWIR 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 : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le contrat de syndic est arrivé à échéance le 31/12/2022. Le syndic propose de reconduire son contrat pour une durée de 3 ans au 01/01/2023. Le syndic n'augmentera pas ses honoraires.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2023 pour une durée de 3 ans sans indexation des honoraires"

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

04 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BAIWIR en tant que président, de Mme MESSIAEN et de Mr GROSJEAN 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 : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr BAIWIR 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 : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

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 : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

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 procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

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

08 - Entretien des extérieurs : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic signale que l'entretien des extérieurs est effectué par Mr MINET suivant devis depuis quelques années.

Certains copropriétaires sont insatisfaits du travail fournis par Mr MINET.
Le syndic a donc pris contact avec d'autres entreprises en "parcs et jardins" afin de comparer.

Le syndic a reçu un offre de prix de l'entreprise MOTTET pour l'entretien des abords des résidences rue du Stade. Le devis de Mr MOTTET est relativement plus élevé que le devis de Mr MINET.

Mr BAWIR propose de faire un test cette année à venir et d'entretenir lui-même avec son fils, les parterres de la résidence PACIFIQUE.
Le syndic et les copropriétaires remercient Mr BAIWIR.
Une évaluation sera prévue, l'année prochaine, lors de l'assemblée générale.

Le syndic procède au vote :

"Entretien des parterres de la résidence PACIFIQUE par Mr BAIWIR et son fils - fin du contrat avec Mr MINET"

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

09 - DI - Remplacement du système actuel : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic a pris contact avec la société STANLEY SECURITY. Celle-ci proposera, dorénavant des créneaux horaires plus précis pour éviter de bloquer les occupants durant de longues périodes (tranche horaire d'1h30).

La durée de l'entretien étant réduit, il n'est plus envisagé de remplacer le système actuel.

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

10 - Remplacement des boules des portes communes par des clenches : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Les portes coupe-feu des parties communes restent régulièrement ouvertes. Pour des questions de sécurité et de prévention incendie, ces portes doivent rester fermées en permanence. Pour éviter cette situation, le syndic a demandé prix pour le remplacement des boules des portes par des clenches, ne nécessitant plus l'utilisation de clés pour l'ouverture.

Le syndic a reçu une offre de Mr BOUILLOT. Le montant de l'offre s'élève à 420,00 € HTVA pour le remplacement des boules par des clenches.
Mr GROSJEAN demande à pouvoir récupérer les boules. Le syndic en prend note et demandera à les récupérer.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour le placement de clenches à la place des boules à chaque porte coupe-feu suivant offre de Mr BOUILLOT d'un montant de 420,00 € HTVA"

Résultat du vote
5185 voix pour, **1103** voix contre, **0** abstentions
Proposition acceptée (82,46% Pour - 17,54% Contre)

Détail du vote
Votes contre : Monsieur MOREAU Bastien (1103)

11 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

En concertation avec le Président, Mr BAIWIR, Le syndic a modifié le budget qui a été adressé aux copropriétaires le 20/01/2023. (suppression des postes suivants : contrôle quinquenal, prévention incendie, contrôle électrique et entretien des abords).

Le syndic ajoute le poste concernant le placement des clenches des portes pour un montant total de 508,20 € TTC au budget.

Sur base des divers sujets, discutés préalablement, le syndic modifie le budget annuel du 01/12/2022 au 30/11/2023 qui s'élève dorénavant à 15.603,10€. Le syndic enverra un courrier tenant compte de ce nouveau budget et de l'adapation du fonds de roulement.

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

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2022-2023 de 15.603,10 €"

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

12 - Entretien de la façade : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic a pris ses renseignements auprès de professionnels (architecte et façadiers) au sujet des précautions à prendre pour l'entretien des façades et ce, pour assurer la pérennité et l'étanchétié des façades du bâtiment. Ces travaux doivent être envisagés tous les 10 ans (plus ou moins en fonction de l'orientation des façades, matériaux utilisés,...).

Les professionnels préconisent le travail en plusieurs phases :

1) Vérification et/ou réparation/remplacement des joints en silicone des seuils, fenêtres, balcons,...
Entretien pour assurer l'étanchéité du bâtiment

2) Nettoyage de la façade au karcher basse pression + application fongicide et algicide
Entretien esthétique

3) Mise en peinture de la façade en deux couches
Entretien esthétique

Il est préonisé de prévoir les postes 1 et 2 simultanément au vu du coût de location du matériel (nacelle ou échafaudage).

La mise en peinture nécessite la location d'un échafaudage, plus onéreux que la location d'une nacelle.

Le syndic a reçu des offres de prix de 3 entreprises différentes (variant entre 11.000€htva (postes 1 et 2) à 40.0000€htva (postes 1,2,3)

Les copropriétaires décident de ne pas réaliser ces travaux avant les 10 ans du bâtiment.

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

13 - Procédure pour le placement d'une borne de recharge électrique : information

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Procédure pour le placement d'une borne de recharge électrique :

- Borne de recharge commune

- Demande en AG (2/3 voix)
- Répartition de la dépense sur base des quotités
- Raccordement sur le compteur électrique commun (voir si le réseau le permet)
- Connexion via un système de badge avec décompte annuel selon consommation (par le syndic)

Points sensibles :
Nécessité d'un emplacement commun
Vérifier la possibilité du réseau électrique

- Borne de recharge privative

1) Placement de la borne dans le garage privatif (pas d'autorisation au préalable mais une information au syndic est demandée)
2) Placement sur un emplacement de parking extérieur (demande d'autorisation en AG pour travaux sur les parties communes - percement éventuel de la façade / travaux 2/3 voix)

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

14 - Installation de panneaux photovoltaïques : information

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Procédure pour le placement de panneaux photovoltaïques en copropriété :

1) Placement de panneaux sur le compteur commun d'électricité - l'ensemble des copropriétaires est d'accord (décision d'AG, majorité des 2/3)
Uniquement pour pallier aux consommations communes de la copropriété (électricité des parties communes - ascenseur, éclairage, adoucisseur, circulateur,...)
Le syndic signale que la consommation électrique des parties communes est de +/- 3500 kWh/an

2) Placement de panneaux photovoltaïques individuels avec mise à disposition de la toiture commune - une partie des copropriétaires est d'accord (décision d'AG, majorité des 4/5)
Chaque copropriétaire aura le droit d'occuper une partie de la toiture, selon un plan de répartition qui aura été établi d'un commun accord entre les membres de l'ACP. Un contrat de mise à disposition de la toiture fixant les conditions de bail et de reprise des panneaux sera alors signé entre le copropriétaire et la copropriété.

Cette installation ne devra pas provoquer de nuisances (sonores ou autres), modifier la structure du toit ou enocre dégrader la toiture.

Les installations seront raccordées aux compteurs électriques des propriétaires à l'origine de l'installation des panneaux. Ceux-ci seront alors les seuls chargés de l'entretien et réparations de ces panneaux mais seront également les seuls à bénéficier de l'énergie.

Le point concernant le placement de panneaux photovoltaïques sera ajouté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et le syndic fera la démarche pour actualiser les offres reçues.

Les propriétaires optent plutôt pour une installation faisant bénéficier les parties communes.

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

15 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve de 780 € (5% du budget) à répartir en fonction des quotités générales et à verser au plus tard pour le 01/08/2023"

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

16 - Modification des statuts - nouvelles offres de prix : information et décision

Majorité : 80%. Clé : A-C-PK - soit 5030,40 sur 6288,00

Le Notaire FOSSEPREZ n'a pas eu la possibilité de réaliser l'adaptation des statuts de la copropriété comme décidé lors de l'AG en 2020. Le Notaire FOSSEPREZ a renvoyé le syndic vers le bureau E-JURIS.
Le montant, pour adapter les statuts de la copropriété via le bureau E-JURIS, s'élève à 600 € HTVA.

Mr BAIWIR a demandé au syndic de prendre contact avec Sophie DOFFAGNE, consultante juridique. Celle-ci évalue la dépense pour la mise à jour des statuts à 590 € HTVA.

Les copropriétaires marquent leur accord pour travailler avec le bureau E-JURIS avec qui le syndic a déjà travaillé régulièrement.

Le syndic procède au vote :

" Accord sur l'adaptation des statuts via le bureau E-JURIS et de son enregistrement"

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

17 - Suivi des infiltrations en façade : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : A-C-PK - soit 3145,00 sur 6288,00

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir qui rencontre toujours des problèmes d'infiltration :

- Mme VERMEIREN signale avoir un souci au niveau de la porte-fenêtre. Le syndic lui conseille de prendre contact avec Mr BOUILLOT pour un réglage du châssis. Le syndic rappellera également à Mr BOUILLOT de prévoir une intervention chez Mme VERMEIREN.

- Mr MOREAU a constaté des infiltrations au niveau du pan de mur de la cuisine et du séjour de son appartement.

- Mr GROSJEAN a lui aussi toujours des traces d'infiltration au niveau de la fenêtre de la cuisine (fissure à mi-hauteur).

- Mr STAPPEARTS a également des problèmes d'infiltration.

Le syndic propose aux copropriétaires concernés d'écrire un courrier à la société HABITAT PLUS à Mme ORQUEVAUX (linda.orquevaux@habitatplus.be). Le syndic appuiera la demande des copropriétaires en écrivant également un courrier à la société HABITAT PLUS reprenant un listing des infiltrations et problèmes qui concernent la façade.

Le syndic demandera, également, un rendez-vous sur place avec la société HABITAT PLUS pour faire le bilan au sujet des problèmes rencontrés au niveau de la façade.

Le syndic procède au vote :

"Rédaction d'un courrier reprenant les différents problèmes d'infiltration + rendez-vous sur place avec la société pour faire le bilan sur l'état des façades"

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

18- Divers

Pas de vote

Le syndic demandera l'entretien de la chaudière en septembre.

Le syndic précise qu'il a reçu un rapport favorable de la société ELECTRO-TEST pour le contrôle électrique des parties communes.

Mr GROSJEAN demande s'il est possible qu'un toute-boîte soit distribué aux occupants concernant les jours de ramassage des duo-bacs pour éviter que certains duo-bacs ne stagnent le long des routes durant quelques jours. Le syndic en prend note et fera le nécessaire.

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

Fait à Bertrix, le jeudi 09 février 2023

Le syndic