RESIDENCE RODRIGUES
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 DECEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le 19 décembre à 19H00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence RODRIGUES située rue de l'Ancienne Gare n° 6 à 6800 LIBRAMONT se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée
2) Rapport et nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Nomination du conseil de copropriété et vérificateur aux comptes
4) Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 15/12/2015
5) Approbation des comptes au 03/11/2016
6) Budget - Fonds de roulement
7) Fonds de réserve
8) Points demandés par les copropriétaires :
   - Mr DEHON :
     - Vérification de l'installation de gaz
     - Demande de fermeture de la porte à 22h00
     - Joints des terrasses
     - Réparation du portail
   - Mr JAQUET :
     - Entretien des jardins et parkings
9) Divers

Présents: Mme DUBUISSON-PONCELET, Mme LATOUR, Mr et Mme MAISSIN, Mme KUNE, Mr et Mme JACQUET, Mme LAGASSE, Mr DABE, Mr et Mme GRAFF-GRIBOMONT, Mme TOUSSAINT, Mr GAUSSIN

Représentés: Mr DEHON est représenté par Mr MAISSIN, la société MCT est représentée par Mr MAISSIN, Mme VAN DE ZANDE est représentée par Mme JACQUET,

1. Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. D'après la feuille de présences, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.
14 propriétaires sur 20 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 7668/10000èmes.

2. Rapport et nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mme LAGASSE est désignée présidente.
Le syndic est désigné secrétaire.
L'assemblée accepte à l'unanimité.

3. Nomination du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes

Mme LAGASSE devient membre du conseil de copropriété du bloc A.
Mr JAQUET reste membre du bloc B et Président du conseil de copropriété.
Mr GAUSSIN Jean-François reste membre du conseil de copropriété pour le bloc C.

Mr et Mme GRAFF-GRIBOMONT restent vérificateurs aux comptes.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

4. Approbation du Procès-verbal de l'AG du 15/12/2015

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le PV est approuvé à l'unanimité.

5. Approbation des comptes au 03/11/2016

Mme GRIBOMONT a vérifié les comptes de la résidence.

Le syndic présente les tableaux des recettes et dépenses de la copropriété.
Le syndic précise qu'en 2015, deux sinistres se sont produits au niveau des ascenseurs. La compagnie d'assurance met donc en garde la copropriété qu'elle risque d'augmenter la prime annuelle en cas de nouveau sinistre.

Le syndic précise que Mr PAISSE a été victime d'une infiltration dans son appartement et demande si d'autres copropriétaires ont eu des problèmes d'infiltration. Les autres copropriétaires ne rencontrent pas de problèmes d'infiltration.

Le syndic précise que les montants négatifs représentés en rouge sur le tableau correspondant à certains copropriétaires ne sont pas dus aux mauvais payeurs mais plutôt au budget établit qui était un peu restreint.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6. Budget – fonds de roulement

Le syndic, se basant sur les dépenses 2016, a budgétisé les dépenses pour l'année 2017. (voir budget). Ce budget reste sensiblement identique.
Les échéances de paiement pour les avances trimestrielles sur le fonds de roulement sont les suivantes :

15 décembre 2016 - 15 février 2017 – 15 mai 2017 – 15 septembre 2017

L'Assemblée accepte le budget et l'appel de fonds de roulement pour 2017.

7. Fonds de réserve

Le fonds de réserve est alimenté pour faire face aux dépenses extraordinaires et reste acquis à la copropriété. Le syndic procède au vote pour la constitution d'un fonds de réserve de 1000€ (*Vote n° 1*).
Le vote est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents. Le syndic fera un appel de fonds de réserve réparti en fonction des quotités de chacun et sera à payer pour **le 30 avril 2017**.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

8. Points demandés par les copropriétaires

Mr DEHON n'étant pas présent, il est difficile de répondre aux points demandés.

- Vérification de l'installation de gaz

Le syndic précise que chacun est tenu d'entretenir sa propre chaudière au gaz. Le syndic ajoute qu'il souhaite que chacun lui envoie une copie de l'attestation d'entretien.

(note du syndic après AG : Mr DEHON souhaite que le syndic fasse vérifier les compteurs du local technique qui présentent des traces de corrosion dues à la présence d'humidité. Le syndic se renseignera auprès d'une société de contrôle).

- Demande de fermeture de la porte d'entrée à 22h00

Le syndic précise qu'il est interdit de fermer la porte d'entrée à clé.

- Joints des terrasses

Le syndic précise que le technicien peut se rendre sur place pour réparer les joints des terrasses (cfr PV AG précédentes)

- Réparation du portail

Les demandes de devis ont été faites après l'AG mais restées sans réponses. M PIERLOT est venu sur place et est intervenu mais le lendemain de son passage, la crémaillère a cessé de fonctionner. Le syndic commandera une nouvelle crémaillère que Mr PIERLOT viendra replacer.
Suivant l'avis des copropriétaires, le syndic propose de laisser la barrière ouverte durant l'hiver et de la fermer au printemps.

<u>- Mr JAQUET</u>

- Entretien des jardins et parkings

Mr JAQUET entretient régulièrement tous les extérieurs de la résidence. Le syndic propose de rétribuer Mr JAQUET de 200 € pour toute la résidence.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

<u>9. Divers</u>

Mme KUNE se plaint du bruit causé par MR et Mme DEHON. Le syndic leur en fera part par courrier.

Mme TOUSSAINT signale que son locataire se plaint de la saleté dans le sas d'entrée. Les copropriétaires l'entretiennent régulièrement.
Les copropriétaires interrogent le syndic au sujet du montant annuel pour entretenir les communs par une société de nettoyage. Le syndic précise que l'entretien des communs représente un montant de +/- 1200 €/an
Le syndic dit qu'il fait appel à une nouvelle société de nettoyage, BJ NETTOYAGE et qu'il peut demander prix à cette société pour tous les blocs.
Un copropriétaire propose que chacun fasse attention à la propreté et que chacun mette la main à la pâte pour entretenir les halls communs.
Un copropriétaire demande s'il est possible de faire intervenir sa femme de ménage pour entretenir le hall commun, Le syndic précise que cela est possible mais qu'elle ne sera pas assurée en cas d'accident.
Mme MAISSIN entretient les locaux communs de son bloc, du haut en bas, une fois tous les 15 jours. Elle entretient également les locaux amenant aux caves, une fois par mois.
Les copropriétaires du bloc B et C ne veulent pas changer leur façon de faire et continue à entretenir eux-mêmes la résidence.
Le syndic demandera prix à la société BJ Nettoyage pour l'entretien des communs, à raison de tous les 15 jours, dans le bloc A.

Mr et Mme GRAFF-GRIBOMONT expliquent que Mme VANDEZANDE leur a précisé que ses locataires ont beaucoup de problème avec les locataires au troisième étage de l'appartement appartenant à Mme MEURISSE.
Mme MEURISSE, propriétaire de l'appartement est au courant de la situation.

Le syndic enverra un mail/courrier à Mme MEURISSE pour lui signaler que de nombreux locataires et propriétaires se plaignent de certaines nuisances (odeurs, bruits, …) au sujet de leurs locataires.

La séance est levée à 20h00

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL