RESIDENCE MORET-CHESAU
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 NOVEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le vingt-deux 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) 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 du conseil de copropriété
5) Nomination du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes
6) Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 09/11/2015
7) Approbation des comptes au 30/09/2016
8) Budget - Fonds de roulement
9) Fonds de réserve
10) Mise en peinture des halls communs
11) Points ajoutés par les copropriétaires :
    Mr MASSON: - Aménagement extérieur façade gauche et latérale du bâtiment

    Mr CLAUDE : - Demande d'autorisation de la pose d'un balcon

    Mr PICAULT: - Humidité dans le sas d'entrée
    - Demande d'autorisation de la pose d'une rambarde
12) Divers

Présents :

Mr et Mme CLAUDE, SPRL MASSERCO, Mme DABE, Mr PICAULT, Mme CONROTTE, Mr et Mme COLLARD

Représentée : Mme ROLAND représentée par SPRL MASSERCO

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. 7 propriétaires sur 8 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 8806/1000èmes.

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

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

3) Reconduction du contrat de syndic

Le syndic précise que le contrat de syndic prenant court le 01/11/2011 pour une durée de 3 ans est arrivé à son échéance. Le syndic propose donc de renouveler le contrat de syndic en indexant ses honoraires.
D'un montant forfaitaire actuel de 200 € HTVA/mois, ceux-ci seront augmentés à 225 € HTVA/mois.

Le syndic rappelle que les prestations s'établissent sur base d'un forfait. La seule prestation supplémentaire sera l'ajout d'une Assemblée Générale Extraordinaire. Celle-ci sera facturée à 300 € HTVA.
L'assemblée accepte à l'unanimité.

4) Rapport du conseil de copropriété

Voir point divers

5) Nomination du conseil de copropriété et vérificateur aux comptes

Mr PICAULT et Mr MASSON sont élus membres du conseil de copropriété. Mr PICAULT est élu vérificateur aux comptes.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

6) Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 09/11/2015

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.
Le PV est approuvé à l'unanimité.

7) Approbation des comptes au 30/09/2016

Le syndic explique les dépenses et recettes de la copropriété de l'année écoulée.
Le syndic précise que les trimestrialités sont réclamées à raison de 4 fois par an sur base du budget qui est établi lors des décomptes.

Le budget n'est pas toujours précis et il se peut qu'un montant soit réclamé à la suite des décomptes si certaines dépenses imprévues ont été comptabilisées durant l'année.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

8) Budget – Fonds de roulement

Le syndic explique le budget pour l'année 2017.

En fonction de ce budget, le syndic propose une avance sur le fonds de roulement pour chaque appartement. Il rappelle le paiement des avances trimestrielles pour le fonds de roulement sur le compte de la copropriété n° IBAN BE98 3630 9706 3593, BIC : BBRUBEBB aux dates suivantes :

1er décembre 2016 – 1er février2017 – 1er mai 2017 – 1er août 2017

L'assemblée accepte à l'unanimité.

9) Fonds de réserve

Le syndic explique que ce fonds est utilisé pour les dépenses extraordinaires et reste acquis à la copropriété. ***Il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 1000 € à répartir en fonction des quotités de chacun. Ce fonds de réserve est à payer pour le 1er juin 2017 sur le compte de la copropriété. (vote n° 1)***
Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

10) Mise en peinture des halls communs

Le point est reporté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'année prochaine.

11) Points ajoutés par les copropriétaires :

- Mr MASSON :

- Aménagement extérieur façade gauche et latérale du bâtiment

Mr MASSON présente le devis pour les aménagements extérieurs sur le côté latéral gauche de la copropriété et agrémente la discussion par des photos.

Mr CLAUDE propose de fournir des devis supplémentaires sur base du devis de Mr MASSON afin de pouvoir comparer.

Le syndic propose d'accepter la réalisation des travaux extérieurs. Les propriétaires acceptent à l'unanimité.

Lorsque le syndic sera en possession des devis supplémentaires, il proposera une réunion à tous les copropriétaires afin de faire le choix de l'entrepreneur. Le conseil de copropriété et tous les copropriétaires présents s'accorderont sur le choix du devis ainsi que le moyen de paiement.

Vote 2 : Accord sur la réalisation des travaux extérieurs sur base des 3 devis soumis hors AG

- Mr PICAULT :

- Humidité dans le sas d'entrée

Mr PICAULT s'interroge sur l'humidité présente dans le sas d'entrée du bloc B.

Le syndic se charge de demander au technicien d'enlever une plinthe et de réaliser une saignée dans le plafonnage sur une hauteur d'un centimètre afin de vérifier si l'humidité diminue.
Une évaluation sera établie quelques semaines après le passage du technicien.

Mr COLLARD se chargera de vérifier l'humidité de chaque bloc afin d'effectuer une comparaison *(Note du syndic : Mr COLLARD confirme que le Bloc A ne présente plus d'humidité. Le technicien effectuera son travail début du mois de décembre).*

- Demande d'autorisation de la pose d'une rambarde

Mr PICAULT souhaiterait placer des objets sur la rambarde (pots de fleurs, fil à linge…) et demande l'avis aux copropriétaires.

Le syndic rappelle l'article 4 du ROI de la résidence : *Les copropriétaires et occupants de pourront mettre aux fenêtres, façades ou balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges ou autres objets quelconques.*

Dès lors, sur avis de l'assemblée générale, il lui est accordé l'autorisation de pouvoir placer un fil pour sécher du linge lui à titre de simple tolérance mais à lui de gérer cela en bon père de famille.

- Mr CLAUDE

- Demande d'autorisation de la pose d'un balcon

Mr et Mme CLAUDE souhaiteraient faire poser un balcon à leur baie vitrée et demande l'avis au syndic et aux copropriétaires.

Le syndic explique que si un balcon est ajouté, il deviendra partie commune mais la jouissance reviendra au propriétaire du balcon.

Le syndic prévient tout de même que l'ajout d'un balcon modifiera les quotités et donc l'acte de base. Il s'agit d'une demande laborieuse.

Mme CONROTTE précise que pour ce genre de demande, l'Urbanisme exige un dossier complet avec plan d'architecte.

La demande de Mr et Mme CLAUDE concernant la pose de balcon est retirée.

12) Divers

Mr PICAULT remarque que de l'eau s'infiltre à l'intérieur par son châssis et demande s'il s'agit d'une partie privée ou commune. Le syndic précise qu'il s'agit d'une partie privée.

Les copropriétaires du bloc A s'indignent au sujet d'une locataire qui laisse la porte d'entrée des communs ouverte sans cesse. Cela pose donc un problème de sécurité pour la copropriété.
De plus, cette locataire possède un chien qui provoque des nuisances olfactives et qui salit les halls communs lors de ses nombreuses aller-venues.

Le syndic se chargera d'envoyer un mail à cette locataire pour lui faire la remarque. Si aucune amélioration n'est constatée pour le 15 décembre, le syndic renouvellera son mail en lui informant qu'en cas de nuisance, quelle qu'elle soit, la tolérance concernant la possession d'animaux peut être retirée par décision du syndic.

La séance est levée à 20h40.

Le Syndic,