RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 24 FEVRIER 2016

L'an deux mille seize, le 24 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 et nomination du conseil de copropriété
4) Approbation des Procès-verbaux des AG 2015
5) Approbation des comptes au 31/12/2015
6) Budget - Fonds de roulement
7) Fonds de réserve
8) Canalisations de gaz : analyse des devis – choix de l'entrepreneur
9) Bloc A : décharge extérieure – explications et décisions sur accord des travaux
10) Points demandés par les copropriétaires
- Mme NAMUR : - Évaluation de l'entretien des communs
- Suite moustiques
- Ramassage des encombrants
- Stock d'ampoules
11) Divers

Présents: Mr et Mme NAMUR, Mr DONNAY, Mme THIRY, Mme PLUN, Mr FRENOY, Commune de Bastogne représentée par Mr GASPARD, SPRL SOYEUR-PONCIN, Mme GODENIR, Mme COLLIGNON, SLP Haute Ardenne représentée par Mr PIERRARD et Mr FORTHOMME, Mr DUBUISSON

Représentés: Mme FOSSEPREZ représentée par Mme NAMUR, Mr BOLAND représenté par Mme NAMUR, Mme TUMSON représentée par Mme THIRY, Mr BOCLINVILLE représenté par Mme PLUN

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

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. 15 copropriétaires sur 29 sont présents et représentés. Les copropriétaires présents représentent 7779/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

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

Mme COLLIGNON est désignée PRESIDENTE. Le syndic est désigné SECRETAIRE.

3) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Le rapport du conseil de copropriété sera développé dans le point « divers ».
Les membres du conseil de copropriété sont les suivants :
Bloc A : La société de Logements représentée par Mme VAN DAELE
Bloc B : Mme PLUN
Bloc C : Mme NAMUR

Mme VAN DAELE reste vérificateur aux comptes.

4) Approbation des Procès-verbaux des AG 2015

Les PV sont approuvés à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/12/2015

Le syndic explique la raison pour laquelle les comptes ont été modifiés. Le syndic s'est basé sur la date de l'acte de vente pour attribuer les dépenses à Mr HENNING ainsi qu'à Mr DONNAY. Or, ceux-ci souhaitaient répartir les dépenses sur une demi année chacun car Mr HENNING est resté dans les lieux jusqu'en juillet. Le syndic a donc rectifié les montants relatifs à Mr DONNAY et à Mr HENNING et a envoyé les comptes modifiés à tous les copropriétaires en date du 9 février.

Le syndic précise que le montant total des dépenses est différent du montant de l'année dernière car la dépense relative au loyer de la concierge a été remplacé par la dépense pour la nouvelle entreprise de nettoyage, la société BELCO.
De plus, la prime d'assurance, habituellement payée en décembre, a été payée au mois de janvier, après la clôture des comptes.
Le syndic ajoute que les deux sinistres qui sont intervenus cette année apparaîtront dans les comptes de l'année prochaine car les remboursements ont été effectués par l'assureur en 2016.

Le syndic précise que la copropriété a récupéré le montant de la dette de Mr COLLIN suite à la vente de son entité à sa société « BONZAÏ 2024 »

Mr ROSIERE, quant à lui, a reçu un courrier du syndic dans le courant du mois de janvier l'obligeant à apurer sa dette avant la fin 2016.

Les copropriétaires n'émettent plus de remarques.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6) Budget - Fonds de roulement

Le syndic distribue le budget 2016 aux copropriétaires.

Le syndic précise que les dépenses relatives aux moustiques et au curage n'apparaissent pas dans ce budget. (voir point 10). Ce budget a été réalisé indépendamment des dépenses qui seraient décidées lors de cette Assemblée Générale.

Le syndic propose d'accepter le budget en l'état. Les copropriétaires votent ce budget à l'unanimité. Celui-ci sera envoyé avec le procès-verbal.

L'appel de fonds de roulement est à payer sur le compte **IBAN BE26 3630 8057 6829** aux dates suivantes :

01/04/16 – 01/07/16 – 01/10/16 - 01/12/16

7) Fonds de réserve

L'Assemblée ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve en 2016.

8) Canalisations de gaz : analyse des devis – choix de l'entrepreneur

Lors de la dernière Assemblée Générale, la somme de 50 000 € a été réclamée pour un premier appel de fonds spécial « canalisations de gaz ». Cette somme devait être versée pour le 31 décembre 2015 au plus tard. Le montant a été réparti en fonction des quotités d'appartement concernés par cette problématique (voir grille du rapport de l'expert).
Par contre, le syndic a réclamé une attestation de conformité émanant d'un organisme agréé à tout copropriétaire possédant une installation de chauffage au gaz ultérieure à l'année de construction ou à toute personne souhaitant être exemptée de ces frais, afin de ne pas avoir à payer leur quote-part sur le fonds spécial canalisation de gaz.

Le syndic précise que dans certains cas de figure, le rapport d'expertise du bureau RIGO conseille le remplacement des canalisations mais l'attestation de conformité a cependant été délivrée par un chauffagiste agréé. Il s'agit du cas de la SPRL SOYEUR-PONCIN. Un chauffagiste agréé, ayant vérifié l'installation, a indiqué un système de chauffage conforme au niveau de la perte de pression (diamètre inférieur aux recommandations du cahier des charges mais satisfaisant pour faire fonctionner l'installation).

Suite à cela, le syndic propose une procédure en deux temps aux copropriétaires :

Dans un premier temps, pour les commerces, les bloc B et C et le rez-de-jardin du bloc A, il propose que chacun des copropriétaires concernés fassent le nécessaire pour obtenir une attestation de conformité de l'installation de chauffage au gaz émanant d'un organisme de contrôle agréé ou d'un chauffagiste agréé. Ensuite, une AG sera organisée courant juin pour évaluer les travaux qu'il restera à faire en fonction des copropriétaires n'ayant pas fourni d'attestation.

Un copropriétaire se pose la question au sujet de l'assurance. Celui-ci se demande si la compagnie d'assurances continuera à assurer le bâtiment si les travaux ne sont pas effectués dans les appartements. (cfr courrier reçu d'ETHIAS en 2015)
Le syndic précise qu'il a contacté un organisme assureur différent de celui qui assure la copropriété. Cet organisme a visité les lieux et a remis une offre de prix pour assurer la résidence en connaissant les différents problèmes. Cette compagnie propose un contrat « tout risque » beaucoup plus large que celui proposé par ETHIAS. Le syndic explique que si la compagnie ETHIAS fait faux-bon à la copropriété, il aura une solution concrète de remplacement.

D'autre part, au vu des problèmes considérables rencontrés dans les installations de chauffage des appartements appartenant aux habitations sociales (bloc A), il est urgent de remplacer celles-ci.

Le syndic présente les deux offres de prix reçues. Celles-ci proposent des manières de travailler très différentes.

- KAUFFMAN

185.000 € HTVA
- Nouvelle installation avec nouveau compteur individuel dans chaque appartement
- Les canalisations passent en extérieur sur la façade
- Abandon des canalisations actuelles

- DUVIVIER

173.105,53 € HTVA
- Remplacement des canalisations défectueuses
- Ragréage

Après analyse des devis, Mr PIERRARD oriente son choix vers la société DUVIVIER pour effectuer ce travail dans les appartements des habitations sociales. Cette société proposant un devis moins cher et une installation plus adéquate.
Celui-ci précise que, dès le commencement des travaux, la société ORES devra être présente pour attester que le travail qui va être réalisé par la société DUVIVIER correspond à leurs attentes.
La SLP Haute Ardenne précise que la facture concernant ces travaux doit lui être adressée directement.

En conclusion, le syndic rappelle aux copropriétaires qu'ils doivent fournir une attestation de conformité de leur chauffage au syndic pour le 1er mai 2016 au plus tard. A défaut de recevoir cette attestation, il sera imposé au propriétaire de cette entité, les travaux de conformité de l'installation de chauffage. La dépense sera prise en charge par le copropriétaire concerné.

Si un copropriétaire a déjà effectué le versement du fonds spécial canalisation alors que les travaux ne devraient finalement pas avoir lieu, un remboursement sera effectué par le syndic.

Les copropriétaires du bloc B et du bloc C proposent de s'organiser ensemble pour faire intervenir le même chauffagiste.
Mr FRENOY se charge du bloc B. Le syndic se charge de contacter Mme EUSSEN et Mr BOCLINVILLE pour les avertir de cette intervention. Mme NAMUR se charge du bloc C.

Lorsqu'une date sera décidée pour chacun des blocs, Mr FRENOY et Mme NAMUR préviendront le syndic afin qu'il envoie un courrier à tous les copropriétaires pour les avertir du passage du chauffagiste.

Le syndic fera un rappel le 1er avril afin de rappeler aux copropriétaires de fournir leur attestation de conformité pour le 1er mai 2016 au plus tard.

Le syndic procède au vote : **(vote n°1)**

« Les travaux seront effectués au bloc A (hors rez-de-jardin et commerces). Les copropriétaires des commerces, du bloc B, du bloc C, du rez-de-jardin du bloc A doivent fournir une attestation de conformité de l'installation de chauffage pour le 01/05/2016. A défaut de recevoir cette attestation, il sera imposé au propriétaire de cette entité les travaux afin de mettre en conformité le chauffage de son appartement. La dépense sera prise en charge par le copropriétaire concerné (dépense privative). »

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité des voix.

9) Bloc A : décharge extérieure – explications et décisions sur accord des travaux

Le syndic rappelle que deux sinistres ont été déclarés, l'un chez Mr PHILIPPART, l'autre chez Mr STIERNON. De grosses infiltrations d'eau sont apparues dans les caves de ces deux appartements suite à une rupture des tuyaux de décharge qui sont encastrés en cave. La compagnie d'assurances a pris en charge ces deux sinistres mais n'interviendra plus si le même problème se produit dans l'un des six autres appartements contigus aux deux sinistrés. (Défaut de prévoyance)
Dès lors, le syndic a demandé un devis pour la remise en état de la canalisation encastrée à la société NEMRY. Cette société est intervenue pour les 2 sinistres après 3 refus d'autres sociétés.
Les copropriétaires s'interrogent sur la nécessité d'effectuer ces travaux.
Deux solutions s'offrent aux copropriétaires :
- La copropriété décide de réaliser ces travaux de remise en état.
- La copropriété n'intervient pas et attend. Dans le cas où le même problème survient, elle fera intervenir la société NEMRY et payera totalement les travaux réalisés.
Mr SOYEUR ajoute qu'il serait judicieux d'envoyer un courrier à chacun des copropriétaires possédant un commerce afin qu'ils vérifient ce qu'ils entreposent dans leur cave pour éviter tout problème. Le syndic se charge de rédiger ce courrier. De plus, dans le cas où la copropriété changerait de compagnie d'assurance, l'éventuel sinistre serait pris en charge.
Les copropriétaires décident de reporter cette décision à la prochaine Assemblée Générale.

10) Points demandés par les copropriétaires

- Mme NAMUR :

- Évaluation de l'entretien des communs

Mme NAMUR est globalement satisfaite du travail réalisé par la société BELCO. Elle souhaiterait cependant que les rainures ainsi que les parois de l'ascenseur soient entretenues chaque semaine.

Mme NAMUR voudraient également que les paillassons soient soulevés et non contournés. Mr FRENOY ajoute qu'il aimerait que la main courante soit entretenue plus régulièrement.
Le syndic fera le rapport de ces différents éléments à la société BELCO.

- Suite moustiques

Le syndic précise que les vides ventilés du bloc C ont été vidés et que la société RENTOKIL est intervenue plusieurs fois pour vaporiser un produit anti-moustiques dans les vides ventilés de la résidence. Depuis ce jour, les moustiques et les odeurs ont disparu.
le syndic propose que le technicien qui se rend chaque mois à la résidence, se charge lui-même de vaporiser un produit anti-moustiques dans les vides ventilés, ceci réduirait fortement les coûts. Le technicien interviendra à la demande.

- Ramassage des encombrants

Lors de la dernière Assemblée Générale, il a été décidé que le représentant de la commune se charge de faire vider les encombrants des cabanons par les services communaux. Cependant, le service n'est pas passé lors de la récolte du mois de janvier.
Mme NAMUR se charge de faire la demande auprès de la commune pour le passage des éboueurs pour les prochaines interventions. Le syndic précise avoir envoyé un mail en ce sens.

Mme NAMUR ajoute que dans le cabanon 4, il y a un mélange de cartons, papiers et bouteilles. Elle précise que les éboueurs n'emporteront pas ces détritus s'ils ne sont pas triés correctement. Le syndic propose que le technicien, lors de ses prochains passages, se charge de faire un tri des déchets se trouvant dans le cabanon 4. Le syndic se charge également de faire un rappel à chacun, dans le courrier annexant le présent PV, pour que le tri des déchets soit respecté.
Mme THIRY propose d'effectuer le tri cette fois-ci.

- Stock d'ampoules

Mme NAMUR se charge de garder le stock d'ampoules chez elle et de faire le remplacement pour le bloc C.

11) Divers

Mme COLLIGNON demande pour quelle raison les frais d'entretien d'ascenseur sont plus élevés au bloc B qu'aux blocs A et C. Les blocs A et C font intervenir une société d'entretien différente (LIFTINC) de celle du bloc B (THYSSEN). La société LIFTINC demande un montant moins élevé que la société THYSSEN. La décision a été prise par le bloc B, lors de la dernière AG, de changer de société d'entretien et de faire intervenir la société LIFTINC mais le syndic précise que Mme PLUN, propriétaire du bloc B, était revenue sur sa décision.
Mme PLUN justifie sa décision car son mari est en fauteuil roulant et craint que la société LIFTINC ne soit pas aussi réactive que la société THYSSEN avec qui ils n'ont jamais eu d'ennuis.
Les copropriétaires du bloc C affirment qu'ils sont satisfaits de la réactivité et des services de la société LIFTINC.
Le syndic précise que s'ils veulent changer de société, il faut soit proposer ce point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, soit faire signer tous les copropriétaires du bloc B pour valider la décision hors AG. Mme PLUN précise que la société THYSSEN est intervenue plusieurs fois pour l'ascenseur et à chaque fois les techniciens étaient présents dans les deux heures qui suivaient leur appel. Elle souhaite avoir les coordonnées de la société LIFTINC pour s'assurer que cette société interviendra dans la mesure où un problème survient. Le syndic fournira les coordonnées de LIFTINC à Mme PLUN. Le syndic se charge de vérifier les modalités de résiliation du contrat THYSSEN.

Avant le départ de Mr GASPARD, représentant de la commune de Bastogne, le syndic demande si des points qui le concernent, doivent encore être abordés. Mr DUBUISSON précise au représentant de la commune qu'il y a toujours des pointes d'infiltrations le long du mur comme précisé il y a déjà un an, au niveau de l'escalier extérieur entre les blocs A et C.
Mr GASPARD en prend note et rapportera le point à la commune.

Mme THIRY demande que les locaux compteurs soient fermés suite à l'établissement d'un SDF dernièrement. Elle souhaiterait néanmoins posséder une clé du local compteur. Le syndic se chargera de faire le double de la clé et de la transmettre à Mme THIRY.

Mme THIRY explique le problème qui s'est présenté chez Mr PHILIPPART. Ce dernier aurait apporté des modifications à son commerce pour y emménager (hotte de cuisine, bruits à toute heure de la semaine et du week-end,…)
Le syndic précise avoir rencontré l'échevine de l'urbanisme, l'agent de quartier et le chef des travaux lors d'une réunion concernant cette problématique. La commune ne constate pas d'infraction au niveau urbanistique. Par contre, il est proposé à Mme THIRY d'aller en conciliation devant le Juge de Paix pour les problèmes de troubles de voisinage (bruits, cris et odeurs). Le syndic précise avoir déjà envoyé un courrier et avoir rencontré Mr PHILIPPART.

Mr FRENOY souhaiterait recevoir une clé de la porte d'entrée du bloc B. le syndic fera le nécessaire.

Mr GASPARD quitte l'assemblée à 20h00.
Mr DUBUISSON quitte l'assemblée à 20h10.

La séance est levée à 20h40

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl