

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DU 21 MARS 2017**

PROCES-VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire

L'assemblée est présidée par _____, représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/16 au 31/12/16 et du bilan au 31/12/16 (majorité absolue)

Madame Marintsefski a vérifié les comptes de l'exercice 2016 ainsi que le bilan au 31/12/16 et propose aux propriétaires de les approuver.
Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

Problème avec les enlèvements des encombrants et le contrat existant avec RN GENERAL. L'enlèvement devrait se faire tous les mois. Ce qui n'est pas le cas. L'assemblée insiste pour que le contrat soit respecté soit un enlèvement tous les mois.

4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières

	2014	2015	2016
1. Charges occupants	77.499,79	72.363,03	66.025,34
<i>Dont pour le chauffage et l'eau</i>	38.831,71	32.060,43	25.268,64
Achats en L de mazout	30.413L + passage au gaz en septembre		
Achats en m³ de gaz		48.052 (09/14-04/15)	51.725 (07/15-7/16)
Prix moyen du L de mazout	0,79		
Prix moyen du m³ de gaz		0,4112	0,3524
Degrés jours cumulés (jan->déc)	1828	2112	2330
2. Charges propriétaires	55.553,45	25.727,30	22.811,46
<i>Dont appels de fonds</i>	40.000,00	12.000,00	12.000,00
3. Fonds de réserve au 31/12	14.974,19	21.227,74	15.174,09

Evolution des dépenses

Les charges locatives ont nettement diminué.

Les dépenses chauffage ont baissé. Le prix du gaz est très bas.

Les frais d'exploitation ont augmenté suite au traitement des punaises ainsi qu'au débouchage évacuation en cave. Les frais d'ascenseurs sont par contre en baisse.

Les frais d'entretien sont en baisse (il n'y a que 11 factures de Fassaert).

Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires

R&N Générale sprl – réparation provisoire de la façade avant

Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve

Blanc Nuage – peintures portes et trumeaux ascenseurs, sol et murs 2^e hall entrée (un solde de 3271,96€ reste à payer au fournisseur)

R&N Générale sprl – rénovation plafond entrée immeuble et boîtes aux lettres

Acrobate – réparation béton pignon droit

Serrurerie Lambermont – plaques sonnettes et boîtes aux lettres

Fonds indemnités déménagement

Il s'élève au 31/12/16 à 6.046,33€.

Contrats

Sicli – entretien extincteurs (229,04€ HTVA) : le contrat arrive à échéance le 31/12/2017. Le renou a été donné et un nouveau contrat a été souscrit chez Help Fire (80€ HTVA pour l'entretien des 8 extincteurs).

Compteur électrique porte des garages

Mettre le moteur de la porte des garages arrière sur le compteur des garages. Pour l'instant il est branché sur le compteur des parties communes de l'immeuble.

4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes

Le fonds de roulement actuel de 35.000€ est suffisant.

4. c) Propriétaires débiteurs

Il n'y a plus de propriétaires débiteurs. (2E) ont tout régularisé et leur compte présente actuellement un solde créditeur.

5. Décharges (majorité absolue)

- au Conseil de copropriété : d'accord à l'unanimité.
- au commissaire aux comptes : d'accord à l'unanimité.
- au syndic : d'accord à l'unanimité.

6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)

Sont élus à l'unanimité :

Monsieur [nom]
Monsieur [nom]
Monsieur [nom]
Monsieur [nom]
Monsieur [nom]

7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)

Est élue à l'unanimité :

Monsieur [nom]

8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)

D'accord à l'unanimité.

Il est rappelé que l'assistante sur place à des heures de présences et ne doit intervenir que pour des problèmes communs.



9. Rénovation des cabines d'ascenseur – devis – financement (majorité ¾)

Devis Dric Publicité : 3.000€HTVA/cabine avec un devis complet.

Devis de RN Générale : 3.825€HTVA pour les deux cabines

Décision : à reporter à l'assemblée de 2018, avec 3 devis

10. Rénovation des faces intérieures des portes d'ascenseur – devis – financement (majorité ¾)

Devis RN Générale : 2.970€HTVA pour 11 portes

Décision : à reporter à l'assemblée de 2018, avec 3 devis.

11. Rénovation du second hall d'entrée (sol et murs) – devis – financement (majorité ¾)

Devis RN Générale : 2.435€HTVA

Décision : à reporter à l'assemblée de 2018, avec 3 devis.

12. Rénovation des vannes d'isolement chauffage – devis – financement (majorité ¾)

Devis de Tobel : en attente

Décision : mandat est donné au Cdc pour commander.

13. Rénovation des peintures des balustrades des façades avant et arrière – devis – Financement (majorité ¾)

Devis de R&N Générale : installation chantier 420€ HTVA

balustrades (nettoyage, grattage, peinture) 7.890€ HTVA

Décision : à reporter à l'assemblée de 2018, avec 3 devis.

14. Rappel du ROI – pas de parabole en façade

Plusieurs paraboles ont été placées en façade malgré l'interdiction de l'AGO de 2009.

Il est rappelé que les paraboles sont interdites. Envoyer un courrier par recommandée.

15. Placement de containers jaune et bleu

Il est proposé de placer des containers pour les poubelles jaunes et bleues.

Décision : refusé à la majorité.

16. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)

Le fonds de réserve au 31/12/2016 s'élevait à 15.174,09€ et le fonds indemnités déménagements à 6.046,33€.

Décision : à l'unanimité, les propriétaires décident de faire des appels de fonds de 3.000€ pour alimenter le fonds de réserve. Il faudra rembourser les magasins de leur quote-part dans la dépense des BAL.

17. Signature du procès-verbal des décisions

Conformément à l'art.577-6. §10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

m l

