RESIDENCE ATLANTIQUE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 05 OCTOBRE 2017

L'an deux mille dix-sept, le cinq octobre à 13h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence ATLANTIQUE, située Rue du Stade, 37 à 6880 BERTRIX se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de 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 02/02/2017
5) Approbation des comptes au 30/06/2017
6) Fonds de roulement - Budget
7) Fonds de réserve
8) Points demandés par les copropriétaires :
   Mme LONGVILLE : - Placement d'une rampe dans les escaliers
   - Taille des arbustes parterres devant la copropriété
   Mr WILMS : Répartition des frais TECHEM
9) Divers

Présents : Mr WILMS et Mme PONCELET, Mr FORTEMAISON, Mr BODSON, Mr et Mme LECOQ-TRAMPUS

Représentés : Mr WAUTHIER représenté par Mr FORTEMAISON, Mme LONGVILLE représentée par Mr FORTEMAISON, Mme NICOLAS représentée par Mr FORTEMAISON

Excusé : Mr GROSJEAN

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de 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.
7 propriétaires sur 8 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 8780/10000èmes.

2) Nomination du Président et du Secrétaire

Mr BODSON est désigné Président de l'Assemblée Générale
Le syndic est désigné secrétaire.

3) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Mr FORTEMAISON et Mr LECOQ restent membres du conseil de copropriété.
Mr WILMS reste vérificateur aux comptes.

4) Approbation du PV de l'AG du 02/02/2017

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque. Le PV est approuvé à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 30/06/2017

Le syndic rappelle que le montant total des dépenses représente à la fois les dépenses relatives aux communs de la copropriété mais aussi les dépenses relatives aux consommations privées.

Un copropriétaire s'interroge au sujet des montants qui sont différents d'un copropriétaire à l'autre. Le syndic précise que les dépenses correspondent aux quotités respectives de chacun. Un copropriétaire aura une dépense plus ou moins importante suivant les quotités qu'il possède dans la copropriété.

Mr WILMS souligne que les frais de syndic qui lui ont été imputés n'ont pas été attribués correctement. Les frais de syndic doivent être répartis sur base du syndic exerçant (2ème semestre 2016 pour LUDWIG 9 et 1er semestre 2017 pour le bureau ROSSIGNOL)
Il est proposé de régulariser ce montant lors du prochain décompte.
Les copropriétaires acceptent cette décision à l'unanimité.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité tenant compte de la régularisation ci-avant.

6) Fonds de roulement - Budget

Le solde sur le fonds de roulement au 30/06/2017 est de 1813,75 €.

Le syndic présente le tableau récapitulatif de la situation individuelle de chacun ainsi que le budget pour l'année 2018.

Le syndic précise que les copropriétaires ayant un solde négatif à la clôture des comptes se sont mis en ordre de paiement.

Un copropriétaire précise que la dépense électricité a été répartie suivant les quotités générales alors que les parkings ne sont pas éclairés. Le syndic attribuera cette dépense suivant les quotités hors parkings lors des prochains décomptes.

Le syndic précise avoir augmenté le budget pour 2018. Cette augmentation est due au fait que certains appartements n'ont pas été habités durant une année complète.
Le syndic a donc budgétiser à la hausse les dépenses des consommations privées.

Le budget ainsi que le fonds de roulement sont acceptés à l'unanimité.

7) Fonds de réserve

Le fonds de réserve est un petit bas de laine qui sert à faire face à des dépenses imprévues ou à de grosses dépenses. Celui-ci appartient à la copropriété et n'est pas récupéré en cas de vente.
La copropriété décide à l'unanimité de ne pas constituer de fonds de réserve cette année. Le point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8) Points demandés par les copropriétaires

Mme LONGVILLE

Placement d'une main courante dans les escaliers dans les communs

Le syndic signale qu'il a participé à une réception avec les pompiers à la résidence ATLANTIQUE après l'envoi de la convocation officielle.

Suite à cette réception, les pompiers signalent que la main courante est obligatoire dans les escaliers des communs.

Dès lors, la main courante sera placée et prise en charge par le promoteur du bâtiment, HABITAT +.

Taille des arbustes parterres devant la copropriété

Le syndic précise avoir reçu un devis de Mr Jean-Sébastien MINET qui s'occupe de l'entretien général des extérieurs de la copropriété.
Le devis de Mr MINET pour la taille des arbustes s'élève à 172,50 € HTVA.
Les copropriétaires acceptent le devis de Mr MINET à l'unanimité.

Mr WILMS

Répartition des frais TECHEM

Mr WILMS précise que la répartition des frais généraux prévus par TECHEM devraient être comptabilisés suivant les quotités hors parkings étant donné que ceux-ci ne sont pas chauffés.

Le syndic prendra contact avec la société TECHEM pour modifier la répartition des frais généraux à partir des prochains décomptes. Ceux-ci seront donc répartis en 9.676 èmes et non en 10.000 èmes.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

9) Divers

Mme PONCELET s'étonne quant aux prestations de la société BJ NETTOYAGE.

Mme PONCELET a surveillé la prestation de ce jeudi 5 octobre 2017. Elle a constaté l'arrivée de deux femmes de ménage. Celles-ci se sont séparées, l'une s'est rendue à la résidence ATLANTIQUE, l'autre à la résidence PACIFIQUE.
Mme PONCELET a remarqué que la prestation affichée aux valves de la résidence ATLANTIQUE à la suite du passage de la société est de 1h00 de prestation à deux personnes.
Le syndic vérifiera la facture et interrogera Mme PONCELET quant à la justesse de celle-ci.

Mr BODSON propose de demander quelle est la vérification qui est de mise dans le cadre du service d'entretien.
Le syndic en prend note et interrogera la société BJ NETTOYAGE à ce sujet.

Mr WILMS précise que les couloirs des sous-sols ne sont jamais nettoyés ni les portes vitrées.

Suite à ces nombreuses remarques, le syndic prend contact avec la société BJ NETTOYAGE, Mr BODET, gérant de la société. Le syndic et les copropriétaires lui font part de leur mécontentement.

Remarque après AG: BJ NETTOYAGE a pris contact avec le syndic une demi-heure après l'AG pour l'informer qu'il était dans la résidence pour rencontrer l'un ou l'autre propriétaire.
Aucune suite n'a été donnée au syndic.

Le syndic prend note des différentes remarques et en fera part par écrit à la société BJ NETTOYAGE. De plus, le syndic sera attentif aux prestations comptabilisées lors du paiement des factures.

Le syndic ajoute que les copropriétaires sont libres de changer de société de nettoyage si les remarques ne sont pas respectées par les services d'entretien suite au courrier envoyé par le syndic.

Mr BODSON signale que la passerelle est très glissante l'hiver.
Mr WILMS propose de dérouler un tapis synthétique durant la période hivernale.
Les copropriétaires se renseigneront sur la possibilité de placer un tapis anti-dérapant et en feront part au syndic.

Mr FORTEMAISON remarque que les courriers qu'il récupère dans sa boîte aux lettres sont souvent mouillés. Il précise également que les boîtes aux lettres sont placées trop près du sol et qu'il est difficile de récupérer son courrier.

Mr FORTEMAISON remarque que le système de chauffage ne fonctionne pas avant une certaine heure le matin. Le syndic précise qu'il s'agit probablement d'un problème de minuterie. Si le problème devait persister, un chauffagiste devra être contacté pour contrôler l'installation.

Les copropriétaires s'organiseront entre eux concernant le choix d'un luminaire extérieur à appliquer sur leur terrasse.

L'Assemblée est levée à 15h20

Pour le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL