RESIDENCE LE CONCORDE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11 JUIN 2014

L'an deux mille quatorze, le onze juin 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 des procès-verbaux de l'AG du 06/05/2013 et de l'AGE du 25/09/13
5) Approbation des comptes au 31/12/2013
6) Fonds de roulement
7) Fonds de réserve
8) Expertise concernant la toiture et les balcons
9) Divers

Présents:

Mme DELFRARI-ROMAIN, Mme THIRY, Mr GEORGES, Mme MARY, Mme GUILLAUME, Mr HENRY, Mr et Mme MARECHAL-MAURY, Mme QUEVRIN, Mr et Mme PIERRET-HOTTON, Mr KAZAPOGLU, Mr LOOTVOET, Mr LAFARQUE, Mr WERNER

Représentés :

Mme FRANCOIS (représentée par Mr FRANCOIS), Mr MAGNETTE (représenté par Mr GEORGES), Mr et Mme DION-WALEWYNS (représentés par Mr MARECHAL), Mr et Mme PIQUARD-PONCELET (représentés par Mme DELFRARI-ROMAIN), Mr et Mme GOUVERNEUR-CLAUSSE (représentés par Mr HENRY)

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. 18 Propriétaires 26 sur sont présents ou représentés. Ils représentent 6597/10000èmes.
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.

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

4) Approbation des procès-verbaux de l'AG du 06/05/2013 et de l'AGE du 25/09/13

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.

L'assemblée approuve les procès-verbaux de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire précédentes à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/12/2013

Le syndic explique les décomptes pour l'année 2013.
Il rappelle aux retardataires de se mettre en ordre de paiement concernant les différents appels de fonds.
Mr LOOTVOET se questionne sur 2 dépenses supplémentaires par rapport à l'année 2012 : l'augmentation de la prime d'assurances et les frais relatifs aux interventions de Romano.
L'augmentation de la prime d'assurances s'explique par le fait que GENERALI n'accepte plus d'assurer la copropriété. Dès lors, le syndic a changé de contrat dont la prime est un peu plus élévée. Dès à présent, la copropriété est assurée aux AG, le courtier étant Mr DELATTE (0485/58.35.35)
D'autre part, les frais relatifs aux interventions de Romano augmentent par la fourniture des boîtes aux lettres, le boiler, ..

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6) Fonds de roulement

Le syndic signale que l'appel de fonds de roulement trimestriel demandé dans le courrier du 30 avril dernier étant reparti par 3 et non par 4, le syndic propose donc de payer 3 trimestrialités au lieu de 4, aux dates proposées.

L'assemblée n'émet aucune remarque sur l'appel de fonds de roulement effectué pour 2014.

7) Fonds de réserve

L'Assemblée ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve cette année.

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

8) Expertise concernant la toiture et les balcons

Le syndic discute du rapport de l'expert PONCIN concernant les points suivants :

- Infiltration d'eau concernant l'appartement de Mme Mouzelard :

Selon le rapport, il y a présence d'humidité et de pont thermique dans l'appartement, mais pas d'infiltration en toiture comme cela avait été soupçonné.

L'avis de l'expert est de mettre en place une ventilation en salle de bain en position adéquate, apporter une nouvelle isolation par l'intérieur, d'éviter de faire sécher du linge dans les locaux où il y a différence de température de surface en droit des murs mal ventilés et mal aérés et de ne pas oublier de « chauffer/ventiler/aérer ».
Par rapport à ce problème, le rapport de l'expert ne préconise pas de remplacer la toiture.

- Versant toitures à faible pente :

Selon le rapport,la situation est précaire et d'une certaine vétusté. Il y a présence d'ondulations qui sont prononcées par endroit ainsi que des inégalités. Celles-ci permettent de suspicier des mouvements/ des affaissements au droit d'un ou des élément(s) support de revêtement.

L'avis de l'expert est : « si l'on maintient la situation en l'état que sinistres dégâts des eaux ayant pour cause(s) l'état des charpentes – toitures principalement partie revêtement sont d'actualité, il y aura discussion avec les experts des compagnies d'assurances. Le DEVOIR DE CONSEIL conduit à dire qu'il y a lieu à bref délai d'envisager renouvellement en priorité des revêtements et de leurs supports avec redressement nécessaire pour planéité correcte des versants à faibles pentes... sans oublier les versants principaux dont les ardoises sont aussi atteintes de vétusté avec présence de mousses, lichens, etc. »

Les copropriétaires ne souhaitent pas intervenir dans l'urgence étant donné qu'il n'y a pas lieu d'infiltration actuellement. Ce point sera remis à l'ordre du jour lorsque les interventions urgentes sur les balcons seront clôturées.

Les copropriétaires déchargent le syndic de toute responsabilité suite à la décision prise.

- Les balcons-terrasses :

Le rapport photographique de l'expert mentionne : « Il est édifiant quant à l'état de dégradation constaté. Vu le positionnement, notamment pour les façades à route, de ces éléments par rapport au domaine public et les risques présents, il est IMPERATIF à bref délai de procéder à une réhabilitation. Il est clair que cette réhabilitation s'impose également pour les balcons-terrasses en zone intérieure du complexe formée par les diverses parties de la résidence. Cette réhabilitation doit être profonde et mise en œuvre à bref délai afin que les éléments structurels porteurs, déjà à nombre d'endroits particulièrement dégradés et sinistrés, puissent être réhabilités sans destruction totale... l'eau et l'humidité font leur œuvre négative tout au long du temps qui s'écoule. Il est clair et évident que la réalisation constructive de ces parties au niveau revêtement, en son temps, ne **pouvait pas être pérenne**.»

L'avis de l'expert est de procéder au plus vite à la réhablilitation de tous les balcons-terrasses.
Cette réhabilitation prendra en compte :
- la problématique des garde-corps (normes légales de sécurité d'actualité)
- la problématique de l'évacuation des eaux

Premièrement, le syndic procède au vote concernant la rénovation des balcons. (*vote n° 1*).
Résultat :14 votes favorables, 3 votes défavorables, 1 abstention.
L'assemblée décide, à une majorité de plus de ¾ des voix, de rénover les balcons-terrasses.
Le syndic budgétise la dépense à +- 60000€. Il demandera une 1er appel de fonds « spécial balcons » à hauteur de 40000€ réparti en fonction des quotités d'appartements, celui-ci sera à payer pour le **15 août 2014.** Lorsque le devis sera accepté par la syndic, et en accord avec le conseil de copropriété, le syndic réclamera un second appel de fonds « spécial balcons » concernant le solde de la dépense.

Le syndic procède au vote quant à la répartition de la dépense en fonction des quotités (*vote n° 2*)
Résultat : 15 votes favorables et 3 votes défavorables.
L'assemblée accepte à la majorité des voix de répartir la dépense en fonction des quotités.

Mr et Mme MARECHAL-MAURY ayant entretenu et refait leur balcon, ils souhaitent que la copropriété prenne en charge la facture inhérente à cette intervention.
Le syndic procède au vote *(vote n° 3)*. Résultat : 17 favorables et 1 défavorable.
L'assemblée accepte donc à la majorité. La facture sera transmise au syndic qui remboursera Mr et Mme MARECHAL-MAURY. Cette facture sera comprise dans la dépense spécial balcons et sera donc répartie en fonction des quotités.

Mme THIRY souhaite connaître qui prend en charge la dépense « expertise de l'appartement de Mme Mouzelard ». L'expertise étant effectuée dans sa globalité, il avait été décidé de répartir la dépense concernant l'expertise globale en fonction des quotités d'appartements.

9) <u>Divers</u>

Mr FRANCOIS signale que les garages sont toujours ouverts. Le syndic rappellera à Mr MEIS de fermer son garage.

Mr GEORGES questionne l'assemblée afin de savoir si quelqu'un subit des variations de pression d'eau dans les appartements. La réponse est négative.

La séance est levée à 20h40.

Le syndic,