RESIDENCE CHATEAU NEUF
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 MAI 2017

L'an deux mille dix-sept, le dix-huit mai à 13h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence CHATEAU NEUF, située Rue du Château n° 1 à 6840 NEUFCHATEAU 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 Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Rapport et nomination du conseil de copropriété
4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 28/06/2016
5) Approbation des comptes au 31/03/2017
6) Fonds de roulement - Budget
7) Fonds de réserve
8) Adoucisseur d'eau commun
9) Points demandés par les copropriétaires

   Mme RUBENS :
   - Installation d'un adoucisseur d'eau
   - Fonctionnement de l'ascenseur
   - Demande du locataire : demande de placement d'un strapontin dans l'ascenseur (offre de prix : 345 € HTVA)
   - Affichage correct des noms sur la sonnette
   - Pression d'eau au 3ème étage

   Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ :
   - Demande d'autorisation de laisser deux vélos dans le couloir de l'entrée

   Mme NICKERS :
   - Placement d'une rampe d'escaliers
   - Demande d'autorisation de mettre un œilleton à la porte de l'appartement
   - Demande d'autorisation de placer une faïence sur le mur avec le n° d'appartement
   - Quid des finitions des caves (plinthes) et de la réception des communs
   - Fermeture à clé du local « gaz » car sentiment d'insécurité
   - Fermeture partielle de la porte d'entrée
   - Porte à gauche des sonnettes pas toujours fermée à clé et donc facilité d'accès
   - Nettoyage des parkings
   - Molok (vidange absente + informations sur ce qui est autorisé ou non)

10) Divers

Présents : Mme NICKERS, Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ, Mme WALHEER CASTEL BRANCO, Mr DECROIX, Mr et Mme ANNET-BECHOUX, Mr et Mme THOMAS-MARTIN, Mme Laurence MANIET, Mme RUBENS, Mr HUBERMONT, Mr et Mme HUBERTY-ROBERT

Représentés : Mr Alexandre MIGNON représenté par Mme Laurence MANIET, Mme HAYOT représentée par Mme Laurence MANIET

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de 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.
12 propriétaires sur 13 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 8733/10000èmes.

2) Nomination du Président et du Secrétaire

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

3) Rapport et Nomination du conseil de copropriété

Mme MANIET et Mr HUBERMONT restent membres du conseil de copropriété.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 28/06/2016

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque concernant le PV du 28/06/2016.
Le PV est approuvé à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/*03/2017*

Les décomptes concernant l'année 2016-2017 ont été établis sur une période de 9 mois (du 01/07/2016 au 31/03/2017).
Les prochains décomptes (2017-2018) seront établis sur base d'une année complète (du 01/04/2017 au 31/03/2018).

Le syndic rappelle que chaque appartement possède ses propres quotités définies par l'acte de base de la copropriété. Les dépenses relatives aux parties communes de la copropriété sont réparties suivant plusieurs clés de répartition. Certaines dépenses ne concernent donc pas tous les copropriétaires.
Par exemple, la commune de Neufchâteau ne paie pas la dépense liée à l'ascenseur car son entité n'y a pas accès.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6) Fonds de roulement - Budget

Le syndic précise que le budget a été établi suivant les dépenses sur une année complète.

En se référant à ce budget, le syndic réclame aux copropriétaires plusieurs trimestrialités pour alimenter le fonds de roulement pour faire face aux dépenses de l'année.

Dans son courrier réclamant les appels de fonds trimestriels, le syndic précise avoir volontairement supprimer une ou plusieurs trimestrialités chez certains copropriétaires étant en positif à la clôture des comptes au 31/03/2017.

Le syndic précise ne pas rembourser les montants positifs mais préfère supprimer une trimestrialité à payer pour l'année suivante.

Le budget est approuvé à l'unanimité.

Le solde sur le fonds de roulement au 31/03/2017 est de 6154,68 €.

Les montants des avances trimestrielles sont à verser sur le compte de la copropriété
BE72 3631 6352 9916 aux dates suivantes :

01/06/17 – 01/09/2017 – 01/12/2017 et 01/03/2018

7) Fonds de réserve

Le syndic rappelle en qu'il s'agit d'un montant défini, réparti entre tous les copropriétaires suivant les quotités de chacun. Cette somme est transférée sur le compte épargne et permet de faire face à certaines dépenses imprévues.
Celle-ci appartient à la copropriété et n'est pas récupérée en cas de vente.

La copropriété ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve. Le point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

8) Adoucisseur d'eau commun

L'eau de Neufchâteau étant particulièrement calcaire, certains copropriétaires ont émis la demande de placer un adoucisseur sur le circuit d'eau chaude.

Le syndic a pris ses renseignements à ce sujet auprès de la SWDE.
Le syndic précise que l'adoucisseur doit être placé à la sortie du compteur général avant les compteurs d'eau privés.
Pour ce faire, la SWDE doit ajouter un compteur "adoucisseur" avant l'intervention du plombier.
Cette modification apportée par la SWDE représente un coût de +/- 1000 € pour la copropriété.

Le syndic ajoute qu'il existe 2 sortes d'adoucisseurs : au sel ou au CO2.
Le syndic précise que dans le cas du placement d'un adoucisseur au sel, il faut veiller à remplir régulièrement la cuve de sel.
Le syndic précise que le sel peut être soit remplacé par un propriétaire habitant la résidence, soit par son technicien, soit par la société de nettoyage qui comptera cette intervention en prestations supplémentaires.
Concernant le système au CO2 il est compliqué de prévoir l'échange à l'avance et il est fort probable qu'un délai de 15 jours soit nécessaire.

Mr HUBERMONT a récolté un devis pour le placement d'un adoucisseur au sel par le chauffagiste Mr Stéphane PIRON. L'offre de prix s'élève à un montant de 2783 € HTVA.

Mr HUBERTY a proposé au syndic de demander prix à Mr Etienne ARNOULD qui travaille pour la commune de LEGLISE.
Le devis de Mr ARNOUD s'élève à 3941,50 € HTVA pour le placement d'un adoucisseur au sel, également.

Le syndic procède aux votes :

***VOTE 1** : Placement d'un adoucisseur d'eau commun sur l'installation sanitaire commune*

Mr DECROIX s'abstient, les autres copropriétaires votent favorablement.
L'assemblée générale accepte à la majorité des voix.

***VOTE 2 :** Placement de l'adoucisseur selon le devis de Mr PIRON.*

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité pour le devis de Mr PIRON.

Le syndic prendra contact avec la SWDE et MR PIRON pour mettre en place le placement de l'adoucisseur.

Le syndic interroge les copropriétaires au sujet de la dépense pour l'adoucisseur commun.
Il propose d'établir un fonds spécial adoucisseur réparti suivant les quotités d'appartements. Celui-ci sera déduit du solde des copropriétaires étant en positif à la clôture des comptes. Le syndic adaptera le nombre de trimestrialité en fonction.

Dans la mesure où certains copropriétaires ne possèdent pas le montant suffisant pour couvrir la dépense, le syndic réclamera le fonds spécial adoucisseur.

Un copropriétaire s'interroge au sujet des frais relatifs à la SWDE. Celui-ci demande si ces frais pourraient être pris en charge par HABITAT +.
Le syndic posera la question à la société HABITAT +.
(Note du syndic après AG : Suite à la demande du syndic concernant la participation financière de placement de cet adoucisseur, Habitat + a répondu défavorablement).

9) Points demandés par les copropriétaires

Mme RUBENS :

- Installation d'un adoucisseur d'eau

Voir Point 8) adoucisseur d'eau commun

- Fonctionnement de l'ascenseur

Les copropriétaires s'interrogent au sujet de la fermeture à clés de la porte donnant accès aux sous-sols. Le syndic précise qu'il s'agit d'une obligation demandée par les pompiers.

Les copropriétaires demandent à allonger le délai des lampes des locaux communs. Le syndic en fera part au technicien.
Les copropriétaires proposent de placer des ampoules LED à la place des ampoules classiques. Mr HUBERMONT se charge d'acheter des ampoules LED et de les remplacer dans les locaux communs.
Il enverra sa note de frais au syndic.

Le syndic précise avoir reçu un mail de Mr NICOLAS (société LIFTINC) afin de rassurer la copropriété au sujet de l'incident qui s'était produit récemment lorsque la locataire de Mme RUBENS avait emprunté l'ascenseur. Après une nouvelle visite sur place, Il précise que l'ascenseur fonctionne correctement.
Dans un nouveau bâtiment, le tassement peut provoquer certains à-coups lors du déplacement de l'ascenseur.

- Demande du locataire : demande de placement d'un strapontin dans l'ascenseur (offre de prix : 345 € HTVA)

Suite à cet incident, la locataire de Mme RUBENS souhaiterait qu'un strapontin (chaise rétractable) soit placé dans la cabine de l'ascenseur en cas de problème.
Les copropriétaires ne souhaitent pas le placement d'un strapontin.

- Affichage correct des noms sur la sonnette

Le syndic précise qu'il ne s'occupe pas du remplacement des étiquettes des parlophones. La clé est disponible chez Mme MANIET Laurence, propriétaire de l'appartement 1. En cas de besoin, les copropriétaires peuvent s'adresser à Mme MANIET afin d'obtenir la clé.

- Pression d'eau au 3ème étage

Certains copropriétaires se plaignent d'un manque de pression (surtout au 2e et 3e étage). Le syndic en prend note et propose de faire une évaluation lors de la prochaine AG car pense que le problème sera résolu avec l'adoucisseur.

Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ :

- Demande d'autorisation de laisser deux vélos dans le couloir de l'entrée

Il s'agit du local qui était prévu pour placer initialement les duo-bacs. Le syndic précise que la place est suffisante mais que ce local n'est pas fermé à clé, il n'est donc pas sécurisé.
Les copropriétaires acceptent le placement des deux vélos dans le local commun.
Le technicien placera un film opaque sur la porte du local pour que cela reste discret.

Mme NICKERS :

- Placement d'une rampe d'escaliers

Le syndic précise que la rampe est en cours de placement par HABITAT +.

- Demande d'autorisation de mettre un œilleton à la porte de l'appartement

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Mme NICKERS précise que la porte d'entrée du bâtiment ne se ferme pas correctement.
Le syndic demandera un réglage de la porte d'entrée.
Le syndic ajoute que la société de nettoyage enlève parfois le loquet et oublie de le remettre correctement.
Le syndic en avertira la société de nettoyage.

- Demande d'autorisation de placer une faïence sur le mur avec le n° d'appartement

Un policier a demandé que le numéro des appartements soit indiqué dans les locaux communs.
Le syndic demandera à Mme WAVREILLE si HABITAT + ne peut pas prendre cette dépense à sa charge.
Le syndic reviendra vers Mme NICKERS à la suite de la demande à HABITAT +.

- Quid des finitions des caves (plinthes) et de la réception des communs

La réception définitive des parties communes aura lieu le 22 juin 2017 en présence d'Habitat +, les mandataires pour signer la réception et le syndic.
Le syndic demande aux copropriétaires d'envoyer au syndic leurs remarques relatives aux parties communes pour le 10/06/17. Il transmettra les remarques à Mme WAVREILLE.

Les copropriétaires mandatés pour signer la réception des parties communes sont Mr HUBERMONT et Mme MANIET. Ils devront donc être présents le 22 juin 2017.

Le syndic demandera à HABITAT + sa façon de procéder lors de la réception définitive des appartements et en informera les copropriétaires.

Remarque après AG : Habitat + précise que les appartements n'ayant pas été vendus sous LOI BREYNE, il n'y a qu'une réception unique qui sert de réception définitive. Cette réception a eu lieu lors de la remise des clés et a été suivie de la journée SAV qui a permis aux copropriétaires d'émettre leurs remarques concernant leurs parties privatives.
Le syndic rappelle que les copropriétaires peuvent prendre contact avec Mme WAVREILLE s'ils ont de petites remarques à formuler afin de savoir si celles-ci sont prises en charge par la société HABITAT +.

- Fermeture à clé du local « gaz » car sentiment d'insécurité

Le syndic se renseignera concernant l'obligation de fermeture à clé du local « gaz » et reviendra vers les copropriétaires.

- Fermeture partielle de la porte d'entrée

La porte présentant une gâche électrique ne peut pas être fermée à clé. L'autre porte peut l'être.

- Porte à gauche des sonnettes pas toujours fermée à clé et donc facilité d'accès

Voir point ci-dessus.

- Nettoyage des parkings

Certains copropriétaires ne sont pas satisfaits de l'entretien des communs de la résidence et notamment de l'entretien des parkings qui doit être réalisé tous les deux mois.
Le garage et les parkings sont très sales et, d'après les copropriétaires, n'ont jamais été nettoyés.
Le syndic a interrogé la société de nettoyage à ce sujet et surveille les interventions lors de la facturation.

- Molok (vidange absente + informations sur ce qui est autorisé ou non)

Le molok n'a pas été vidé pendant plus d'un mois suite à un problème informatique au niveau de la société SITA. Le syndic a réclamé un passage gratuit en dédommagement.
L'évacuation est normalement prévue une fois tous les 15 jours.

Le syndic se chargera de faire une note explicative qui sera déposée dans les boites aux lettres pour que chacun veille au respect du tri du molok.

10) Divers

Le syndic rappelle qu'HABITAT + mettra une couche de peinture primaire sur les murs et plafonds dans les locaux communs.

Un propriétaire propose de placer une valve à l'entrée pour y indiquer les informations.
Le syndic propose un tableau magnétique avec aimants et marqueurs.
Mme MANIET Laurence se charge de l'achat et du placement de la valve.

Mme MANIET Laurence s'interroge au sujet des luminaires extérieurs sur les terrasses. Elle s'étonne de voir que certains copropriétaires ont déjà placé un luminaire extérieur alors qu'il était prévu que tous les luminaires soient les mêmes. Le syndic demande à ce que les copropriétaires n'ayant pas encore de luminaire extérieur investisse dans un luminaire semblable à ceux déjà placés.

Mr MONSEUR s'interroge au sujet de l'entretien de leur chaudière. Le syndic précise qu'il s'agit d'une dépense privative.
Mr HUBERMONT signale que la société VAN MARCQ effectue l'entretien pour 125 €/chaudière s'il y a un minimum de 6 chaudières à entretenir.
Mr HUBERMONT enverra un mail à tous les copropriétaires lorsqu'il aura obtenu le devis précis de cette société.

La clé perdue par BJ NETTOYAGE se trouve chez Mme HAYOT.

L'Assemblée est levée à 15h40.

Pour le Syndic,
Bureau ROSSIGNOL SPRL