RESIDENCE ALBERT DEVEZE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 MARS 2016

L'an deux mille seize, le 15 mars à 18h30 , suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence ALBERT DEVEZE située rue des Chasseurs Ardennais n° 3A 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) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Rapport et nomination du conseil de copropriété
4) Approbation du Procès verbal de l'AG du 15/03/2015
5) Approbation des comptes au 31/12/2015
6) Fonds de roulement - budget
7) Fonds de réserve
8) Attribution du solde créditeur peinture
9) Maintenance pour la détection incendie
10) Points demandés par les copropriétaires :
    - ***Mme LAMBERT* :** - Montant boissons AG – Caniveau – Réparation crépis – Place de parking - Poubelles dans la cave
11) Divers

Présents: Mme LAMBERT, Mme ELOY, Mme TRIAILLE, Mr HISTAS (arrivé vers 19h15)

Représentés : Mme PONCELET représentée par Mme ELOY, Mme MARTEAU représentée par Mme TRIAILLE

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

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. Le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 6 sur 6 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 1000/1000èmes.
La séance est déclarée ouverte par le syndic.

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

Mme ELOY est désignée Présidente de l'Assemblée. Le Syndic est désigné Secrétaire.

3) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Ce point sera discuté dans le point 10) Divers.

Mme ELOY et Mme LAMBERT sont désignées membres du conseil de copropriété.
Mr HISTAS reste vérificateur aux comptes.

4) Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25/03/2015

L'assemblée n'émet aucune remarque
L'Assemblée approuve le Procès-verbal à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/12/2015

Mme LAMBERT a vérifié les comptes de la copropriété le 15/03/2016.

Le syndic analyse les différents tableaux relatifs aux comptes.

Le syndic précise qu'une réparation a été effectuée à l'ascenseur pour un montant de 357,27 € suite à un dysfonctionnement des composants électriques du circuit de commande du frein.

Le syndic demande si les copropriétaires veulent changer d'organisme assureur étant donné que Mme ELOY travaille pour le groupe GRANDJEAN/courtier en assurances. Celle-ci se chargera de faire un comparatif pour la prochaine Assemblée Générale. Le syndic lui enverra le contrat actuel de l'assurance incendie du bâtiment.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6) Fonds de roulement - Budget

Le syndic propose un budget afin de réclamer un appel de fonds de roulement pour l'année 2016.
Le syndic précise qu'il a ajouté une dépense au budget 2016, celle de la maintenance du système de détection incendie. Le syndic précise aux copropriétaires qu'ils sont libres d'entretenir la détection incendie du bâtiment mais insiste, tout de même, sur l'importance de la sécurité du bâtiment.
Le syndic interroge Mme ELOY qui travaille dans les assurances. En cas d'incendie du bâtiment, si la copropriété n'a pas entretenu le système de détection incendie, est-ce que l'assurance peut se retourner contre les copropriétaires ? Mme ELOY dit que cela ne jouera pas en cas d'incendie du bâtiment mais que si la législation le demande, la copropriété a plutôt intérêt d'effectuer cette maintenance.
Le syndic procède au vote : « Maintenance détection incendie chez Ardenne Elec » (vote 1)
Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.
Une copropriétaire demande s'ils doivent être présent lors de la maintenance, le syndic dit qu'ils doivent effectivement être présents mais qu'ils peuvent s'arranger entre eux pour qu'une personne soit présente pour les autres et réceptionne les clés de chacun pour avoir accès aux appartements.
Le syndic propose d'adresser un mail plutôt qu'un courrier à tout le monde afin de prévenir de leur passage. Mme TRIALLE précise qu'elle possède une nouvelle adresse mail triaillebrigitte@gmail.com
Le syndic donnera les informations par mail dorénavant.

Les avances sur le fonds de roulement sont à payer aux dates suivantes :

1er mars 2016 - 1er juin 2016 - 1er septembre 2016 - 1er décembre 2016

7) Fonds de réserve

Le syndic précise qu'un montant de 692,10 € apparaît sur le compte à vue de la résidence. Il s'agit du solde créditeur du fonds spécial peinture - le montant de la facture finale étant inférieur au montant réclamé.
Le syndic propose soit d'attribuer ce montant sur le fonds de roulement et dans ce cas la somme de 692,10 € sera répartie en fonction des quotités de chacun et réattribuée en solde créditeur pour l'année 2016, soit d'attribuer ce montant au fonds de réserve.
Le syndic procède au vote : « Transfert solde peinture sur fonds de réserve » (vote2)
Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

Le syndic se chargera de transférer le montant de 692,10 € sur le fonds de réserve.

8) Attribution du solde créditeur peinture

Le solde créditeur du fonds spécial peinture sera transféré sur le fonds de réserve. (voir point 7) fonds de réserve)

9) Maintenance pour la détection incendie

(Voir point 6) budget - fonds de roulement)

10) Points demandés par les copropriétaires

- Mme LAMBERT

Montant boissons AG

Mme LAMBERT estime que le montant des boissons bues lors de la dernière Assemblée Générale est trop élevé.
Le syndic précise que la facture de l'Avenue de 97 € comprend une location de salle de 25 € et 72 € de boissons.
Il ajoute également que, dorénavant, le syndic organisera les réunions d'Assemblée Générale dans la salle de réunion dont il dispose pour un montant forfaitaire de 50 € pour la salle et les boissons.

Caniveau

Mme LAMBERT s'interroge sur le travail qui a été effectué au niveau du caniveau.
Le syndic confirme que le technicien a remplacé la grille du caniveau pour un montant de 15,99 € mais pas l'entièreté du caniveau.

Réparation crépi

Le syndic précise que, suite à la remarque faite lors de la dernière Assemblée Générale, il a envoyé un mail à HABITAT + qui a repris ce dossier en main et qui a contacté la société THERMILUX. Celle-ci s'est rendue sur place avec la société HABITAT + qui devait remettre un rapport écrit au syndic. Le syndic n'ayant rien reçu de leur part, reprendra contact afin d'obtenir les suites du dossier.

Places de parking

Mme LAMBERT souhaiterait que le syndic établisse une affiche afin que les occupants de l'immeuble se placent bien au milieu de leur emplacement de parking pour éviter tout accrochage.
Le syndic se chargera de faire le nécessaire.

Poubelles dans la cave

Mme LAMBERT se plaint de devoir régulièrement sortir des poubelles ne lui appartenant pas.
Mme LAMBERT dit que le problème a été réglé après une discussion avec la personne responsable.
Le syndic dit qu'en cas d'abus, le technicien peut se rendre à la résidence pour évacuer tout ce qui est entreposé dans les couloirs.

11) Divers

Mme ELOY demande à ce que la porte d'entrée soit réglée. Elle ne frotte pas mais ne se referme pas correctement. Le syndic se chargera de prévenir le technicien afin qu'il fasse le nécessaire.
Le détecteur de la lampe extérieure ne déclenche plus. Un propriétaire explique que de l'eau s'écoulait du hublot. Le syndic demande si de l'eau s'écoule encore. Mme ELOY dit que cela n'arrive plus. Le syndic se chargera de transmettre l'information au technicien afin qu'il fasse le nécessaire.

Mme ELOY ajoute que sa maman qui occupe l'immeuble a souvent eu un refoulement dans la machine à laver.
L'évacuation de l'eau de son évier de la cuisine ou du lave-vaisselle ne se fait pas correctement.

Si de nouveaux problèmes sanitaires se produisent, le syndic souhaite que les copropriétaires l'avertissent aussitôt pour qu'il puisse éventuellement déclarer un sinistre.

La séance est levée à 20h00

Le syndic

Bureau ROSSIGNOL sprl