RESIDENCE RODRIGUES PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 DECEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept, 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 19/12/2017
- 5) Approbation des comptes au 06/11/2017
- 6) Budget Fonds de roulement
- 7) Fonds de réserve
- 8) Problème pente évacuation des WC Solution à envisager
- 9) Bloc A Diminution de la fréquence de passage de la société de nettoyage
- 10) Divers

<u>Présents:</u> Mr et Mme COLLETTE, Mme DENEFFE et Mr HUSSON, Mme LAGASSE, Mme KUNE et Mme LECLERE, Mr et Mme JACQUET, Mr PAISSE, Mr DUBUISSON, Mme GRIBOMONT, Mme TOUSSAINT

<u>Représentés:</u> Mme LATOUR représentée par Mr et Mme JACQUET, MCT représentée par Mr et Mme COLLETTE - DENONCIN

Excusé: Mr GERARD

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.

11 propriétaires sur 22 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 5755/10000èmes.

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

Mr COLLETTE est désigné Président. 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 pour le bloc A. Mr JAQUET reste membre du conseil de copropriété pour le bloc B. Mr GAUSSIN 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 19/12/2016

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le PV est approuvé à l'unanimité.

5. Approbation des comptes au 06/11/2017

Mme GRIBOMONT a vérifié les comptes en date du 13 décembre 2017.

Le syndic précise que tous les copropriétaires ayant un solde négatif au 31.10.2017 se sont mis en ordre de paiement mis à part la SPRL ORQUEVAUX.

Les copropriétaires s'interrogent au sujet de la forte augmentation de la prime annuelle concernant l'assurance incendie du bâtiment.

Mme LAGASSE interrogera Mr Maxime LAGASSE, son frère, gérant du bureau BORQ'ASSUR, assurant la copropriété, quant à cette augmentation.

Le syndic précise que la compagnie d'assurance est intervenue pour plusieurs gros sinistres en 2015 et 2016. Dès lors, il est possible que cette augmentation de la prime annuelle soit liée à ces sinistres.

Les copropriétaires s'interrogent quant à la dépense supplémentaire en 2017 concernant l'ascenseur.

Le syndic précise que suite à plusieurs remarques successives de l'organisme de contrôle BTV concernant les systèmes d'appel défectueux des ascenseurs, il a contacté l'ascensoriste qui a évoqué la nécessité d'intervenir sous peine que l'organisme de contrôle ne condamne l'accès à l'ascenseur. Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité sous réserve d'une réponse de la compagnie d'assurance au sujet du montant élevé de la prime annuelle et d'une éventuelle réduction du montant de celleci.

6. Budget - fonds de roulement

Le syndic, se basant sur les dépenses 2017, a budgétisé les dépenses pour l'année 2018 (voir budget). Ce budget reste sensiblement identique à celui de l'année dernière.

Les échéances de paiement pour les avances trimestrielles sur le fonds de roulement sont les suivantes :

15 décembre 2017 - 15 février 2018 - 15 mai 2018 - 15 septembre 2018

Le syndic établit un bref rappel concernant les charges à imputer au locataire.

Le syndic précise que toutes les dépenses relatives à l'entretien sont à charge du locataire.

Si l'assurance comprend l'abandon de recours, alors on peut imputer 1/3 de la prime d'assurance au locataire.

Les frais de gestion seront répartis suivant ce qu'il est indiqué dans le bail :

- soit répartis à 50 % locataire et 50 % propriétaire
- soit répartis à 100 % locataire et 0 % propriétaire
- soit répartis à 0 % locataire et 100 % propriétaire

L'Assemblée accepte à l'unanimité le budget 2018 ainsi que le montant du fonds de roulement pour 2018.

7. Fonds de réserve

Le fonds de réserve est alimenté pour faire face aux dépenses extraordinaires et reste acquis à la copropriété.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de constituer un fonds de réserve de 1000€.

Le syndic établira un appel de fonds de réserve réparti en fonction des quotités. Celui-ci sera à payer pour le 30 avril 2018.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

8. Problème pente évacuation WC - Solution à envisager

Mme KUNE signale que suite à un bouchon dans son WC, elle a fait appel à un technicien qui a constaté lors de son intervention que de nombreuses lingettes, bandes hygiéniques et autres détritus bouchaient considérablement les canalisations.

De plus, le technicien a également constaté que la pente prévue pour l'évacuation des toilettes n'était pas suffisamment inclinée et ne permettait pas aux déchets de s'évacuer correctement.

Le syndic rappelle qu'il est interdit de jeter les lingettes, bandes hygiéniques, pampers et autre détritus dans les WC. Le syndic rappelle aux propriétaires de bien vouloir faire passer le message aux locataires.

9. Bloc A - Diminution de la fréquence de passage de la société de nettoyage

Suite à une remarque concernant le montant élevé de l'entretien des communs du bloc A, le syndic propose de diminuer la fréquence de passage de la société de nettoyage à une fois par mois. Mme LAGASSE, représentante du bloc A, décide de diminuer la fréquence à une fois par mois. Le syndic en fera part à la société LA LORRAINE.

10. Divers

Mme KUNE signale certaines incivilités au sein de la copropriété.

Elle précise que les habitants de l'appartement qui se situe au-dessus du sien sont extrêmement bruyants.

Elle ajoute que le bruit des talons est dérageant ainsi que les meubles que l'on déplace régulièrement.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est obligatoire de respecter le règlement d'ordre intérieur (Acte de base $p^{\circ}67$ à 78). Le syndic remercie, également, les propriétaires de bien vouloir transmettre ce règlement d'ordre intérieur à leurs locataires.

Le syndic précise que si les troubles de voisinage perdurent, ils doivent être signalés à la police.

Mme KUNE s'interroge quant au déneigement de la chaussée par les propriétaires du rez-dechaussée.

Mr HUSSON, travaillant à la commune de Neufchâteau, signale qu'un arrêté de police spécifie que le déneigement doit être effectué par les propriétaires du rez-de-chaussée.

Mr HUSSON enverra l'arrêté de police au syndic.

Mme KUNE ne trouve pas normal de payer pour la dépense liée à l'ascenseur alors qu'elle ne l'emprunte pas.

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Résidence Rodrigues - 19/12/2017

L'acte de base stipule :

"Le terme "ascenseur" doit être attendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun."

Les propriétaires du rez-de-chaussée sont donc tenus de participer à la dépense relative à l'ascenseur pour le bloc qu'il occupe.

Mr COLLETTE interroge le syndic afin de savoir s'il a obtenu les plans électriques de la résidence qu'il avait demandés à la société BATIFER. Le syndic est toujours en attente de ces plans. Le syndic fera un rappel à BATIFER.

Mr PAISSE demande s'il est normal que la barrière donnant accès aux parkings soit en permanence ouverte. Les copropriétaires signalent qu'il avait été décidé, lors de la dernière assemblée générale, de laisser cette barrière ouverte et de ne plus intervenir.

Les copropriétaires précisent qu'ils n'ont jamais remarqué d'intrusions depuis que la barrière reste ouverte.

Le syndic signale qu'il a pris contact avec Mr PAISSE suite à une remarque concernant les sacs poubelles que ses locataires entreposaient dans les locaux communs. Il signale que ses locataires ne voulaient plus déposer leurs sacs dans le local poubelle pour la simple et bonne raison que leurs sacs avaient été éventrés à plusieurs reprises dans le local poubelle.

Mr JACQUET signale que depuis que la remarque a été faite, le problème est résolu.

Mme JACQUET rappelle que s'il n'y a pas assez de place dans le local poubelle, il est possible d'entreposer les sacs poubelles dans le local vélo.

La séance est levée à 20h30

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL