RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 FEVRIER 2012

L'an deux mille douze, le 22 février à 18h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence COTE JARDINS située rue des Jardins n°16, 36 et 56 à 6600 BASTOGNE se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée
2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Rapport du conseil de copropriété
4) Nomination du conseil de copropriété
5) Approbation du Procès verbal de l'AG du 23/02/11
6) Approbation des comptes au 31/12/2011
7) Solde restant dû à la copropriété
8) Nomination d'un vérificateur aux comptes
9) Fonds de roulement
10) Fonds de réserve
11) Mise en conformité des ascenseurs
12) Bloc C : Porte ascenseur
13) Bloc C : Raccordement compteur + répartition dépense électricité
14) Mise en concordance entre les statuts et le règlement de copropriété
15) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
16) Divers

Présents:

Mme BAIKRICH, Mr EUSSEN, Mr EHX, Mr GUEBEN, Mme PLUN, Mme COLLIGNON, Mme TUMSON, Mme FOSSEPREZ, Mr BOLAND, Mme NAMUR-WILMOTTE

Représentés:

La Commune de Bastogne (représentée par Mme VAN DAELE), Les Habitations Sociales de la Haute Ardenne (représentées par Mme VAN DAELE), Mr BOCLINVILLE (représenté par Mr EUSSEN), Mr GODENIR (représenté)

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. Les copropriétaires présents représentent 7318/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mr EXH est désigné PRESIDENT. Le syndic est désigné SECRETAIRE.

3) Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété n'émet aucune remarque.

4) Nomination du conseil de copropriété

Il est procédé aux votes : Bloc A : La société de Logements représentée par Mme VAN DAELE
Bloc B : Mr HENNING et Mme PLUN
Bloc C : Mr et Mme NAMUR

5) Approbation du Procès verbal de l'AG du 23/02/11

La société de Logement souhaite modifier le point suivant :

3) Factures impayées et contentieux en cours
« La société de logements souhaite introduire une action en justice à l'encontre de l'ancien syndic. Les frais d'avocat seront supportés par la société de Logements Publics et la Commune de Bastogne. Le bureau d'avocats MISSON de Liège est mandaté pour entamer la procédure. »

Elle précise qu'elle ne couvrira plus les frais d'avocats éventuels.
Renseignements pris, les frais inhérents à une telle procédure coûteraient plus chers que l'éventuelle somme à gagner.

Le PV est approuvé à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 31/12/2011

Le syndic précise que des factures impayées par l'ancien syndic datant de 2009 et 2010 ont été payées en 2011. Cela explique l'augmentation importante des dépenses pour cette année.
Le syndic explique la répartition :

- l'entretien des ascenseurs couvrent des factures impayées depuis 2009. Une régularisation de 4617,40€ pour le bloc A, 4200,12€ pour le bloc B et 6040,42€ pour le bloc C ont été payées à la société Thyssen
- une régularisation de factures impayées à également été effectuée pour la dépense électricité. A cela doit être ajouté, pour le boc C, la consommation électrique privée de l'appartement C1.2
- Les primes d'assurances pour 2010 et 2011 ont été payées la même année.
- A cela doivent être ajoutées les dépenses spéciales telles que les réparations de l'ascenseur du bloc A, le placement de cartes sim dans les ascenseurs des bloc A et B, les sinistres de la toiture des blocs B et C et le sinistre vandalisme du bloc A.

La Commune de Bastogne, dans un courrier transmis au syndic, souhaite régulariser à la prochaine clôture des comptes, la dépense de réparation de la toiture du bloc C. Le syndic explique qu'il a été convenu avec la responsable de la Commune que les 50% de cette dépense serait à répartir entre tous les copropriétaires du bloc C y compris la Commune.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Solde restant dû à la copropriété

Le syndic explique que certains copropriétaires ne sont toujours pas en ordre de payement, et ce depuis 2009.

L'Assemblée mandate le syndic pour envoyer une mise en demeure pour ultime rappel, par lettre recommandée aux copropriétaires aux soldes négatifs importants, à savoir Mr SAPART, Cabinet LAMBERT, Mr COLLIN, Mr ROSIERE. Le syndic envisagera une procédure en conciliation en cas de non paiement. Si celle-ci échoue, une procédure judiciaire sera entamée.

8) Nomination d'un vérificateur aux comptes

Les habitations sociales se chargent de vérifier les comptes annuellement.

9) Fonds de roulement

Le syndic procède à la lecture du budget pour le fonds de roulement 2012. Il s'élève à +- 53000€ pour l'année. L'appel de fonds de roulement est à payer aux dates suivantes : 01/04/12, 01/06/12, 01/09/12, 01/12/12.

10) Fonds de réserve

Le syndic adressera un courrier à l'ancien syndic afin de récupérer un éventuel fonds de réserve.
L'Assemblée mandate le syndic afin qu'il sollicite le devis d'un avocat pour la recherche de ce fonds de réserve.
L'Assemblée ne souhaite pas alimenter de fonds de réserve en 2012.

11) Mise en conformité des ascenseurs

Le syndic a commandé une analyse de risques à la société Vincotte. Le rapport indique les transformations nécessaires à la mise en conformité obligatoires des ascenseurs pour 2013 et 2018.
Le rapport indique qu'un système de téléphonie opérationnel doit être installé. A ce jour, tous les ascenseurs sont dotés d'un système fonctionnant correctement. Les ascenseurs du bloc A et B sont donc en ordre pour la mise en conformité. La porte de l'ascenseur doit également être réparée au niveau -1. La mise en conformité sera complète lorsque cette réparation aura été effectuée (*voir point 12)*.

12) Bloc C : Porte ascenseur

Après appel d'offres par le syndic, Thyssen propose un prix de 5280€ HTVA pour le remplacement de la porte. Une seconde société, LIFTINC, propose un prix de 2820€ htva pour la réparation de la porte et 3980€ htva pour le remplacement. Il propose également une offre de 800€ htva pour l'entretien, contrairement à Thyssen qui varie aux alentours de 1400€.

Le syndic se renseigne sur le montant des frais de résiliation chez Thyssen. Les copropriétaires du bloc C souhaitent, en fonction de ce montant, faire la réparation de la porte par LIFTINC ainsi que l'entretien annuel. A la demande de Mesdames Fosseprez et Tumson, Le syndic adressera un courrier à la Commune de Bastogne lui demandant de prendre en charge la quote-part de ces propriétaires dans le coût de réparation de la porte de l'ascenseur. L'incident étant survenu avant la date de la vente de leur appartement.

Les bloc A et B souhaitent une évaluation du service LIFTINC l'année prochaine, si celle-ci procède aux entretiens du bloc C.

13) Bloc C : Raccordement compteur + répartition dépense électricité

Renseignements pris auprès de la société ORES, Mr Rosière est raccordé aux compteurs d'électricité des communs. Il est tenu de placer un nouveau compteur dans le coffret existant.

Le syndic est mandaté par l'Assemblée pour mettre en demeure Mr Rosière avec mention de dernier rappel afin qu'il place un nouveau compteur dans le coffret déjà installé avec menace de débrancher son raccordement au 15 avril 2012 au plus tard.

14) Mise en concordance entre les statuts et le règlement de copropriété

Le syndic procédera à la mise en concordance des statuts pour être en ordre au 01/01/13 et utilisera le boni du compte de la copropriété pour payer cette dépense.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

15) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Tous les documents sont consultables dans les bureaux du syndic.
Dès à présent, ces documents sont également disponibles via notre site internet

Voici la marche à suivre afin de vous connecter à votre copropriété :
- Allez sur www.bureau-rossignol.be
- Allez sur l'icône CONNEXION, en haut à droite de la page
- Cliquez sur « se connecter à sa résidence
- Identifiant : **residence-cotejardins** Mot de passe : **cote6600jardins**

16) Divers

Mme NAMUR fait la remarque que les compteurs électriques ne sont pas répertoriés à la bonne adresse chez ORES. Le syndic invite les copropriétaires à prendre contact avec ORES afin de vérifier l'adresse de leur compteur.

Mme BAIKRICH mentionne la présence d'une fissure dans l'arcade de l'appartement du dentiste.

Mr EUSSEN signale que l'éclairage du bloc B s'allume de façon intempestive.

Le syndic rappelle que le fait qu'un appartement soit inoccupé n'enlève en rien au copropriétaire, l'obligation de payer ses charges de copropriété.

La séance est levée à 20h15

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl