

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
DU 24 AVRIL 2018**

**PROCES-VERBAL**

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

S'agissant de la seconde séance de l'assemblée générale ordinaire, l'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour et ce quel que soit le quorum réuni.

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

L'assemblée est présidée par Monsieur Detremmerie.

Monsieur Emile de Guenechani 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 01/01/17 au 31/12/17 et du bilan au 31/12/17 (majorité absolue)**

Madame Marintsefski a vérifié les comptes de l'exercice 2017 ainsi que le bilan au 31/12/17 et propose aux propriétaires de les approuver.

Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

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

	2015	2016	2017
<b>1. Charges occupants</b>	72.363,03	66.025,34	59.338,58
<i>Dont pour le chauffage et l'eau</i>	32.060,43	25.268,64	18.389,11
Achats en m³ de gaz	48.052 (09/14-04/15)	51.725 (07/15-7/16)	50.652 (7/16-6/17)
Prix moyen du m³ de gaz	0,4112	0,3524	0,3695
Degrés jours cumulés (jul-jun)	2168	2116	2215
<b>2. Charges propriétaires</b>	25.727,30	22.811,46	29.185,24
<i>Dont appels de fonds</i>	12.000,00	12.000,00	12.000,00
<b>3. Fonds de réserve au 31/12</b>	21.227,74	15.174,09	27.294,49

**Evolution des dépenses**

Les charges locatives ont nettement diminué.

Les dépenses chauffage ont baissé suite à l'adaptation des provisions aux consommations.

Les consommations de gaz sont relativement stables et le prix reste très bas.

Les frais d'électricité sont en baisse.

Les frais d'ascenseurs ont augmenté. De nombreuses pannes se sont produites. Kone a procédé au nettoyage des machines des 2 ascenseurs.

**Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires**

Help Fire – remplacement 3 extincteurs

Tobel – remplacement du clapet réducteur de pression et de pièces à la chaudière

Tormac – remplacement éclairage de secours

Kone – deux nouveaux contacteurs ascenseurs et redresseur monophasé

Franchises sinistres

Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve  
Sans objet

Fonds indemnités déménagement  
Il s'élève au 31/12/17 à 5706,33€.

#### **4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Le fonds de roulement actuel de 35.000€ est suffisant.

#### **4. c) Propriétaires débiteurs**

Sara Vos a une dette en principal au 31/12/17 de 2550,91€, le dossier a dû être remis à l'avocat.

#### **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 :

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

Est élue à l'unanimité :

#### **8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)**

D'accord à l'unanimité.

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

Devis de Kone pour deux nouvelles cabines avec de nouveaux boutons : 14.940€ HTVA

Devis de CDI pour deux nouvelles cabines avec de nouveaux boutons : 8.044€ HTVA

Contrat de maintenance chez CDI (750€ HTVA/an/ascenseur)

Devis de Liftinc pour deux nouvelles cabines : 6.000€ HTVA boîte à boutons à préciser, feront le travail uniquement s'ils ont la maintenance (725€ HTVA/an/ascenseur)

Décision : d'accord pour CDI avec boutons, voir pour un revêtement très solide type inox.

Mandat est donné au Cdc pour le choix du type de cabine. A financer par le fonds de réserve.

#### **10. Remplacement des portes d'ascenseur – devis – financement (majorité ¾)**

Devis de Kone pour le remplacement de toutes les portes : 27.920€ HTVA

Devis de CDI pour le remplacement de toutes les portes : 27.000€ HTVA

Devis de Liftinc pour les deux ascenseurs : demandé mais ne remettront prix que s'ils ont la maintenance

Décision : d'accord à l'unanimité pour le devis de CDI. A financer par le fonds de réserve.

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

Pour la pose de carrelage mural à mi-hauteur, peinture du haut des murs et plafond :

HK services : 1.816€HTVA plus le prix du carrelage (+/-16 m<sup>2</sup>)

Batidécors : 3.584€HTVA plus le prix du carrelage

(ex : carrelage plaque style mosaïques à 45€/m<sup>2</sup> soit 1.215€HTVA)

Pour la peinture des murs et plafond :

Label Rénovation : 1.815€HTVA

Décision : à reporter.

**12. Installation de caméras de surveillance dans les sous-sols**

Discussion en séance.

Refusé à l'unanimité.

**13. Rappel du ROI – obligations des propriétaires – problèmes de bruit – gérance sur place - encombrants**

Obligation des propriétaires de signaler au syndic un changement de locataire. Envoyer un courrier aux occupants qui laissent trainer des encombrants dans les couloirs.

Respect de la tranquillité. Plainte relative aux bruits et aux aboiements d'un chien au 3G.

La problématique récurrente des encombrants. Les caves doivent être vidées par un professionnel. Faire appel à un ferrailleur.

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

Le fonds de réserve au 31/12/2017 s'élevait à 27.294,49€ et le fonds indemnités déménagements à 5.706,33€.

Décision : à l'unanimité, les propriétaires décident de faire des appels de fonds de 3.000€ pour alimenter le fonds de réserve.

**15. 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.

\*\*\*\*\*

ACP ARAGON

---

Quotités totales = 10000

Quotités 4585	Présents 23
Quotités % 45,85	Présents % 41,07
	Nbr proprio total 56