RESIDENCE CHATEAU NEUF
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 24 MAI 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-quatre 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 18/05/2017
5) Approbation des comptes au 31/03/2018
6) Fonds de roulement - Budget
7) Fonds de réserve
8) Point demandé par les copropriétaires

   Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ :
   - Fissure et infiltration en façade
   - Fermeture porte sectionnelle de garage

9) Divers

Présents : Mr et Mme MONSEUR, Mr et Mme THOMAS-MARTIN, Mme NICKERS, Mme RUBENS, Mme HUBERTY,

Représentés : Mme MANIET Laurence représentée par Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ, Mme HAYOT représentée par Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ, Mr et Mme ANNET-BECHOUX représentés par Mr Frédéric ALEXIS (Agence TREVI CLOSON)

Excusé : SPRL Alexandre MIGNON

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.
8 propriétaires sur 13 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 5604/10000èmes.

2) Nomination du Président et du Secrétaire

Mr MONSEUR est désigné Président de l'Assemblée Générale
Le syndic est désigné secrétaire.

3) Rapport et Nomination du conseil de copropriété

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

4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 18/05/2017

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.

Le PV est approuvé à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/03/2018

Le syndic précise que les comptes seront présentés d'une manière différente l'année prochaine car il migre vers un nouveau programme comptable.

La répartition se fera par lot (appartement, garage, cave) et non par propriétaire.
Le syndic restera disponible pour toute question.
Le syndic informe les copropriétaires que, grâce à ce nouveau programme comptable, les charges propriétaires et locataires seront bien différenciées.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6) Fonds de roulement - Budget

Le solde sur le fonds de roulement au 31/03/2018 est de 2.539,16 €.

Le montant du budget prévu pour l'année 2018-2019 est de 13.556,48 €.

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

01/06/18 – 01/09/2018 – 01/12/2018 - 01/03/2019

7) Fonds de réserve

Le syndic rappelle que le fonds de réserve est un petit bas de laine, 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.
Ce montant appartient à la copropriété et n'est pas récupérée en cas de vente.
Le fonds de réserve peut néanmoins apporter une plus-value lors de la vente de l'appartement.

Le syndic procède au vote.

Vote 1 : Constitution d'un fonds de réserve de 2000 € à répartir entre tous les copropriétaires en fonction des quotités. Ce montant devra être versé sur le compte de la copropriété pour le 01/11/18.

Favorable : 5 votes
Abstention : 3 votes (Mr et Mme ANNET, Mme MANIET, Mme HAYOT)

Les copropriétaires votent favorablement à la majorité des voix.

8) Points demandés par les copropriétaires

Mr et Mme MONSEUR-GRAWEZ :

- Fissure et infiltration en façade

Mr MONSEUR a constaté des infiltrations dans sa cuisine au mois de janvier. Mme WAREILLE, représentant HABITAT PLUS, s'est rendue sur place et a constaté avec Mr MONSEUR une fissure dans le crépi extérieur.
Les infiltrations ont lieu vraisemblablement aux points d'ancrage des terrasses.

Mr LAPIETRA, façadier, a proposé à Mme WAVREILLE d'appliquer un joint de silicone sur les fissures constatées. A l'heure d'aujourd'hui Mr LAPIETRA ne s'est toujours pas rendu sur place. Le syndic fera un rappel à la société HABITAT PLUS.

Mr MONSEUR constate, également, deux grosses fissures au niveau du crépi le long de la façade du cabinet d'avocat.
Le syndic en fera part à la société HABITAT PLUS par courrier. Si la société HABITAT PLUS n'intervient pas, le syndic déclarera le sinistre à l'assurance.

D'autres copropriétaires sont sujets également à des infiltrations.
Mr et Mme ANNET ont une infiltration au niveau du plafond du séjour et au niveau des murs en façade dans les chambres 2 et 3.

Mr et Mme MONSEUR remarquent également que certaines lattes recouvrant la terrasse se fendillent. Mme MANIET leur a fait part du même problème.

La cave de Mme HAYOT qui se trouve sous le cabinet d'avocat est sensible à l'humidité également.

Le syndic conseil aux copropriétaires d'envoyer un courrier par recommandé à la société HABITAT PLUS en constatant les problèmes rencontrés.

- Fermeture porte sectionnelle de garage

Mr ALEXIS, représentant Mr et Mme ANNET, signale que, lorsqu'il pleut fort, la porte de garage se met en sécurité.

La porte donnant accès aux appartements depuis le garage reste régulièrement ouverte. Les copropriétaires souhaiteraient que la clinche soit remplacée par une boule ne permettant plus l'accès à la copropriété.
Le syndic placera une affiche afin que cette porte reste fermée. Si aucune amélioration n'est constatée dans les trois mois du placement de l'affiche, le syndic se chargera de remplacer la clinche de la porte par une boule.

9) Divers

Les copropriétaires soulignent que le parking en sous-sol n'est pas propre. D'après les propriétaires, ces locaux n'ont encore jamais été entretenus.
Le syndic en fera part à CBM NETTOYAGE afin que cette partie soit nettoyée lors de la prochaine prestation.

Le syndic propose aux copropriétaires que l'un deux se charge d'aller chercher un sac de sel en prévision de la période hivernale. Ce sac pourra être entreposé dans un local commun. Le copropriétaire enverra sa note de frais au syndic qui le remboursera.

Mme NICKERS a remarqué que la pompe de la citerne d'eau de pluie avait été débranchée par la société BAILLOT lors d'une précédente intervention. Le syndic contactera la société BAILLOT pour leur demander de rebrancher la pompe de la citerne d'eau de pluie.
Le syndic ajoute encore contacter la société BAILLOT en cas de problème afin de pouvoir récupérer la garantie sur le matériel installé.

Note du syndic après AG : *la société BAILLOT attend une pièce envoyée en usine sous garantie pour remettre la pompe en état de marche.*

Le syndic rappelle que l'entretien de la chaudière doit être effectué tous les trois ans. Une attestation d'entretien du chauffagiste doit être fournie au syndic après son passage.

Le syndic interrogera Mr NAVARRE pour obtenir un prix pour l'entretien collectif des chaudières de la résidence. Il transmettra aux copropriétaires. Ceux-ci devront ensuite s'arranger entre eux.

Note du syndic après AG : *Le syndic a pris contact avec la société NAVARRE afin d'obtenir un prix groupé pour entretenir toutes les chaudières de la résidence.*
Il propose l'entretien d'une chaudière pour un montant de 100, 23 € HTVA, soit 1.202,76 € HTVA pour les 12 chaudières (application de 5 % sur la facture totale). Les 12 chaudières devront être entretenues en 2 jours successifs, soit 6 chaudières par jour. Le chauffagiste demande à ce que 6 chaudières, au minimum, soient entretenues en même temps pour que son offre soit valable.
Le syndic enverra un mail après réception du procès-verbal afin de savoir quels sont les propriétaires intéressés.

L'Assemblée est levée à 15h20

Pour le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL