RESIDENCE LE CONCORDE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 FEVRIER 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-deux février à 19h00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence LE CONCORDE située rue des Combattants et rue de la Jonction à 6880 BERTRIX se sont réunis pour une assemblée générale ordinaire afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée
2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Nomination du conseil de copropriété et d'un vérificateur aux comptes
4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 16/11/2016
5) Approbation des comptes au 31/12/2016
6) Budget - Fonds de roulement
7) Fonds de réserve
8) Proposition de modification de la répartition des quotités
9) Balcons : Suite procédure
10) Point demandé par un copropriétaire :
   - Mr LOOTVOET : Récupération des impayés – Fonds de roulement + fonds spécial travaux
11) Divers

Présents: Mme MARY, Mr WERNER, Mr MAGNETTE, Mr et Mme PIQUARD-PONCELET, Mme DION, Mr KAZAPOGLU, Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN, Mr TRODOUX, Mr LAMOULINE, Mme MOUZELARD, Mr HENRY, Mr et Mme MARECHAL-MAURY, Mr LOOTVOET, Mr GEORGES, Mr LAFARQUE

Représentés : Mme GUILLAUME représentée par Mr WERNER, Mme FRANCOIS Isabelle représentée par Mr FRANCOIS Louis, Mr ARNOULD représenté par Mr MAGNETTE, Mme QUEVRIN représentée par Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN, Mme HEYDEN représentée par Mme GROSJEAN, Mr LECLER représenté par Mr et Mme MARECHAL, Mr SOUPART représenté par Mr et Mme MARECHAL, Mme GOUVERNEUR représentée par Mr et Mme MARECHAL-MAURY

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 celle-ci, le syndic vérifie que l'Assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 23 Propriétaires sur 26 sont présents ou représentés. Ils représentent 8753/9778èmes.
La séance est déclarée ouverte par le syndic, qui ensuite donne lecture de l'ordre du jour.

2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mme MARECHAL est désignée Présidente de l'Assemblée.
Le syndic est désigné Secrétaire.

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

Les personnes suivantes restent membres du conseil de copropriété et vérificateurs aux comptes.

Mr MAGNETTE est désigné pour le bloc C
Mr LAFARQUE est désigné pour le bloc B
Mme DELFRARI est désignée pour le bloc A

4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 22/11/2016

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.
L'assemblée approuve le procès-verbal à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/12/2016

Le syndic précise que le technicien achètera le sel pour l'adoucisseur en plus petite quantité mais plusieurs fois sur l'année afin d'équilibrer le budget chaque année.

Le syndic précise que certains copropriétaires, n'étant pas en ordre de paiement à la clôture des comptes au 31/12/2016, le sont, aujourd'hui. D'autres copropriétaires ne le sont pas encore.
Le syndic précise qu'il reste toujours un solde impayé de 11.982,72 € au 31/12/16 (538,40 € sur le fonds de roulement et 11.444,32 € sur le fonds spécial travaux).

Le syndic rappelle que les avances sur le fonds de roulement doivent être payées en temps et en heure lorsque le syndic le demande. Il s'agit d'avances qui permettent au syndic de pouvoir payer les factures de la copropriété au fur et à mesure.
Le syndic précise qu'en cas de retard de paiement, il peut se permettre d'envoyer des frais de rappels aux retardataires.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6) Budget - Fonds de roulement

Le fonds de roulement au 31/12/2016 s'élève à -538,4 €, ceci s'explique par le fait que les propriétaires ne payent pas leurs avances trimestrielles aux dates demandées (voir point 5).

7) Fonds de réserve

Le fonds de réserve au 31/12/2016 s'élève à 20.609,5 €
L'Assemblée ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve cette année.
Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

8) Proposition de modification de la répartition des quotités

Le syndic rappelle qu'il se réfère à l'acte de base pour prendre toute décision.

Le syndic précise qu'en cas de proposition de modification des quotités, il faut **l'unanimité** des voix des propriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale.

A une question posée, le syndic rappelle que les parties commerciales représentent 61 % des quotes-parts de la copropriété, les appartements en représentent donc 39 %.

Mr LOOTVOET émet la remarque que les dépenses générales sont déjà principalement réparties à l'unité et non en fonction des quotités.

Mr HENRY souhaite que le vote soit secret. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic précise que les abstentions ne sont pas prises en compte pour la comptabilité des votes.
Le syndic ne tient compte que des votes exprimés (favorables et défavorables)

<u>Vote 1 :</u> Modification des quotités (en vote secret)

A l'issue du scrutin :

- 8 votes sont favorables

- 13 votes sont défavorables

- 2 abstentions

RESULTAT DU VOTE : DEFAVORABLE

L'assemblée dispense le syndic d'un vote supplémentaire pour déterminer les quotités de chaque vote étant donné qu'un seul vote défavorable suffit pour ne pas aquotités.

9) <u>Balcons : suite procédure</u>

Le syndic explique qu'il est nécessaire de poursuivre les démarches au sujet des réfections des dalles des balcons, procédure judiciaire en cours pour la modification des quotités ou pas.

Le syndic propose donc de voter pour les travaux de rénovation des dalles des balcons suivant la solution 3 proposée par l'architecte (voir procès-verbal de l'Assemblée Générale du 16/11/2016)

- <u>Solution 3 :</u> Conserver les balcons, les réparer et remplacer les dalles de béton par un revêtement époxy (Montant total estimé : 78.500 € HTVA)

Ce vote respectera l'état actuel des quotités

Le syndic procède au vote, il précise qu'il faut l'accord de 75% des copropriétaires présents.

<u>Vote 2 :</u> Travaux de rénovation de la dalle selon la solution n° 3 de l'architecte

A l'issue du scrutin :

- 7 votes sont défavorables (4760/8753) Mr SOUPART, Mr LECLER, Mme GOUVERNEUR, Mr TRODOUX, Mr et Mme MARECHAL-MAURY, Mme HEYDEN, Mr ARNOULD

- 16 votes sont favorables (3993/8753) Mme FRANCOIS, Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN, Mr GEORGES, Mr MAGNETTE, Mme DION, Mme MARY, Mme GUILLAUME, Mr HENRY, Mr et Mme PIQUARD-PONCELET, Mme QUEVRIN, Mr KAZAPOGLU, Mr LOOTVOET, Mme MOUZELARD, Mr LAFARQUE, Mr WERNER, Mr LAMOULINE

RESULTAT DU VOTE : DEFAVORABLE

Mr LOOTVOET n'exclut pas l'idée d'aller en justice de paix pour faire prévaloir ses droits quant à la réhabilitation des balcons. (Responsabilité morale et financière).

Mr TRODOUX n'exclut pas non plus l'idée d'aller en justice de paix pour faire prévaloir ses droits quant à la modification des quotités.

Le syndic précise qu'**il se décharge de toute responsabilité en cas d'accident pouvant survenir aux personnes et aux biens à la suite de la non-réfection des dalles des balcons.**
Un courrier, en ce sens, sera adressé au Bourgmestre de Bertrix.

Le syndic ajoute qu'il envisage de démissionner si la situation n'évolue pas et que les copropriétaires ne travaillent pas de manière constructive.

Mme MOUZELARD quitte la séance, signe la feuille de vote et précise qu'elle rédigera un courrier adressé à la commune, se déchargeant de toute responsabilité en cas d'accident.

Mme GROSJEAN propose que le solde restant à payer pour la rénovation des balcons de +/-30.000 € (suivant solution 3) soit réparti en fonction d'unité d'appartements (appartements et commerces). Ce qui correspond à un montant de +/- 1000 € par propriétaire.
Les sommes impayées, à ce jour, devront, évidemment, être honorées.

Le syndic propose de voter.

Vote 3 : ***Répartition du solde des travaux de +/- 30.000 € en fonction des unités d'appartements et commerces.***

A l'issue du vote :

- 1 vote est défavorable (167/8645) Mr LAMOULINE

- 1 abstention (107/8645) Mr ARNOULD

- 20 votes sont favorables (8479/8645) Mme FRANCOIS, Mr et Mme DELFRARI-ROMAIN, Mr GEORGES, Mr SOUPART, Mr MAGNETTE, Mme DION, Mme MARY, Mme GUILLAUME, Mr HENRY, Mr et Mme PIQUARD-PONCELET, Mr LECLER, Mme GOUVERNEUR, Mr TRODOUX, Mr et Mme MARECHAL-MAURY, Mme HEYDEN, Mme QUEVRIN, Mr KAZAPOGLU, Mr LOOTVOET, Mr LAFARQUE, Mr WERNER

RESULTAT DU VOTE : FAVORABLE

Le syndic rappelle que les retardataires doivent se mettre en ordre de paiement, au plus vite, pour le solde 2016. Le syndic fera un nouvel appel de fonds spécial de 30.000 € répartis à l'unité des appartements en 2017.

Le syndic rappelle que les travaux ne seront commandés que si l'argent total réclamé se trouve sur le compte de la copropriété.

Le syndic rappelle que si une décision est votée en Assemblée Générale, les propriétaires sont tenus de payer la dépense prévue même les propriétaires ayant voté défavorablement.

Le syndic rappelle que les garde-corps sont privés (voir décision d'AG)

Mr LAMOULINE refuse de signer la liste des votes.

10) Points ajoutés par un copropriétaire :

- ***Mr LOOTVOET : Récupération des impayés : fonds de roulement + fonds spécial travaux***

Mr LOOTVOET remarque que ces montants ont été réclamés et approuvés lors d'AG antérieures et constate que certaines personnes n'honorent pas leur dette.

Le syndic interroge les copropriétaires au sujet d'une éventuelle procédure à mettre en place pour récupérer les sommes impayées.
Il propose, à l'avenir, de réclamer des frais de rappel et intérêts de retard si les copropriétaires distraits ne payent pas leurs avances aux dates demandées

11) Divers

Mme MARECHAL ajoute que Mr SOUPART a remarqué que des rats circulaient autour de la résidence.
Celui-ci ajoute que les garages étant souvent ouverts, ils pourraient rentrer dans la résidence.
Le syndic en prend note et en informera le technicien qui fera le nécessaire.

La séance est levée à 21h15.

Le syndic,