



sprl "SOBER SYNDIC"

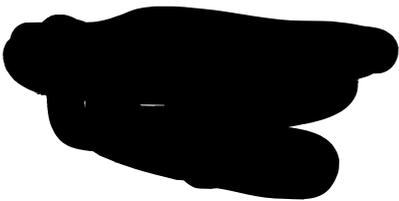
Gestions immobilières - Syndic

Place de la Villette, 11

6001 Marcinelle

Tel: 071/36.35.70 Fax: 071/43.60.78

I.P.I.n°:103.068 BE0888240777 RPM



Châtelet, 40 à 6060 Gilly) à 18h30 à la taverne Chez Anna sise Chaussée de Châtelet, 105 à 6060 Gilly. L'assemblée avait été valablement convoquée par écrit dans les délais et l'ordre du jour a été respecté.

En signant la liste de présence ci-dessous, le copropriétaire atteste de sa présence et reconnaît avoir reçu la convocation dans les délais. Le propriétaire ou son mandataire atteste ne pas représenter d'indivision. A défaut, cette personne se porte fort de rencontrer toutes les exigences afin de représenter valablement l'indivision et de pouvoir donc prendre part aux votes de manière valable.

Appts	Garages	Nbre Gars	Millième appart	PROPRIETAIRES	Présent	Procuration
A1	25	1	31	SPIETTE-FAZEN Daniel		
A2	Néant	0	31	EMO		
A3	19	1	31			
A4	7	1	31	Danièle		
B1	26	1	29			
B2	18	1	29			
B3	29	1	29	(GERARD)		
B4	10 et 17	2	29			
C1	Néant	1	19			
C2	1	1	19			
C3	12	1	19			
C4	4	1	19			
D1	14	1	29			
D2	8	1	29			

Handwritten notes and initials on the right margin: P, S, C, C, C, A, A, C, C, C, C.



M6ES6 (APPAR T)	Néant	0	(38)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	23	1	0	[REDACTED]		
Néant	28	1	0	[REDACTED]		
Néant	31	1	0	[REDACTED]		
Néant	22	1	0	[REDACTED]		
Néant	30	1	0	[REDACTED]		[REDACTED]
Néant	11	1	0	[REDACTED]		
Néant	20	1	0	[REDACTED]		
Néant	21	1	0	[REDACTED]		

1000

Quotas de présence : 644 / 1000èmes et 34 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 40 ; l'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer. Le président ouvre la séance à 18h45.

Le syndic est représenté par Monsieur Lorette Pierre

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée

Compte tenu des décisions d'assemblée précédente, le président de l'assemblée est [REDACTED]

2) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/10/2014 au 30/09/2015. Vous trouverez ci-joint votre décompte individuel, le détail des charges, le bilan et votre décompte de chauffage. Ces comptes ont été vérifiés et approuvés par le commissaire aux comptes lors de la réunion du 29 décembre 2015. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Décision quant à l'affectation des soldes.

Lecture et présentation des comptes est faite par le syndic qui répond aux questions. La situation des contentieux a évolué positivement : trois gros dossiers contentieux ont fait l'objet d'arrangement amiable qui sont respectés depuis plus de 6 mois, deux copropriétaires qui avaient vendu se sont également engagés à solder mensuellement ce qu'ils devaient.

*Les comptes sont approuvés à l'unanimité, pas d'abstention.
les soldes en boni seront remboursés.*

[REDACTED SIGNATURES]

3) Quitus au syndic pour la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.

L'assemblée donne quitus à l'unanimité des voix, *pas d'abstention.*

4) Quitus au conseil de copropriété ([REDACTED]) pour la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.

L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété à l'unanimité des voix, *pas d'abstention excepté les membres actuels.*

5) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété. Les candidatures doivent parvenir au syndic par écrit au plus tard le 18 janvier 2016.

Le syndic n'a reçu aucune candidature excepté celle du conseil de copropriété. Le conseil de copropriété sortant est réélu et sera composé de : [REDACTED] Le conseil de copropriété assumera la mission de vérification des comptes.

Accord à l'unanimité, pas d'abstention.

6) Reconduction du contrat de syndic :

A l'unanimité des voix, le syndic est reconduit dans ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Accord à l'unanimité, pas d'abstention.

7) Garages : trous dans la route :

a) Situation du dossier : le syndic a été vérifié sur place : les trous actuels se trouvent sur la partie de la copropriété et non pas sur la partie de Parc 2 sur base des plans en la possession du syndic. La situation du côté de Parc 2 n'avance pas beaucoup dans la mesure où ils ont encore changé de syndic.

b) Présentation de la solution technique, devis, vote, financement : Le syndic et le conseil de copropriété préconise de racler le revêtement qui pose problème de ré-empierre remettre une couche de macadam. Le budget est de 80 à 90 € TTC/m². La superficie à refaire serait de l'ordre de 100 m², soit un budget estimatif de l'ordre de 9.000 €. Le syndic rappelle que le fonds de réserve garage s'élève au 30/09/2015 à 8.700 €.

A l'unanimité des voix, pas d'abstention, l'assemblée décide de faire les travaux et donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour demander les devis, passer commande. Le financement se fera par prélèvement dans le fonds de réserve garages.

8) Changement de la société de jardinage : mandat à donner au conseil de copropriété.

Le conseil souhaite que la société qui s'occupe déjà de l'entretien du parc pour Parc 2 puisse également être chargée de l'entretien des espaces verts du Parc 1 afin que, notamment, les tailles et tontes puissent être faites en même temps. Le conseil de copropriété demande que l'assemblée lui donne mandat pour demander devis auprès de cette société et sur base de prix, stopper le contrat avec le jardinier actuel pour signer le contrat avec le nouveau jardinier.

Accord à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

9) Mise en conformité des ascenseurs : échéance, sanctions, devis, vote, financement.

Le syndic rappelle que la loi n'a pas changé et que pour le 31/12/2016, les travaux de mise en conformité des ascenseurs devront être terminés. Le syndic présente le devis de :

Ets Elasc (ascensoriste actuel) : pour le solde des travaux de mise en conformité, placement de la double porte (1.200 € HTVA/asc) : 14.000 € TTC/ascenseur. Supplément pour remplacement des machines de traction : 6.360 € TTC/asc. Soit un budget total de 28.000 € ou 40.000 € avec les moteurs.

Ets Kone : pour le solde des travaux de mise en conformité, placement de la double porte : 20.000 € TTC/ascenseur. Supplément pour remplacement des machines de traction : non budgétisé. Supplément pour nouvelle décoration cabine : 4.200 € ttc/asc. Soit un budget total de 40.000 € ou 48.400 € avec déco cabine.

Le syndic rappelle que le fonds de réserve au 30/09/2015 était de 25.000 € et sera au 31/12/2016, date échéance, de 37.000 €.

Les votes ont lieu : la majorité des votants souhaite garder Elasc.

Une solution technique sera demandée afin de conserver la même profondeur de cabine qu'actuellement.

Une AGE sera recommandée dès qu'une solution technique est chiffrée.

10) Remplacement des soupiraux : présentation du devis.

Le syndic présente le devis pour le remplacement des 31 soupiraux de la résidence : 2.800 € TTC.

À l'unanimité des voix, pas d'abstention, l'assemblée décide de post-posez ces travaux.

11) Défraiement souhaité par [REDACTED] proposition 175 €/mois. Rappel de l'existence de la boîte syndic.

Mr Begon souhaite obtenir de la part de la copropriété un défraiement pour le travail qu'il réalise dans la copropriété. Il souhaite obtenir 175 €/mois qui feront l'objet d'une fiche fiscale en fin d'année.

*A la majorité des voix, l'assemblée manque accord pour accorder un défraiement à [REDACTED].
Le montant est fixé à 100 € (moins l'impôt de téléphone compris) sous réserve de problème médicale.
Son numéro: [REDACTED] (La-Ma- Sa- Ve : 10h-12h et 14h-17h00).
[REDACTED] ne remplace pas le syndic mais peut aider pour les problèmes d'ordre technique.*

12) Informations :

a) Nouvelle numérotation des boîtes aux lettres

La commune a renuméroté toutes les boîtes aux lettres des appartements. Une note a été envoyée à tous les occupants dans ce sens. Un problème persiste au niveau de la numérotation des entresols et le syndic et [REDACTED] tente d'obtenir un rendez-vous auprès de l'administration pour solutionner ce problème. A la demande de la poste, les boîtes aux lettres devaient également suivre un ordre numérique croissant. Aussi, des « échanges » de boîtes aux lettres ont eu lieu entre les occupants et ce orchestré par [REDACTED]

b) Remplacement des descentes :

En fonction de la trésorerie de l'année 2015-2016, le remplacement des descentes de la façade arrière sera poursuivi.

13) Rappel :

a) Ne pas fermer la porte à clé en journée : il est rappelé de ne pas fermer la porte d'entrée à clé en journée.

b) En cas de fuite d'eau, il faut avertir le syndic et faire le nécessaire si l'origine est privative

c) Pigeons : il est demandé de ne pas nourrir les pigeons. En effet, les dégâts potentiels provoqués par la présence de ces oiseaux (et surtout de leur fiente) risque d'amener des frais pour la résidence dans le futur.

14) Présentation du budget, fixation des provisions pour charges et au fonds de réserve.

Le syndic préconise de calculer les nouvelles provisions pour charges de la manière suivante : (Total charges 2014-2015 - 9.000 € de FR) *1.05

L'assemblée décide de calculer les nouvelles provisions pour charges de la manière suivante : *de manière accord avec la proposition.*

15) Divers.

a) Eau : une fuite d'eau est prise en charge par le SIVDE
Travaux sont en cours.

b) Vedange billoisienne sera effectuée pour les égouts sous le passage, près de la librairie.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à *21h30.*

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité doit être entendu comme étant l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des copropriétaires présents signent le PV pour approbation.