RESIDENCE MORET-CHESAU
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 9 NOVEMBRE 2011

L'an deux mille onze, le 9 novembre à 19h00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence MORET-CHESAU située rue de la Spinette, n° 17A et 17B à 6800 NEUVILLERS 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 syndic
3) Nomination du Président et du Secrétaire
4) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement :
   - 4.1. Assurance de l'immeuble
   - 4.2. Entretien des communs
   - 4.3. Electricité des communs
   - 4.4. Frais de syndic
   - 4.5. Divers
5) Ouverture d'un compte bancaire
6) Aménagements extérieurs
7) Mise en peinture des halls communs
8) Placement robinet d'eau commun
9) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve
10) Désignation des membres du conseil de copropriété
11) Désignation d'un vérificateur aux comptes
12) Désignation des mandataires pour la réception des travaux des parties communes
13) Montant des marchés et contrats
14) Fixation de la période de l'assemblée annuelle
15) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
16) Mode de transmission des informations
17) Divers

Présents: Mr MASSON représentant la SPRL MASSERCO, Mr et Mme COLLARD-GILLET, Mr et Mme CRUCIFIX-DABE, Mme MORMONT, Mr MAGEROTTE Frédéric, Mr et Mme CHARLIER-ARNOULD

Représentés: Mlle Bernadette ROLAND représentée par Mr MASSON

Absents : Mr MAGEROTTE, Hugues

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 la feuille de présences, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.
Sept propriétaires sur huit sont présents ou représentés, leur quote-part représente 8643/1000ème.

2) Nomination du syndic

Suite à l'offre de prix présentée, les copropriétaires procèdent à la nomination du syndic. Les honoraires s'élèvent à 25€HTVA par mois par appartement. Le Bureau Rossignol est mandaté pour une durée de 3 ans. Son contrat prend cours au 1er octobre 2011.

Le Bureau Rossignol explique la fonction du syndic de copropriété, il intervient pour les parties communes du bâtiment (voir liste des prestations dans le contrat de syndic).

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

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

Mr MASSON est désigné Président.
Le syndic est désigné Secrétaire.

4) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement :

L'acte de base définit la répartition des charges communes selon le principe des quotités.

4.1. Assurance de l'immeuble

Le Bureau Clarenne à LIBRAMONT a remis une offre de prix pour l'assurance incendie. Le montant de la prime s'élève à 1348,49 € TTC.

L'assemblée accepte à l'unanimité la proposition du Bureau Clarenne (vote n°1).

L'assurance couvre les biens immeubles mais chaque copropriétaire est tenu d'assurer son contenu.

4.2. Entretien des communs

Les copropriétaires décident de réaliser les travaux de nettoyage des communs eux-mêmes.

Le syndic décline toute responsabilité en cas d'accident.

La situation sera évaluée à la prochaine Assemblée Générale.

L'assemblée accepte à l'unanimité. (vote n°2)

4.3. Electricité des communs

Le syndic budgétise la dépense pour la 1ère année à 30€/mois/bloc

4.4. Frais de syndic

Les prestations du syndic s'élèvent à 25€/HTVA par mois et par appartement et sera réparti à l'unité et non en fonction des quotités.(voir contrat du syndic)

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

4.5. Divers

Pour pallier à des dépenses non-prévues, le syndic budgétise une somme de 400€ pour l'année, soit 100€ par trimestre.

Les dépenses seront réparties suivant le principe des quotités mis à part les frais de syndic qui seront répartis à l'unité.

Le syndic invite chaque copropriétaire à payer la première trimestrialité de 100€ immédiatement.
Les payements sont à verser sur le compte ouvert au nom de la copropriété ACP MORET-CHESAU repris ci-après *(point 5)*.
Les échéances prévues sont les suivantes : **01/12/11, 31/01/2012, 30/04/2012, 31/07/2012**

5) Ouverture d'un compte bancaire

Le syndic va ouvrir un compte bancaire à la banque ING. *(Le compte est ouvert au nom de l'ACP MORET-CHESAU : IBAN : BE56 3630 9706 3593)*

6) Aménagements extérieurs

Voir point divers

7) Mise en peinture des hall communs

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

8) Placement d'un robinet commun

Le placement d'un robinet commun est actuellement sans objet étant donné que les entretiens des communs seront réalisés par les copropriétaires eux-mêmes.

9) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Il s'agit d'un fonds qui est alimenté en prévision de grosses dépenses futures. Ce fonds appartient à la copropriété et chaque copropriétaire vendeur doit en tenir compte dans le prix de vente de son bien.

Les copropriétaires ne souhaitent pas alimenter le fonds de réserve cette année.

10) Désignation des membres du conseil de copropriété

Mr MASSON (Bloc A) et Mr COLLARD (Bloc B) sont désignés membre du conseil de copropriété

11) Désignation d'un vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne les mêmes personnes qu'au point 10 ci-dessus.

12) Désignation des mandataires pour la réception des parties communes

Suivant Mr MAGEROTTE, la réception des communs aurait été faite. Mr MAGEROTTE enverra au syndic une copie du rapport du service d'incendie.

13) Montants des marchés et contrats

Le syndic explique qu'une somme maximale doit être précisée en dessous de laquelle le syndic peut agir sans accord préalable des copropriétaires. Au-delà de cette somme, le conseil de copropriété sera sollicité. L'Assemblée fixe, à l'unanimité, ce montant à 300€

14) Fixation de la période de l'assemblée annuelle

La clôture des comptes sera effectuée au 30 septembre. L'Assemblée Générale aura lieu en novembre.

15) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Tous les documents sont consultables dans les bureaux du syndic.
Dès à présent, ces documents sont également disponibles via notre site internet

Voici la marche à suivre afin de vous connecter à votre copropriété :
- aller sur www.bureau-rossignol.be
- aller dans SERVICES > COPROPRIETES > NOS IMMEUBLES
- cliquer sur l'icône orange " SE CONNECTER A SA RESIDENCE"
- identifiant : **residence-chesau** Mot de passe : **17chesau6800**

- Vous êtes à présent sur l'espace personnel de votre copropriété, tous les documents importants s'y trouvent.

16) Mode de transmission des informations

L'assemblée accepte à l'unanimité de garder le système utilisé jusqu'à maintenant, à savoir le courrier simple. Tous les courriers seront aussi envoyés par mail.

17) Divers

Mr MASSON souhaite que la partie commune située devant la rampe d'accès du côté gauche du bâtiment soit aménagée. Un empierrement serait nécessaire.

Mr CRUCIFIX propose de mettre son charroi à la disposition des copropriétaires pour la prise en charge des matériaux. Les copropriétaires se chargeront eux-mêmes de la réalisation de l'aménagement.

Mr CHARLIER se pose la question de savoir pourquoi les copropriétaires devraient intervenir dans cette dépense dans la mesure où l'aménagement a été réalisé du côté droit par le constructeur.

Les copropriétaires demandent au syndic d'intervenir auprès de l'Entreprise MULLER à Nevraumont afin d'évacuer les déchets de construction restants aux abords du bâtiment.

Mr MASSON précise qu'il y a un problème d'humidité sur le mur situé entre le garage et le hall commun du bloc A. Si le problème persiste, il en informera le syndic.

Mr COLLARD fait remarquer la présence d'un pont thermique sur le bas du mur de séparation des deux chambres de son appartement.

Mr COLLARD et Mr CRUCIFIX émettent le souhait de réaliser une baie dans le mur commun afin de permettre l'accès entre le garage et le hall commun. Le point sera remis à l'ordre du jour à la prochaine ag à la demande des copropriétaires concernés.

L'Assemblée est levée à 21h00.

Le Syndic, Le Président,