Résidence Château Neuf
Rue du Château, 1
6840 NEUFCHÂTEAU
Numéro d'entreprise : 0588.979.248
IBAN : BE72 3631 6352 9916 BIC : BBRUBEBB

ACP Château Neuf - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 20-04-2023

Les copropriétaires de la résidence « Château Neuf » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 20 avril 2023, en salle du 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 04-04-2023.

Sont présents :
Mr et Mme ANNET-BECHOUX (752 voix); **Mr HUBERMONT Lysandre** (879 voix) représenté par **Mr Camille HUBERMONT; Mr HUBERTY-ROBERT** (674 voix); **Mme NICKERS** (662 voix); **Mme RUBENS Hilda** (727 voix); **Mr TARTE Francis** (705 voix); **Mr THOMAS-MARTIN** (753 voix); **VILLE DE NEUFCHATEAU** (1267 voix) représenté par **Mr Christian KELLEN; Mr WALHEER-CASTEL-BRANCO** (764 voix)

Sont absents :
Mr ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT (1433 voix); **Mr DECROIX Bertrand** (713 voix);

Est excusé :
Mr DEFAT-NICOLAS (671 voix)

Est invité :
Me VILAINE, avocat de **Mr et Mme ANNET-BECHOUX**

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ALEXANDRE MIGNON - AVOCAT	**1433**	Absent	
ANNET-BECHOUX	**752**	Présents	
DECROIX Bertrand	**713**	Absent	
DEFAT-NICOLAS	**671**	Excusé	
HUBERMONT Lysandre	**879**	Représenté	Mr Camille HUBERMONT
HUBERTY-ROBERT	**674**	Présent	
NICKERS	**662**	Présente	
RUBENS Hilda	**727**	Présente	
TARTE Francis	**705**	Présent	
THOMAS-MARTIN	**753**	Présent	
VILLE DE NEUFCHATEAU	**1267**	Représenté	Mr Christian KELLEN
WALHEER-CASTEL-BRANCO	**764**	Présent	
Copropriétaires : 9 / 12 **Lots : 25 / 37**	**10000**	**7183**	
50% des voix représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 12
Lots : 37
Voix : 10000
Cop. présents : 9
Lots présents : 25
Voix présentes : 7183

Mandataires : 2
Procurations : 2
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%	7183	5916	0	1267	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
09) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision	80,00%	7183	7183	0	0	100,00%	Accepté
10) Infiltrations : information	50,00%	7183	0	0	7183	0,00%	Abstention
11) Procédure judiciaire : information et décision	50,00%	7183	7183	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. 8 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés (5916/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 2959,00 sur 5916,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme NICKERS comme Présidente 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 tous - soit 3592,50 sur 7183,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HUBERMONT Lysandre et de Mme NICKERS comme membres 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 tous - soit 3592,50 sur 7183,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HUBERMONT Camille 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 tous - soit 3592,50 sur 7183,00

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 tous - soit 3592,50 sur 7183,00

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

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 tous - soit 3592,50 sur 7183,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/03/2023 au 28/02/2024 s'élevant à 16.836,19 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/04/2023 - 01/07/2023 - 01/10/2023 - 01/01/2024

Le syndic explique qu'un locataire a cassé sa clé dans le barillet de la serrure de la porte d'entrée de l'immeuble. Un dépannage d'urgence a eu lieu vendredi 14/04/2023. Les copropriétaires signalent que l'ouverture de la porte d'entrée était relativement difficile depuis quelques semaines.
Pour une durée de vie plus longue du barrilet, le serrurier conseille la reproduction de clé via un serrurier spécialisé et non via un magasin de bricolage.

Le syndic précise que la même clé ouvre à la fois la porte d'entrée à l'avant du bâtiment, le local vélo et également la porte donnant accès au parking en sous-sol.

Le serrurier a transmis au syndic une offre de prix proposant des gammes de barillet d'une qualité et prix différents.

Le syndic interroge les copropriétaires :

Les copropriétaires souhaitent le placement d'un barillet de qualité supérieure nécessitant la reproduction de clé via une carte de sécurité.
Les copropriétaires optent donc pour le remplacement des 3 barillets avec reproduction de 3 clés par propriétaires (2 locataires et 1 propriétaire). Mr HUBERTY souhaite obtenir 4 clés.
Le syndic contactera ensuite Mr MONCOUSIN, serrurier, afin d'avoir son avis au sujet du choix du barillet et prendra la décision.

Le syndic conviendra d'une date pour le remplacement des barillets avec Mr MONCOUSIN et enverra ensuite un mail à tous les copropriétaires pour les avertir de la date choisie.

Un tableau pour la remise des clés sera remis à Mr MONCOUSIN. Les occupants seront invités à récupérer leur clé auprès de Mr MONCOUSIN le jour de l'intervention et à signer le tableau dès réception des clés.
Les clés non récupérées seront déposées chez Me MIGNON où les locataires et/ou propriétaires pourront récupérer leurs clés.

Un appel de fonds spécial sera réclamé en fonction de la dépense.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2023-2024 de 16.836,19 €"

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

08 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 1437,60 sur 7183,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2023-2024 de 2000 € à verser au plus tard pour le 01/02/2024"

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

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

Majorité : 80%. Clé : Quotités tous - soit 5746,40 sur 7183,00

Comme prévu selon la décision de l'AG 2020, les statuts de la copropriété ont été adaptés. Il s'agit finalement du bureau E-JURIS qui s'est chargé de l'adaptation des statuts (726€ au lieu de 1000€ budgeté).

Le syndic soumet la version adaptée aux copropriétaires.

Le syndic procède au vote :

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

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

10 - Infiltrations : information

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3592,50 sur 7183,00

Me VILAINE, avocat représentant Mr et Mme ANNET, entre en séance.

Le syndic rappelle que Mr et Mme ANNET rencontrent une infiltration d'eau au plafond du séjour de leur appartement, et ce depuis le début. La société HABITAT PLUS est intervenue à plusieurs reprises dans le cadre d'un SAV mais sans résultat probant.

En janvier de cette année, le syndic a été informée de nouvelles infiltrations aux chambres puis au couloir de l'entrée.

Un dossier a été ouvert via la compagnie d'assurance incendie de l'immeuble. Ainsi, le syndic a pu madaté la société CIBOR, spécialiste en recherche de fuite, pour trouver l'origine du problème. L'intervention de CIBOR, initialement prévue début avril, en présence de plusieurs intervenants (Mr COLAS et Mr KEMP de la société HABITAT PLUS, Mr CORDY le couvreur sous-traitant, Mr et Mme ANNET et leur avocat ainsi que le syndic) a été reportée, à la demande du conseil de Mr et Mme ANNET, Me VILAINE, souhaitant rester prudent vu les recherches invasives et le côté non-contradictoire de la démarche.

D'autre part, le syndic s'est rendu sur place pour vérifier les origines possibles. Il a constaté que les taches d'humidité présentes en plusieurs endroits chez Mr et Mme ANNET et dans le hall commun étaient sèches.

Lors de sa visite sur place, le syndic a visité plusieurs appartements. Il a constaté la présence d'un sauna et une climatisation sur la terrasse de l'appartement A11 et une climatisation sur la terrasse de l'appartement A12.

Les copropriétaires s'interrogent au sujet du placement d'un sauna sur la toiture plate au dernier étage. Le syndic répond n'avoir eu aucune demande préalable et n'a fournit aucune autorisation.

Pour éviter tout risque, Mr HUBERMONT Camille s'engage à demander à son locataire de retirer le sauna placé sur la toiture plate.

Le syndic explique qu'en cas d'aménagements extérieurs personnels (sauna, climatisation,...), il est plus compliqué de déterminer à qui revient la responsabilité en cas de problèmes et notamment d'infiltrations.

Le syndic explique que les joints des seuils en pierre doivent être vérifiés régulièrement pour éviter des problèmes d'infiltration et demande à chacun de vérifier individuellement.

Mme NICKERS a constaté de nouvelles cloques au niveau du crépis de sa terrasse (mur et plafond). Le syndic rappelle que le crépis de la résidence a fait l'objet d'une rénovation il y a deux ans, à charge de la société HABITAT PLUS. Mr COLAS, SAV HABITAT PLUS, s'est rendu sur place dernièrement et a constaté la présence d'humidité à hauteur des seuils en pierre.

Le syndic souhaite connaitre les copropriétaires toujours concernés par des infiltrations :

- Mr WALHEER (A7) : Infiltration via le luminaire de la salle de bain en cas de fortes pluies
Le syndic suggère à Mr HUBERMONT de vérifier les joints silicones au niveau du seuil de la baie vitrée + étanchïté de la climatisation
- Mme NICKERS (A6): cloques au niveau des murs et du plafond de la terrasse
- Mr THOMAS (A3) : cloques au-dessus du linteau en façade
- Mr et Mme ANNET (A10) : infiltrations séjour + 2 chambres et hall d'entrée

Il s'agit d'une information. Ce point ne nécessite pas de vote.

Résultat du vote
Abstention à l'unanimité

11 - Procédure judiciaire : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités tous - soit 3592,50 sur 7183,00

Me VILAINE prend la parole.

Me VILAINE propose qu'un relevé de toutes les infiltrations soit effectué dans l'immeuble. Il propose que ce relevé concerne tous les appartements et que la date d'apparition des problèmes soit notifiée.
La copropriété doit mandater un expert pour constater les différents problèmes et suggérer les causes possibles.

Le syndic interroge les copropriétaires au sujet du choix de l'expert.

Mr WALHEER transmettra des noms d'experts et ingénieurs qui pourraient répondre à cette demande. Me VILAINE transmettra également les coordonnées d'un expert.
Le syndic demandera prix aux experts et interrogera Mr WALHEER pour avis avant de s'engager au nom de la copropriété.

Le syndic avertira les copropriétairs quant aux choix de l'Expert désigné avant de signer toute offre. Ensuite, le syndic mandatera l'expert en question et une visite sur place sera organisée avec accès à tous les appartements (les copropriétaires seront informés) et un appel de fonds sera réclamé aux copropriétaires en fonction du budget de l'expert.

Dès réception du rapport de l'expert, le syndic avisera sur la suite à donner.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour donner mandat à un conseiller technique pour visiter les lieux et lister les problèmes d'infiltration dans tous les appartements - Un appel de fonds spécifique sera réclamé"

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

12- Divers

Pas de vote

Le syndic demandera au technicien pour remplacer les filtres de la pompe de la citerne d'eau de pluie.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente, Mme NICKERS, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h45.

Fait à Bertrix, le jeudi 20 avril 2023

Le syndic