RESIDENCE ALBERT DEVEZE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 FEVRIER 2018

L'an deux mille dix-huit, le 27 février à 19h00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence située rue des Chasseurs Ardennais n° 3A à 6800 LIBRAMONT se sont réunis pour une assemblée générale 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) Reconduction du contrat de syndic
4) Rapport et nomination du conseil de copropriété
5) Approbation du Procès-verbal de l'AG du 21/03/2017
6) Approbation des comptes au 31/12/2017
7) Fonds de roulement - budget
8) Fonds de réserve
9) Changement d'ascensoriste
10) Points demandés par les copropriétaires :
   - ***Mme PONCELET*** **:**
     - Réparation crépi

   - ***Mme ELOY :***
     - Démission du conseil de copropriété
11) Divers

Présents: Mme LAMBERT, Mme PONCELET, Mme ELOY, Mme MARTEAU, Mr HISTAS, Mme TRIAILLE

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. Le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 6 copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 1000/1000èmes.
La séance est déclarée ouverte par le syndic.

2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mme PONCELET est désignée Présidente de l'Assemblée.
Le Syndic est désigné Secrétaire.

3) Reconduction du contrat de syndic

Le syndic a été nommé le 01/01/2010 pour une durée de 3 ans, renouvelable. Le contrat arrive donc à échéance le 31/12/2018. Il propose de reconduire son contrat pour une durée de 3 ans renouvelable, en indexant ses prix (indice des prix à la consommation au 01/01/2019).

Vote 1 : Reconduction du contrat de syndic avec indexation de ses honoraires
Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

4) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Ce point sera discuté dans le point 10) Divers.

Mme ELOY souhaite démissionner de son poste de membre du conseil de copropriété. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Mme LAMBERT reste membre du conseil de copropriété.
Mr HISTAS reste vérificateur aux comptes.

5) Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 21/03/2017

L'Assemblée approuve le Procès-verbal à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 31/12/2017

Mr HISTAS a vérifié les comptes de la copropriété le 06 février 2018.

Le syndic précise que, à la suite d'une mauvaise attribution du fonds de roulement entre Mme LAMBERT et Mme ELOY, le syndic a envoyé aux copropriétaires un nouveau tableau modificatif de la situation des comptes individuels.

Mme TRIAILLE s'étonne du montant réclamé pour le téléphone de l'ascenseur. Le syndic rappel que ce montant comprend tant l'abonnement que les tests qui sont effectués régulièrement.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Fonds de roulement - Budget

Le syndic propose un budget afin de réclamer un appel de fonds de roulement pour l'année 2018.

Ces avances sur le fonds de roulement sont à payer aux dates suivantes :

15 février 2018 - 1er juin 2018 - 1er septembre 2018 - 1er décembre 2018e

8) Fonds de réserve

L'assemblée souhaite, à l'unanimité, alimenter le fonds de réserve à hauteur de 1000 € répartis sur base des quotités.
Le fonds de réserve sera à payer pour le 1er mai 2018.

Vote 2 : Fonds de réserve de 1000 € sur base des quotités à payer pour le 01 mai 2018

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

9) Changement d'ascensoriste

Durant l'année écoulée, le syndic précise avoir reçu plusieurs courriers de la société SCHINDLER pour diverses réparations à prévoir sous peine d'immobilisation de l'ascenseur.
Le syndic ayant reçu des courriers similaires de la société SCHNIDLER concernant des réparations à prévoir dans les autres résidences dont il a la gestion, s'est interrogé et a contacté le service commercial afin d'obtenir quelques réponses.
Le syndic, accompagné d'un ingénieur consultant s'y connaissant dans le domaine des ascenseurs, a donc rencontré récemment le commercial SCHINDLER.

Le syndic signale que tous les rapports reçus de l'organisme de contrôle BTV sont favorables et ne remettent nullement en question le fonctionnement de l'appareil.
À la suite de sa visite, le commercial a remis une nouvelle offre de prix omnium pour le contrat d'entretien en incluant les frais de réparation. Le montant totale des dépenses serait de +/- 5000 €.
Le syndic précise avoir reçu une offre de prix de la société LIFTINC, société concurrente. Celle-ci propose une offre compétitive sans devoir effectuer les réparations imposées par la société SCHNIDLER.
Le syndic ajoute que cela coûtera moins cher à la copropriété de payer l'indemnité de rupture de contrat chez SCHINDLER pour signer un nouveau contrat de maintenance chez LIFTINC.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Le syndic enverra un courrier chez SCHINDLER pour clôturer le contrat de maintenance anticipativement et prendra contact avec la société LIFTINC pour souscrire le contrat de maintenance.

Note après AG: le contrat ayant pour terme le 01/02/2019, le syndic propose d'envoyer le renom en fin d'année (la prime annuelle devant être payée pour cette année). La société LIFTINC entretiendra donc l'installation à partir de 2019.

10) Points demandés par les copropriétaires

- ***Mme PONCELET*** **:**

- Réparation crépi

Mme WAVREILLE a rencontré la société THERMILUX concernant les dégâts survenus au niveau du crépi.
Le syndic précise que la société THERMILUX viendra réparer le crépi qui se fendille courant du mois de mai, dès que les conditions climatiques le permettront. Tout le côté droit de la façade arrière sera pris en charge par THERMILUX.

Mme PONCELET rappelle que des cloques se sont formées dès la première année dans le crépi.
Mme PONCELET estime que l'épaisseur du crépi est trop fine.
Elle souhaite que, lors de la future remise en état, la société THERMILUX veille à couvrir suffisamment en épaisseur. Le syndic en fera part à la société THERMILUX.

- Mme ELOY :

- Démission du conseil de copropriété

Voir point 4

11) Divers

Mme LAMBERT précise ne pas avoir eu de suite concernant sa remarque au sujet des dégâts provoqués par la société HECTOR lors de leur intervention au mois de décembre dans le cadre du sinistre incendie. Le syndic signale à Mme LAMBERT qu'il a interrogé La société HECTOR. Celle-ci n'a pas encore rendu réponse au syndic.
Mme LAMBERT signale que les dégâts se situent au niveau de la galerie. Le syndic reprendra contact avec la société HECTOR dans les prochains jours.

Le syndic signale que le sinistre incendie qui s'est déclaré au printemps suit son cours. Les premières réparations ont déjà été effectuées, la dernière intervention à prévoir est celle du crépi.

Le syndic précise que le crépi sera remis en état au printemps, dès que le temps le permettra.

Le syndic contactera l'expert au sujet du muret qui se fendille dans le coin sous la terrasse de Mme MARTEAU afin de savoir si ce problème est dû à l'incendie. Si tel est le cas, la compagnie d'assurance devra prendre en charge la réfection.
Le syndic demandera également à la compagnie d'assurances pour avoir l'avis d'un ingénieur en stabilité.

Les copropriétaires s'interrogent quant à la responsabilité du locataire de Mme MARTEAU.
Le syndic rappelle que le contrat d'assurance comprend l'abandon de recours envers le locataire. Dès lors, la compagnie d'assurance ne peut effectuer de recours envers lui.
Mme ELOY émet une remarque concernant la clause "abandon de recours" et précise que malgré cette clause, il est tout de même nécessaire que le locataire se couvre en contractant un contrat d'assurance incendie en responsabilité.
En effet, les locataires sont responsables par rapport aux tiers (bâtiments voisins). Même si aucun problème ne se posera envers la copropriété et les locataires, il risque d'y en avoir en cas de sinistre locataire/locataire.

Le syndic tient à rappeler que le sinistre incendie a été bien coordonné dans le temps au niveau des d'interventions à prévoir malgré le nombre d'interlocuteurs différents.

Les copropriétaires s'interrogent quant au nettoyage du crépi qui a verdi fortement.
Le syndic rappelle qu'il ne faut pas utiliser le karcher pour nettoyer le crépi. Il ajoute qu'il existe un produit à projeter sur la façade qui nettoie le crépi au contact de la pluie.
Le syndic reviendra vers les copropriétaires lorsqu'il aura obtenu le renseignement à cet égard.

Mme TRIAILLE se demande si une sortie de secours est prévue en cas d'incendie. Le syndic précise qu'il n'y a pas de sortie de secours mais cependant un exutoire de fumée est présent.

Mme MARTEAU souhaiterait obtenir le nom d'un chauffagiste de confiance à qui elle pourrait faire appel en cas de problème. Le syndic précise travailler régulièrement avec Mr DEBIERE, société NAVARRE à BERTRIX.

Mme TRIAILLE et Mme ELOY se plaignent que leurs canalisations sont régulièrement bouchées.
Le syndic précise que la société CIBOR peut facilement détecter un problème dans une canalisation. Cependant l'intervention d'une société détectrice de fuites coûte plus ou moins 400 €.
Mme ELOY a fait le nécessaire de son côté avec un endoscope mais n'a rien découvert dans les limites de l'espace visité.
Les copropriétaires des autres appartements ne se plaignent pas de problèmes similaires. Ils poseront la question à leurs locataires et tiendront au courant les autres propriétaires par mail.

Les copropriétaires décident de reporter ce point à l'ordre du jour de l'année prochaine mais le syndic propose de pouvoir commander la société détectrice de fuite dans la mesure ou un problème survient dans l'un de ces deux appartements.

La séance est levée à 20h35.

Le syndic

Bureau ROSSIGNOL sprl