Résidence Rodrigues Rue de l'Ancienne Gare, n° 6

6800 LIBRAMONT Numéro d'entreprise : 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



Procès Verbal de l'Assemblée générale du 17-12-2019

Les copropriétaires de la Copropriété « Rodrigues » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 17 décembre 2019, en la « Bureau ROSSIGNOL, Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1er étage », Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.

Les convocations ont été adressées en courrier simple le 29-11-2019.

Sont présents :

Mr COLLETTE-DENONCIN (487 voix); Mr et Mme DEHON-BAKKOVENS (535 voix) représentés par MAISSIN-ANTOINE Fernand; Mme DENEFFE (601 voix); Mr GRAFF-GRIBOMONT (526 voix); Mr et Mme JACQUET-LAMAND (614 voix); Mme LATOUR Rolande (526 voix); Mr MAISSIN-ANTOINE Fernand - (599 voix); MCT SA (594 voix) représentée par Mr MAISSIN-ANTOINE Fernand; Mr et Mme PAISSE-AUDISTERE (487 voix); Mr VAN MIGEM-BRICHARD (601 voix) représenté par Mr et Mme PAISSE-AUDISTERE

Sont absents:

Mr BUCHET Thomas (295 voix); Mr et Mme DABE Jules (487 voix); Mr GERARD Fabrice (373 voix); JULEO SCIV SPRL (338 voix); Mme KUNE Evelyne (592 voix); Mme VANDEZANDE Cornu (599 voix)

Sont excusés:

Mr et Mme DUBUISSON-PONCELET (487 voix); Mr GAUSSIN Jean-François (690 voix); TOUSSAINT Jacqueline (569 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire		
BUCHET Thomas	295	Absent			
COLLETTE-DENONCIN	487	Présent			
DABE Jules	487	Absent			
DEHON-BAKKOVENS	535	Représenté	MAISSIN-ANTOINE		
			Fernand -		
DENEFFE	601	Présent			
DUBUISSON-PONCELET	487	Excusé			
GAUSSIN Jean-François	690	Excusé			
GERARD Fabrice	373	Absent			
GRAFF-GRIBOMONT	526	Présent			
JACQUET-LAMAND	614	Présent			
JULEO SCIV SPRL	338	Absent			
KUNE Evelyne	592	Absent			
LATOUR Rolande	526	Présent			
MAISSIN-ANTOINE Fernand -	599	Présent			
MCT SA	594	Représenté	MAISSIN-ANTOINE Fernand -		
PAISSE-AUDISTERE	487	Présent			
TOUSSAINT Jacqueline	569	Excusé			
VAN MIGEM-BRICHARD	601	Représenté	PAISSE-AUDISTRERE		
VANDEZANDE Cornu	599	Absent			
Copropriétaires : 19 Lots : 45	10000	5570			



Résidence Rodrigues Rue de l'Ancienne Gare, n° 6

6800 LIBRAMONT

Numéro d'entreprise: 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



Quorum des présences : Copropriétaires : 19

Lots: 45 Voix: 10000 Cop. présents: 10 Lots présents: 23 Voix présentes: 5570 Mandataires: 2 Procurations: 3

Remarques : 50% des voix 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, Quorum : 50,00	50,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
08) Fonds de roulement permanent	50,00%	5570	0	5570	0	0,00%	Refusé
09) Constitution d'un fonds de réserve	20,00%	5570	5570	0	0	100,00%	Accepté
10) Bloc B - Remplacement centrale de détection incendie - Discussion et décision	66,67%	3842	3842	0	0	100,00%	Accepté
12) Bloc C - Tubage cheminée et remplacement des chaudières - Discussion et décision	66,67%	1728	0	1728	0	0,00%	Refusé
13) Point demandé par Mr GAUSSIN - Bloc C / Remplacement des boîtes aux lettres - Discussion et décision	66,67%	1728	1728	0	0	100,00%	Accepté
14) Point demandé par Mr GAUSSIN - Bloc C / Mise en peinture du hall d'entrée	66,67%	1728	0	1728	0	0,00%	Refusé
16) Point demandé par Mme JACQUET : Bloc B / Entretien des communs - Discussion et décision	50,00%	3842	3842	0	0	100,00%	Accepté



Résidence Rodrigues Rue de l'Ancienne Gare, n° 6 6800 LIBRAMONT

Numéro d'entreprise: 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



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 : Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00 Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr COLLETTE comme président du conseil de copropriété".

Vote Pour à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00 Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr JACQUET et de Mr MAISSIN comme membres du conseil de copropriété pour cette année".

Vote Pour à l'unanimité

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00 Le syndic procède au vote:

"Désignation de Mr et Mme GRAFF comme vérificateurs aux comptes ".

Vote Pour à l'unanimité

05- Approbation des PV des AG précédentes

Quorum: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00

Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal des Assemblées Générales précédentes.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des PV des AG précédentes"

Vote Pour à l'unanimité



Numéro d'entreprise: 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00

Le budget 2018-2019 voté à l'AG du mois de décembre 2018 s'élevait à 16.888,11 €. Le budget complémentaire voté à l'AGE du mois de juin s'élevait à 30.842,23 €. L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 44.667,36 €.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 830,65 €.

Le compte "facture à recevoir" présente un solde créditeur de 5.547,29 € (honoraires syndic et prestation de nettoyage du bloc A pour le mois d'octobre).

Le compte "charge à reporter" présente un solde débiteur de 457,68 € (Entretien, téléphone et contrôle ascenseurs, Entretien DI).

Il s'agit de dépenses qui ont été payées lors des décomptes 2018-2019 mais qui sont ventilées sur deux exercices comptables.

Le solde sur le compte à vue au 30/10/2019 s'élève à 4.920,08 €. Le solde sur le compte épargne au 30/10/2019 s'élève à 9.041,03 €. Les comptes ont été vérifiés par Mr GRAFF le 09/12/2019.

Le syndic précise que les décomptes permettent dorénavant la répartition propriétaire/locataire. Le syndic signale que le propriétaire doit tout de même vérifier ce qu'il est indiqué dans le contrat de bail avant de réclamer le montant indiqué.

Le syndic précise que beaucoup d'élements ont été remis en ordre au niveau sécurité incendie durant les derniers mois (suivant décision prise lors de l'AGE du mois de juin).

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote Pour à l'unanimité

07- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/11/2019 au 30/10/2020 s'élevant à 21.800 €. Le syndic précise avoir ajouter la dépense pour le remplacement de la centrale incendie du bloc B

Le syndic précise avoir ajouter la dépense pour le remplacement de la centrale incendie du bloc E au budget 2019-2020.

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

01/11/2019 - 01/02/2020 - 01/05/2020 - 01/08/2020

Le syndic précise que le premier appel de fonds a été réclamé lors de l'envoi des décomptes et couvre les mois de novembre - décembre - janvier.

Le syndic a tenu compte du solde des copropriétaires pour réclamer le premier appel de fonds de roulement.

Le syndic procède au vote :



Résidence Rodrigues Rue de l'Ancienne Gare, n° 6 6800 LIBRAMONT

Numéro d'entreprise: 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



"Approbation du budget annuel ordinaire de 21.800 €"

Vote Pour à l'unanimité

08- Fonds de roulement permanent

Quorum: 50% + 1 Voix. Clé: Quotités, soit 2786,00 sur 5570,00

Le syndic précise que, dorénavant, il met en place, pour éviter les problèmes de comptabilité, la constitution d'un fonds de roulement permanent.

Ce fonds de roulement permanent permet de garder une liquidité sur le compte et de ne pas manquer d'argent pour payer les factures.

Ce montant sera réclamé une seule fois au copropriétaire et lui sera restitué en cas de vente. l'acquéreur, quant à lui, devra verser le montant de l'appel de fonds de roulement permanent dès son arrivée.

Il s'agit d'un fonds de roulement totalement indépendant du fonds de roulement ordinaire.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent"

Vote Contre à l'unanimité

09- Constitution d'un fonds de réserve

Quorum: 20% + 1 Voix. Clé: Quotités, soit 1115,00 sur 5570,00

La nouvelle loi 2019 oblige la copropriété de plus de 5 ans à constituer un fonds de réserve à hauteur de 5 % du montant du budget annuel.

Les copropriétaires s'accordent pour constituer un fonds de réserve pour la copropriété s'élevant à un montant de 1000 €.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2019-2020 d'un montant de 1000 € à répartir en fonction des quotités"

Vote Pour à l'unanimité

10- Bloc B - Remplacement centrale de détection incendie - Discussion et décision

Quorum: 66,67%. Clé: Bloc B, soit 2961,82 sur 4441,00

Le syndic rappelle qu'il a avait été discuté lors de l'AGE du mois de juin 2019 de remplacer la centrale incendie du bloc B, celle-ci n'étant plus fonctionnelle.

Les copropriétaires avaient décidé, lors de l'AGE, de ne pas faire la dépense.

Le syndic précise, que pour une question de sécurité du bâtiment, il est nécessaire de remplacer la centrale incendie du bloc B.

L'offre de prix pour le remplacement de la centrale du bloc B s'élève à 1095 € HTVA.

Le syndic interroge les copropriétaires du bloc B à savoir s'ils souhaitent faire la dépense.

Le syndic procède au vote :



Numéro d'entreprise : 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



"Accord pour le remplacement de la centrale incendie du bloc B suivant devis proposé par JMD sécurité"

Vote Pour à l'unanimité

Le syndic préviendra la société JMD SECURITE afin qu'ils prévoient l'intervention. Aucun fonds spécial ne sera réclamé puisque le syndic a tenu compte du montant de l'offre dans le budget 2019-2020.

11- Bloc A - Tubage cheminée et remplacement chaudières - Discussion et décision

Quorum: 66,67%. Clé: 1006, soit 671,70 sur 1006,00

Lors de l'AGE du mois de juin 2019, le point concernant la modification de la cheminée et le remplacement des chaudières gaz du bloc A avait été discuté.

Les copropriétaires du bloc A n'étant pas présent, le point était resté sans objet.

Les copropriétaires du bloc A étant de nouveau absents, le point est sans objet.

Résultat du vote : 0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstensions

12- Bloc C - Tubage cheminée et remplacement des chaudières - Discussion et décision

Quorum: 66,67%. Clé: Bloc C, soit 3036,49 sur 4553,00

Lors de l'AGE du mois de juin 2019, le point concernant la modification de la cheminée et le remplacement des chaudières gaz du bloc C avait été discuté.

Les copropriétaires du bloc C n'ont pas souhaité donner leur accord pour la modification de la cheminée et le remplacement des chaudières.

Le syndic réitère donc le point et interroge les copropriétaires du bloc C.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour le tubage de la cheminée et remplacement des chaudières du bloc C"

Vote Contre à l'unanimité

13- Point demandé par Mr GAUSSIN - Bloc C / Remplacement des boîtes aux lettres - Discussion et décision

Quorum: 66,67%. Clé: Bloc C, soit 3036,49 sur 4553,00

Le syndic a fait suite à la demande de Mr GAUSSIN et a demandé prix à son technicien pour la fourniture et pose de nouvelles boîtes aux lettres dans le bloc C.

Le montant du devis s'élève à 800 € HTVA fourniture et placement

Le syndic présente les différents modèles et interrogent les copropriétaires du bloc C.

Les copropriétaires du bloc C choisissent le modèle DUBLIN de couleur grise.

Le syndic procède au vote :



Numéro d'entreprise : 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



"Accord pour le remplcement des boîtes aux lettres du bloc C (modèle DUBLIN de couleur grise) suivant devis de Mr DELFRARI"

Vote Pour à l'unanimité

14- Point demandé par Mr GAUSSIN - Bloc C / Mise en peinture du hall d'entrée

Quorum: 66,67%. Clé: Bloc C, soit 3036,49 sur 4553,00

Le syndic a fait suite à la demande de Mr GAUSSIN et a demandé prix à deux peintres pour la mise en peinture du hall d'entrée du bloc C.

Mr BESONHE:

- Plafonds hall et sas d'entrée (blanc) 457.50 € HTVA
- Murs hall et sas d'entrée (teinte à définir) 1599 € HTVA

PP RENOVE:

- Plafonds hall et sas d'entrée (blanc) 188,27 € HTVA
- Murs hall et sas d'entrée (blanc) 720,3 € HTVA
- Plafonds hall et sas d'entrée (teinte à définir) 276,35 € HTVA
- Murs hall et sas d'entrée (teinte à définir) 1104,46 € HTVA

Le syndic ajoute que chaque devis a été réalisé pour la mise en peinture de l'entièreté du bloc C (paliers et cage d'escalier) si les copropriétaires le souhaitent. Le syndic interroge les copropriétaires.

Le syndic interroge les copropriétaires du bloc C.

Mr MAISSIN souhaite consulter les autres propriétaires du bloc C absents à l'AG avant de prendre une décision.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la mise en peinture de l'entrée du bloc C "

Vote Contre à l'unanimité

15- Point demandé par Mr GAUSSIN - Rappel du respect des places de parking

Pas de vote

Le syndic rappelle que chaque copropriétaire est tenu de respecter sa propre place de parking. Les copropriétaires ayant deux voitures et une seule place de parking ne doivent pas occuper les places de parking appartenant à un autre propriétaire.

Le syndic demande aux copropriétaires bailleurs de passer le message à leurs locataires.



Résidence Rodrigues Rue de l'Ancienne Gare, n° 6 6800 LIBRAMONT

Numéro d'entreprise: 0893.809.765

IBAN: BE63 3630 2638 0808 BIC: BBRUBEBB



16- Point demandé par Mme JACQUET : Bloc B / Entretien des communs - Discussion et décision

Quorum: 50%. Clé: Bloc B, soit 2221,50 sur 4441,00

Le syndic signale que suite à des problèmes de santé, Mme DENEFFE ne peut plus se charger de l'entretien des parties communes avec Mme JACQUET.

Mme JACQUET se retrouve donc seule à devoir assumer l'entretien des halls communs du bloc B. Mme JACQUET propose de continuer à entretenir seule les locaux communs moyennant une participation de 7 € par propriétaire par mois.

Le syndic interroge les copropriétaires du bloc B.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour l'entretien des locaux communs par Mme JACQUET moyennant rétribution de 7 € par mois par copropriétaire du bloc B"

Vote Pour à l'unanimité

17- Divers

Pas de vote

Mme DENEFFE demande si le syndic a obtenu une réponse du promoteur concernant les châssis qui s'abîment.

Le syndic en prend note et fera la demande chez BATIFER et reviendra vers les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, le président, Mr COLLETTE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à Bureau ROSSIGNOL, Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1er étage, le mardi 17 décembre 2019

Pour le syndic

Bureau ROSSIGNOL SPRL

