RESIDENCE LE CONCORDE
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 25 SEPTEMBRE 2013

L'an deux mille treize, le vingt-cinq septembre 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 extraordinaire 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. Toiture : devis et paiement
4. Assurances
5. Normes de sécurité
6. Divers

Présents:

Mr FRANCOIS, Mme DELFRARI-ROMAIN, Mr GEORGES, Mme THIRY, Mr MAGNETTE, Mme DION-WALEWYNS, Mme MARY, Mr HENRY, Mme GOUVERNEUR-CLAUSSE, Mr et Mme MARECHAL-MAURY, Mme QUEVRIN, Mr et Mme PIERRET-HOTTON, Mr KAZAPOGLU, Mr LOOTVOET, Mme MOUZELARD, Mr LAFARQUE, Mr WERNER, Mr LAMOULINE

Représentés :

Mr et Mme PIQUARD-PONCELET (représentés par Mme DELFRARI-ROMAIN), Mme GROSJEAN-HEYDEN (représentée par Mme GROSJEAN), Mr ARNOULD (représenté par Mr MAGNETTE),

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. 21 Propriétaires 26 sur sont présents ou représentés. Leur quote-part représente 8161/10000èmes.
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*

Mr HENRY est désigné Président de l'Assemblée. Le syndic est désigné Secrétaire.

3) *Toiture : devis et paiement*

Mr MARTIN, de chez Abrit'toit, a proposé 3 devis selon le type de matériau: un en éternit, un en ardoise naturelle, un en tôle isolante. Le 1er à 106000€, le second à 109000€ et le dernier à 126000€.
Le devis est valable jusqu'à la fin de l'année. Il préconise d'entreprendre ces travaux à la belle saison.

Mme MARECHAL se questionne sur des infiltrations localisées. Le syndic explique avoir fait intervenir un couvreur lors de sinistres dans différents appartements. Il a fait les réparations sommaires (colmater les brèches, remplacer les ardoises cassées, ..). Le problème initial serait le phénomène de capillarité.

Le syndic propose, avant toute chose, de mandater un expert qui établirait un cahier des charge en fonction des travaux à effectuer pour éviter les problèmes d'humidité et infiltration. Les travaux d'urgence seront commandés afin de de limiter les dégâts pour l'hiver prochain.

Le syndic procède au vote :
- vote n°1 : Mandater l'expert Poncin afin qu'il effectuer une expertise de la résidence afin de proposer les solutions pour remédier aux infiltrations sous toiture et les balcons.
L'assemblée accepte à la majorité.

- Vote n° 2 : Désignation du couvreur « Abritoit » afin d'effectuer les réparations d'urgence avant l'hiver.
L'assemblée accepte à l'unanimité.
(Note du Syndic : Suite au passage de l'expert PONCIN, il a été conseillé de ne pas effectuer les travaux d'urgence étant donné l'origine indépendante des infiltrations dans l'appartement de Mme Mouzelard → voir rapport en annexe).

4) *Assurances*

Le syndic explique que la compagnie GENERALI, suite à la statistique sinistres, a augmenté la franchise contractuelle à +-1200€. Dès lors, le syndic a demandé à l'assureur actuel, Mr BOSSICART, de proposer des offres d'autres compagnies, sans succès.
Le syndic expose donc le contrat des AG proposé par Mr DELATTE, courtier des assurances Théodore à Florenville. Ce contrat propose la même couverture que chez GENERALI, pour une prime similaire sans augmentation de la franchise.
Le syndic procède au vote quant au changement d'assureur au profit de Mr DELATTE et du transfert du contrat vers les AG. (*Vote n°5*)
L'assemblée accepte à l'unanimité.

5) *Normes de sécurité*

Le syndic expose toutes les précautions à prendre suite au rapport des pompiers concernant la prévention incendie. Les copropriétaires déchargent le syndic de toute responsabilité pour les travaux prescrits par le commandant des pompiers et qui ne sont pas votés par l'Assemblée Générale.

- Les extincteurs :

Le syndic procède au vote quant au placement d'extincteurs dans les parties communes. (*Vote n°3*)
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité le placement d'extincteurs dans les couloirs communs.
Le syndic se charge de les commander et les faire installer.

- Les balcons :

Les copropriétaires proposent d'attendre le rapport de l'expert avant d'envisager la réfection et/ou le remplacement des balcons
(note du syndic : suite au rapport de l'expert, des travaux d'urgence sont commandés afin de contrôler les balcons en façade à rue et d'éviter tout incident à court-terme lors du mauvais temps. L'intervention est prévue le 27 décembre 2013 → voir rapport en annexe)

- Les portes coupe-feu :

Le syndic procède au vote (n°4)
Les copropriétaires refusent, à la majorité, de placer des portes coupe-feu à l'entrée de chaque appartement.

6) *Divers*

Mr GROSJEAN propose de demander prix à une entreprise générale lorsque le cahier des charges sera établi.

Mr GROSJEAN se questionne afin de connaître qui payera pour les mauvais payeurs. Le syndic explique qu'il ne commandera aucun travaux sans avoir l'argent nécessaire sur le compte bancaire. La solution proposée par un banquier est l'apport personnel ou emprunt privé par chaque copropriétaire.

Le syndic informe l'Assemblée que Mr ARNOULD qui entretient actuellement le bloc C souhaite interrompre temporairement ses prestations. Mme MARY accepte de le remplacer.

Le syndic propose le contrat d'entretien des adoucisseurs diminué à 120€ htva/an par adoucisseur. Cette proposition est acceptée.

Suite aux dépenses décidées lors de cette Assemblée Générale, le syndic questionne l'Assemblée sur le montant à réclamer pour le fonds spécial travaux. L'assemblée accepte la somme de 10000€ à payer pour le 15 novembre 2013, à repartir en fonction des quotités.
L'assemble accepte à l'unanimité.
(Note du syndic : Le rapport circonstancié de l'expert lui étant parvenu après cette date, la date d'échéance est donc reportée au 15 janvier 2014).

La séance est levée à 21h00

Le syndic,

Bureau Rossignol