RESIDENCE DU COUVREUR
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 06 DECEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le 06 décembre à 19h00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence DU COUVREUR située rue du Grand Enclos, n° 5A et 5B à 6800 FLOHIMONT 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 – Nomination du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes
5) Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 08/12/2015
6) Approbation des comptes au 30/09/2016
7) Budget - Fonds de roulement
9) Fonds de réserve
9) Main courante
10) Protection juridique
11) Divers

Présents: Mme GUEIBE, Mr CHISOGNE, Mme DEJARDIN, Mr JACQUES, Mme HENRY, Mme CONRARD, Mr et Mme HENRION-SERVAIS

Représentée : Mme GEORGES représentée par Mme GUEIBE

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

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

Mme DEJARDIN est désignée Présidente.
Le syndic est désigné Secrétaire.

3) Reconduction du contrat de syndic

Le syndic a été nommé le 01/08/2012 pour une durée de 3 ans. Le contrat est donc arrivé à échéance. Le syndic propose donc de renouveler le contrat de syndic en indexant ses honoraires.
Le syndic suggère d'augmenter ses prestations de 27 € HTVA à 28 € HTVA pour une durée de 3 ans à partir du 01/10/2016.

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité. ***(vote n° 1)***

4) Rapport du conseil de copropriété – Nomination du conseil de copropriété et des vérificateurs aux comptes

Mme DEJARDIN, Mme GUEIBE et Mr CHISOGNE restent membres du conseil de copropriété.
Mme DEJARDIN, Mme GUEIBE et Mr CHISOGNE restent vérificateur aux comptes.

5) Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 08/12/2015

L'Assemblée n'émet aucune remarque. Le PV est accepté à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 30/09/2016

Le syndic précise que les comptes ont été modifiés suite à la décision prise lors de la dernière Assemblée Générale de répartir les comptes à l'unité et plus en fonction des quotités.
Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Budget - Fonds de roulement

Le syndic explique le budget prévisionnel pour l'année 2017.
Le syndic précise qu'il est sensiblement le même que celui de l'année dernière.
Le syndic précise que les copropriétaires possèdent tous un solde positif important. Il ajoute que, dans le courrier qui leur a été adressé, le syndic a supprimé certaines trimestrialités. Les avances sur le fonds de roulement sont à payer pour les dates suivantes (sauf dates supprimées dans le courrier) :

1er décembre 2016 - 1er février 2017 - 1er mai 2017 - 1er août 2017

8) Fonds de réserve

Le syndic procède au vote concernant l'alimentation d'un fonds de réserve pour 2017.
Il sera alimenté à hauteur de 1000€ à répartir à l'unité, soit 125€ par entité. Ce fonds de réserve est à payer pour le **1er avril 2017.**

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

9) Main courante

Mme GUEIBE précise que son parrain a remis une offre de prix pour la fourniture et pose d'une main courante dans les escaliers des halls communs descendant jusque dans les caves.
Le syndic interroge les copropriétaires au sujet de la répartition de cette dépense en sachant que 2 copropriétaires n'utilisent les communs uniquement pour l'accès sporadique de la cave. Le syndic propose de répartir la dépense entre les 6 du bloc A.

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité des 6 copropriétaires concernés. *(vote n°3)*

10) Protection juridique

Le syndic propose d'ajouter la protection juridique en supplément au contrat d'assurance incendie. En cas de litige, la protection juridique propose les services d'un avocat qui prendra en charge le dossier. Les copropriétaires reportent le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

11) Divers

Le syndic établit l'historique des prestations effectuées par les divers chauffagistes sur l'année écoulée.

Le syndic demande aux copropriétaires leur décision par rapport à la remise en fonctionnement de la citerne d'eau de pluie. Le syndic interrogera l'entreprise BAILLOT pour voir ce qui a été réellement effectué.

Mr CHISOGNE se propose d'entretenir la citerne d'eau de pluie et d'effectuer les divers dépannages sanitaires/chauffages et remettra sa note de frais au syndic.
L'entretien de la chaudière, quant à lui, sera réalisé par la société NAVARRE.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic rappelle qu'il est important de remplacer régulièrement les joints de la baignoire ou de la douche afin d'éviter des infiltrations d'eau.

Mme CONRARD demande si Mr MAURY a envoyé la facture relative à la petite réparation qu'il a effectuée concernant une infiltration en toiture. Le syndic répond par la négative.
Mme CONRARD signifie qu'en fixant un plafonnier dans la toiture plate, elle a percé celle-ci. Les copropriétaires s'interrogent au sujet d'un éventuel manque d'isolant au niveau de cette toiture plate.
Par ailleurs, Mr MAURY est intervenu et a précisé que les plaques de zinc appliquées sur la toiture plate, étaient piquées par les émanations de mazout de la cheminée.
Le syndic interrogera la société HABITAT + concernant ces deux éléments.

Les copropriétaires décident à l'unanimité de faire intervenir la société WARZEE pour effectuer la vidange des fosses septiques, et ce, annuellement.
Le syndic se chargera de prendre contact avec la société WARZEE.

Le syndic précise que le technicien est venu chaque mois, depuis août, nettoyer les corniches de la toiture plate.
Mme DEJARDIN précise qu'elle ne remarque aucun problème depuis la dernière intervention.

Mr JACQUES demande si Mme GUEIBE a pu rencontrer le propriétaire de la haie de sapin à l'arrière de la propriété (point à l'ordre du jour de la dernière AG). Mme GUEIBE dit qu'elle n'a pas encore fait la démarche.
Mme HENRI propose de rencontrer le propriétaire voisin à la place de Mme GUEIBE pour connaître son opinion au sujet de l'abattage de cette haie de sapin.
Un copropriétaire propose éventuellement de planter une haie dans leur partie au niveau de la limite arrière. Le syndic propose de demander une offre de prix pour planter une haie de hêtre, de charme ou de ligustrum à Quentin DEOM (qui entretient les extérieurs de la résidence).

Mme GUEIBE souligne que les communs sont sales et qu'il serait bon de nettoyer les communs une fois par mois et de faire intervenir une société de nettoyage.
Les copropriétaires décident de continuer à entretenir eux-mêmes. Chaque copropriétaire sera tenu d'entretenir correctement son pallier et ses escaliers.

La séance est levée à 20h50.

Le syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl