Résidence Devêze
Chasseurs Ardennais, 3A
6800 Libramont
Numéro d'entreprise : 808.857.066
IBAN : BE35 0688 9016 0337 BIC : GKCCBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 19-02-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Devêze » se sont réunis en assemblée générale, le 19-02-2019, en « la salle de réunion du Bureau ROSSIGNOL - Business Center Gérard Construction - 1er étage », Rue des Corettes,n°40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 01-02-2019.

Sont présents :
ELOY-LEYDER Simone (165 voix); **HISTAS Georges** (155 voix); **LAMBERT Suzanne** (230 voix); **MARTEAU Valérie** (161 voix); **PONCELET Anne** (157 voix); **TRIAILLE Brigitte** (132 voix)
Aucuns absents lors de l'AG.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ELOY-LEYDER Simone	**165**	Présent	
HISTAS Georges	**155**	Présent	
LAMBERT Suzanne	**230**	Présent	
MARTEAU Valérie	**161**	Présent	
PONCELET Anne	**157**	Présent	
TRIAILLE Brigitte	**132**	Présent	
Copropriétaires : 6 **Lots : 21**	**1000**	**1000**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 6
Lots : 21
Voix : 1000
Cop. présents : 6
Lots présents : 21
Voix présentes : 1000
Mandataires : 0
Procurations : 0
Remarques : La totalité des voix sont représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'Assemblée Générale précédente	50%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
08) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50%	1000	0	1000	0	0,00%	Refusé
12) Point demandé par un copropriétaire - Mme LAMBERT : Déplacement des boîtes aux lettres	50%	1000	230	770	0	23,00%	Refusé

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.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Le syndic propose de désigner un Président du conseil de copropriété. Ce dernier sera également président de l'Assemblée.

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme PONCELET comme Présidente de l'assemblée".

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Le président indique que les membres du conseil de copropriété sont désignés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Le conseil des copropriétaires est le porte-parole des copropriétaires, l'intermédiaire avec le syndic lorsqu'il y a une demande urgente à lui adresser. Le syndic précise qu'il est important que ce copropriétaire habite l'immeuble. Il peut également donner son avis lors d'une intervention urgente. Le syndic propose de déterminer ainsi l'objet de cette délégation : « toutes décisions relatives aux mesures et travaux urgents de sauvegarde ou maintenance de l'immeuble en ses parties, services ou équipements communs rendues nécessaires par un événement exigeant une intervention immédiate ».

Mme LAMBERT est actuellement membre du conseil de copropriété. Le syndic l'interroge afin de savoir si elle souhaite renouveller son statut de membre du conseil de copropriété. Mme LAMBERT accepte.

Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mme LAMBERT comme membre du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Le vérificateur aux comptes est sollicité par le syndic avant l'Assemblée Générale.

Sa mission consiste à vérifier les entrées et sorties dans la comptabilité. Il peut néanmoins demander à avoir accès aux factures et informations sur le compte à tout moment de l'année.

Mr HISTAS est actuellement vérificateur aux comptes de la résidence. Le syndic l'interroge à savoir s'il souhaite poursuivre son statut de vérificateur aux comptes.
Mr HISTAS accepte.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr HISTAS comme vérificateur aux comptes ".

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation du PV de l'Assemblée Générale précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
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".

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Le syndic explique aux copropriétaires qu'il travaille avec un nouveau programme de gestion qui est basé sur le plan comptable normalisé.
Dès lors, la présentation des comptes de la copropriété est différente.
Le syndic précise qu'il est disponible en cas de doutes pour répondre aux questions des copropriétaires.

Le syndic précise que le montant concernant les dépenses réalisées pour la copropriété en 2018 s'élève à 9.333,52 € pour les charges ordinaires et 6.874,37 € pour le sinistre.

Le fonds de réserve s'élève à 6048,35 €.

Le montant sur le compte à vue est de 1169,83 €.

Le syndic signale ne pas avoir obtenu le remboursement complet de la compagnie d'assurance concernant le sinistre incendie avant la date de clôture des comptes.
Dès lors, le montant des honoraires du syndic n'a pas pu être payé. La facture d'honoraires a donc été placée, en attente, dans les factures à recevoir. Elle a été comptabilisée dans les décomptes

2018 mais sera payée en 2019 lorsque la compagnie d'assurance aura remboursé la somme dûe.

Le syndic explique aux copropriétaires qu'ils ont reçu, avec leurs décomptes, le décompte propriétaire/locataire. Si un copropriétaire souhaite obtenir le décompte locataire uniquement, le syndic lui transmettra ce document.

Les copropriétaires s'interrogent quant aux frais de téléphone ascenseur qu'ils trouvent particulièrement élevés. Le syndic a interrogé la société LIFTINC concernant le placement d'un module carte SIM mais est toujours en attente d'une réponse de leur part.

Note après AG : Suite à la demande du syndic, la société LIFTINC a placé le module carte SIM sans frais pour les copropriétaires. Le syndic n'avait pas la confirmation lors de l'assemblée générale mais la société LIFTINC avait déjà placé le module en janvier sans avoir prévenu le syndic.
Le syndic s'est chargé de résilier le contrat chez PROXIMUS.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes 2018"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Sur base des dépenses de l'année écoulée, le syndic propose un budget annuel du 01/01/2019 au 31/12/2019 s'élevant à 9585 €.

Le syndic a réclamé le premier appel de fonds de roulement lorsqu'il a envoyé les décomptes de la copropriété. Le syndic a tenu compte du solde positif des copropriétaires pour réclamer le premier appel de fonds de roulement.
Le syndic précise, qu'à présent, il réclame, dès la clotûre des comptes, le premier appel de fonds de roulement pour couvrir les premiers frais arrivant en début d'année.

Mme ELOY a été victime d'une panne d'ascenseur dernièrement. Elle a appuyé sur le bouton d'urgence et la société SCHINDLER est intervenue directement sur la panne. Cependant, la société d'entretien n'est plus la société SCHINDLER depuis quelques mois mais la société LIFTINC. La société LIFTINC ayant oublié de transférer les données relatives aux appels d'urgence, a décidé de prendre en charge la facture en établissant une note de crédit sur la facture d'entretien. Les copropriétaires n'auront donc rien à payer sur l'intervention de la société SCHINDLER

Le syndic signale que le sinistre incendie est clotûré. Le seul montant qui ne sera pas remboursé à la copropriété est celui de la franchise. Le syndic précise que lorsque l'on a connaissance des responsables du sinistre, le montant de la franchise peut leur être imputé. Les anciens locataires de Mme MARTEAU étant responsables de l'incendie, le syndic propose à Mme MARTEAU de rédiger un courrier, au nom du syndic, que Mme MARTEAU transmettra à ses anciens locataires afin de pouvoir récupérer le montant.

Le syndic explique, qu'avec le nouveau programme de gestion, un mail de rappel sera envoyé au moment des échéances de paiement du fonds de roulement afin d'éviter tout retard de paiement.

Les copropriétaires souhaitent obtenir le bilan 2018. Le syndic le transmettra aux copropriétaires avec l'envoi du présent PV.

Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/01/2019 - 01/04/2019 - 01/07/2019 - 01/10/19

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget du 01/01/19 au 31/12/2019 pour un montant de 9585 €".

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Le fonds de réserve est un apport versé par chacun pour faire face à une dépense éventuelle future. Ce fonds est versé sur le compte épargne. Il appartient à la copropriété et n'est pas récupéré en cas de vente.
Par ailleurs, si le fonds de réserve est conséquent, celui-ci apporte une plus-value lors de la vente de l'appartement.

Ce point est mis à l'ordre du jour à chaque assemblée générale ordinaire.

Le syndic procède au vote :

"Consitution d'un fonds de réserve pour 2019"

Vote **Contre** à l'unanimité

09- Diminution du montant pour la location de salle de réunion

Pas de vote
Le syndic ayant obtenu plusieurs remarques concernant un montant trop élevé pour la location de la salle de réunion pour tenir la réunion d'assemblée générale, propose de diminuer le montant à 25 € TTC. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

10- Point demandé par un copropriétaire - Mme PONCELET : Réfection crépis façade arrière

Pas de vote
Le syndic signale que, l'an dernier, la société THERMILUX, qui devait remettre en état le crépis comme cela avait été convenu avec HABITAT PLUS, n'a pas voulu intervenir, suite à l'incendie. La société THERMILUX craignait que l'incendie aie touché la stabilité du mur. Le syndic a fait appel à un expert qui a contesté.
Le syndic signale avoir obtenu l'accord d'HABITAT PLUS concernant la planification de l'intervention sur le crépi arrière, au printemps, par la société THERMILUX.

11- Point demandé par un copropriétaire - Mme MARTEAU : Réfection crépis façade arrière

Pas de vote
Voir point 10 Mme PONCELET

12- Point demandé par un copropriétaire - Mme LAMBERT : Déplacement des boîtes aux lettres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Générales, soit 501 sur 1000
Mme LAMBERT signale que le courrier est régulièrement mouillé et que l'ouverture de sa boîte aux lettres est très souvent gelée l'hiver et donc difficile à ouvrir.
Mme LAMBERT propose de déplacer les boîtes aux lettres sous la galerie.

Le syndic procède au vote :

"Déplacement des boîtes aux lettres sous la galerie"

Résultat du vote : 230 voix pour, **770** voix contre, **0** voix abstenues
Proposition rejetée (23,00% Pour, 77,00% Contre, 0,00% Abstention)

Détail du vote :
Votes contre : Madame ELOY-LEYDER Simone (voix : 165) ; Monsieur HISTAS Georges (voix : 155) ; Madame MARTEAU Valérie (voix : 161) ; Madame PONCELET Anne (voix : 157) ; Madame TRIAILLE Brigitte (voix : 132)

13- Point demandé par un copropriétaire - Mme LAMBERT : Vérification du chenal en façade

Pas de vote
Le syndic signale que la demande a été faite au technicien. Il attend le retour du bon temps pour intervenir.

14- Divers

Pas de vote
Le syndic rencontre des difficultés avec la compagnie d'assurance "Les Fédérales" dans la gestion des sinistres car celle-ci n'est pas suffisament réactive.

Le syndic signale que, suite à la présence de bouchons réccurents dans certaines canalisations, il a fait intervenir la vidange libramontoise.
L'évacuation d'eau de l'évier de la cuisine de l'appartement de Mme ELOY présente une contrepente et des bouchons se forment, donc, régulièrement.
Le syndic a interrogé la compagnie d'assurance afin de savoir si celle-ci pouvait prendre en charge les travaux de réfection.
La compagnie d'assurances précise que, s'il n'y a pas de dommages, l'assurance ne peut pas prendre en charge.

Mme MARTEAU précise qu'elle a dû remplacer le lave-vaisselle de sa cuisine après seulement huit ans et se demande si, finalement, la panne n'était pas directement liée aux problèmes rencontrés par Mme ELOY.

Le syndic propose à Mme MARTEAU d'obtenir une attestation du technicien qui s'est rendu sur place pour constater que son lave-vaisselle était tombé en panne. Le syndic transmettra l'attestation du technicien à la compagnie d'assurance.

Le syndic interroge Mme ELOY à savoir si, travaillant dans le domaine des assurances, elle souhaiterait reprendre le dossier. Mme ELOY ne souhaite pas reprendre le dossier.

Avant d'envisager le transfert du contrat d'assurance chez un autre courtier, les copropriétaires et le syndic se mettent d'accord de clôturer le dossier concernant les évacuations d'eau via la compagnie d'assurances "Les Fédérales".

Un copropriétaire propose d'établir un fonds de roulement permanent. Le fonds de roulement permanent correspond au financement minimum dont une entreprise a besoin pour garantir la constance et la stabilité de son activité. Il s'agit d'un certain montant, versé par les copropriétaires, une seule fois.
Ce fonds de roulement permanent est en supplément du fonds de roulement classique qui, lui, est versé tous les trimestres à la copropriété. Ce fonds de roulement permanent, contrairement, au fonds de réserve, est récupéré en cas de vente.
Les copropriétaires s'accordent sur un montant de 2.500 € pour la copropriété à répartir entre chaque copropriétaire en fonction des quotités.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Le syndic réclamera ce montant du fonds de roulement permanent pour le 01/05/19.

Les copropriétaires souhaitent nettoyer la façade de la copropriété.
Le syndic demandera prix et interrogera les copropriétaires, par mail.
Le syndic signale que si une décision est prise hors AG, il faut l'unanimité des voix.

Mme ELOY signale qu'il manque une ampoule sur le pallier au 1er étage. Le syndic en fera part au technicien.

Mme MARTEAU signale que sa locataire souhaite établir un composte dans le jardin de la résidence qu'elle propose d'entretenir. Le syndic interroge les copropriétaires à ce sujet.
Trois copropriétaires refusent, trois copropriétaires s'abstiennent.
La demande est refusée.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame **PONCELET Anne** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h10.

Fait à **la salle de réunion du Bureau ROSSIGNOL,** le **19-02-2019.**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOl SPRL