



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

Copropriété « PARC I »

Chaussée de Châtelet, 40

6060 Gilly

BCE889.196.129

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 décembre 2017

Ce mercredi 20/12/2017, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence Parc I (Chaussée de Châtelet, 40 à 6060 Gilly) à 18h15 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 Gar	Millième s appart	PROPRIETAIRES	Présent	Procuration
A1		25	1	31		
A2	Néant		0	31		
A3		19	1	31	ok	
A4		7	1	31		
B1		26	1	29		
B2		18	1	29	ok	
B3		29	1	29		
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	ok	
D2		8	1	29	ok	

D3	Néant	0	29	[REDACTED]	ok	[REDACTED]	
D4		15	1	29	[REDACTED]	ok	[REDACTED]
E1	Néant	0	19	[REDACTED]			
E2		2	1	19	[REDACTED]	ok	[REDACTED]
E3		3	1	19	[REDACTED]	ok	[REDACTED]
E4	Néant	0	19	[REDACTED]	ok	[REDACTED]	[REDACTED]
ES2	Néant	0	17	[REDACTED]			
F1	Néant	0	29	[REDACTED]		[REDACTED]	
F2		5	1	29	[REDACTED]	ok	[REDACTED]
F3		27	1	29	[REDACTED]		
F4		9	1	29	[REDACTED]		[REDACTED]
G1	Néant	0	20	[REDACTED]			
G2	Néant	0	20	[REDACTED]			
G3		24	1	20	[REDACTED]		
G4	Néant	0	20	[REDACTED]		[REDACTED]	
H1		6	1	22	[REDACTED]	ok	
H2		13	1	22	[REDACTED]	ok	[REDACTED]
H3	Néant	0	22	[REDACTED]			
H4	Néant	0	22	[REDACTED]	ok	[REDACTED]	
M1ES1	Néant	0	35	[REDACTED]			
M2	Néant	0	17	[REDACTED]			
M3ES3	Néant	0	32	[REDACTED]			
M4ES4	Néant	0	1	[REDACTED]		[REDACTED]	
M5ES5 (PHARM A)		16	1	53	[REDACTED]	ok	[REDACTED]

Appart	Propriétaire	Solde 2015-2016	Solde 2016-2017	Remarque
B2	[REDACTED]	409,62	-0,38	Vendu
D3	[REDACTED]	796,6	-833,25	Néant
F4	[REDACTED]	253,03	929,95	Garage + ascenseur
G1	[REDACTED]	12	0	Néant
G2	[REDACTED]	1135,92	2159,56	Avocat
M3	[REDACTED]	2308,37	708,5	Néant

Seul le dossier de [REDACTED] sera transmis à l'avocat.

L'assemblée approuve les comptes 2016-2017. Les soldes seront à payer pour le 31 janvier 2018. Les soldes en boni seront remboursés au plus tard pour cette même date sauf pour [REDACTED]

3) Quitus au syndic pour la période du 01/10/2016 au 30/09/2017.

L'assemblée donne quitus au syndic à l'unanimité des voix.

4) Quitus au conseil de copropriété [REDACTED] pour la période du 01/10/2016 au 30/09/2017.

L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété à l'unanimité des voix, excepté les membres actuels qui s'abstiennent.

5) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété. Les candidatures doivent parvenir au syndic par écrit au plus tard le 18 décembre 2017.

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

6) Reconduction du contrat de syndic :

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

7) Informations :

a) Garages : travaux de réfection des aires de manoeuvre :

Le syndic informe l'assemblée que les travaux de réfection de l'aire de manoeuvre ont été réalisés cette année. Le budget initial de 21.150 € a dû être majoré en accord avec le syndic et le conseil de copropriété de 2.300 € afin que l'ensemble des zones à réparer soient réalisées. Ce dépassement a été intégré dans les comptes 2016-2017 à charge exclusive des garages. L'assemblée marque accord.

b) Assurances : abandon de commission de 7%.

Conformément à la dernière assemblée, la prime d'assurance a été diminuée de 7 % (au lieu des 6 % décidés).

c) Ascenseur : travaux de mise en conformité

Le syndic signale que les travaux de mise en conformité des ascenseurs ont été réalisés et ont été réceptionnés par [REDACTED]

Vinçotte cette année. Lors de la remise en service, de nombreux problèmes d'affichage ont été constatés (principalement du côté Schamp) mais sont aujourd'hui terminés. Certains ferme-portes ont également été remplacés suite à des problèmes de porte palières (qui ont été conservées). Côté Schamp, les ferme-portes E-S et 4^{ème} étage sont à contrôler voire à remplacer.

d) Procédure en cas de remplacement de radiateur, vanne, ...

Le syndic signale que tout copropriétaire qui souhaite remplacer un radiateur, une vanne est libre d'appeler le chauffagiste de son choix. Néanmoins si une intervention doit avoir lieu au niveau de l'installation collective (vider l'installation, couper les circulateurs, ...) seul le chauffagiste de l'immeuble (Ets Minet-Delin) est habilité à intervenir sur la chaudière et à accéder à la chaufferie. Le syndic invitera les propriétaires à se manifester au printemps pour savoir s'ils envisagent des travaux sur leurs radiateurs et/ou vannes afin de prévoir une intervention globale.

e) Nouveau règlement d'ordre intérieur

Monsieur Begon qui s'était engagé à proposer une version actualisée du règlement d'ordre intérieur signale que suite à des problèmes de santé cette année, il n'a pas s'en occuper et s'en occupera cette année-ci.

8) Travaux à prévoir : présentation des devis, vote, financement.

a) Remplacement des luminaires des parties communes

Le syndic présente le devis des Ets Manzella : 3.400 € TTC pour le remplacement des luminaires des communs et des caves par un système Led avec détecteur de mouvement. L'assemblée marque accord et décide que les frais seront mis en charge du fonds de réserve. Le syndic rappelle que la copropriété cotise 13.800 € chaque année dans le fonds de réserve. Un appareil sera installé au 2^{ème} étage des deux entrées afin de vérifier la pertinence de l'appareil avant de l'installer partout. Un point lumineux sera rajouté au pied de l'escalier et l'éclairage du hall d'entrée sera amélioré. Mandat est donné à l'assemblée pour finaliser le dossier conjointement avec le syndic.

b) Placement de caméra avec système d'enregistrement dans les halls et dans les caves.

Le syndic présente le devis des Ets Miranda : 5.900 € TTC pour l'installation de 5 caméras dans les communs (rez. et cave) avec système d'enregistrement. Après débat, l'assemblée décide de ne pas installer de caméras cette année.

c) Travaux façade arrière

Par mesure de sécurité, le syndic a fait démonter les ardoises qui étaient devenues menaçante au-dessus du chemin carrossable. Le syndic présente le devis des Ets Vercruyse pour l'enlèvement du restant des ardoises et la pose des lattes et de panneaux en fibre de ciment avec joint : 13.800 € TTC.

L'assemblée décide de postposer ces travaux à une assemblée ultérieure et décide de placer une signalisation afin d'interdire le passage sous l'immeuble au niveau des jardins.

d) Rejointoyage des murs sous la résidence

Le syndic présente le devis des Ets Renobat : 1.300 € TTC pour refaire le cimentage des deux murs du passage au sous-sol sous le chemin carrossable. L'assemblée marque accord et décide que le financement se fera dans les charges de l'année.

e) Création de 3 emplacements de parking à l'arrière de la résidence

Monsieur Begon propose de créer 3 emplacements de parking le long des plots au lieu des deux actuellement et de n'autoriser sur ces emplacements que des emplacements arrêt-minutes. Le but est de favoriser le stationnement des véhicules pour la clientèle des commerces. L'assemblée décide de ne pas créer ces emplacements pour le moment.

9) Renouvellement des fournisseurs et prestataires de services, présentation du budget, fixation des provisions pour charges et au fonds de réserve.

L'assemblée reconduit les fournisseurs habituels : Ascelec, Vinçotte, Minet, Assurances Lorette, Engie, Abiplomb, Manzella, Mj Clean, ...

Après présentation du budget, l'assemblée décide de maintenir les provisions pour charges et alimentation du fonds de réserve (13.800 €/an) au même montant que cette année.

10) Divers.

- a) Coté Schamp : les visiteurs n'entendent pas bien leur interlocuteur lorsqu'ils sont à rue. Problème de grésillement généralisé.
- b) L'assemblée décide de placer un cylindre à bouton sur la porte à rue des deux côtés.
- c) Le syndic questionnera le plombier pour savoir ce qu'il envisage comme travaux pour éviter les entrées d'eau dans les caves, afin d'avoir une étude chiffrée. Le syndic vérifiera la pertinence d'un drainage.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 20h35.

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.