RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 FEVRIER 2015

L'an deux mille quinze, le 25 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 + vérificateur aux comptes
5) Approbation des Procès-verbaux des AG 2014
6) Approbation des comptes au 31/12/2014
7) Fonds de roulement
8) Fonds de réserve
9) Analyse du rapport d'expertise relatif aux relevés des canalisations de gaz et décisions
10) Comparaison des différentes offres de prix de sociétés de nettoyage pour l'entretien des halls communs de la résidence
11) Conciergerie - décision
12) Vides ventilés inondés (bloc A et C) – démarches à entreprendre
13) Divers

Présents:

Mme THIRY, Mr et Mme NAMUR, Administration Communale de BASTOGNE, représentée par Mr GUEIBE et Mr PETIT, SLP Haute Ardenne, représentée par Mme VAN DAELE et Mr PIERRARD, Le FOREM, Mr GUEBEN, Mme PLUN-DELOR, Mr HENNING, Mme DUBUISSON

Représentés:

SPRL SOYEUR PONCIN représentée par Mr MAHY, Mme COLLIGNON représentée par Mr MAHY, Mr BOLAND représenté par Mr et Mme NAMUR, Mme TUMSON représentée par Mme THIRY, Mr EHX représenté par Mr BURTON, ENDOS SPRL représenté par la SLP Haute Ardenne

Excusées :

Mme GODENIR, Mme FOSSEPREZ

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 7963/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

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

Mme VAN DAELE est désignée PRESIDENTE. 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 + Vérificateur aux comptes

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

Mme VAN DAELE reste vérificateur aux comptes.

5) Approbation du Procès verbal des AG 2014

Les PV sont approuvés à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 31/12/2014

Les comptes ont été vérifiés par Mme VAN DAELE

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Fonds de roulement

Faisant suite à la décision prise au point 9, le syndic établira une nouvelle simulation du budget avec les frais supplémentaires de l'entreprise BELCCO et enverra cette simulation avec le PV de l'Assemblée Générale à chacun avec le montant du fonds de roulement à payer aux dates convenues.

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

01/04/15 – 01/07/15 – 01/10/15 – 01/12/15

Mme NAMUR remercie le syndic pour les dépenses liées à l'ascenseur qui ont nettement diminuées grâce au changement d'ascensoriste.

Les propriétaires du bloc B demande à reporter, à l'ordre du jour de la prochaine réunion d'Assemblée Générale, le changement d'ascensoriste pour leur bloc également.

8) Fonds de réserve

L'Assemblée ne souhaite pas alimenter de fonds de réserve en 2015.

9) Analyse du rapport d'expertise relatif aux relevés des canalisations de gaz et décisions

Les représentants de la comune se retirent pour conflit d'intérêt d'un éventuel vote, mais restent présents pour le débat.

Mme VAN DAELE, directrice de la SLP Haute Ardenne, lit et analyse les conclusions du rapport d'expertise du bureau RIGO. Ces dernières mentionnent un problème de canalisations non conformes dans tous les blocs de la résidence. Systématiquement dès qu'une canalisation n'est plus visible (vides ventilés ou gaines techniques), son diamètre passe de la norme prévue au cahier des charges à 18 cm voire 15 cm par endroit. L'expert analyse la perte de charge à près de 7.5 mb par endroit. Le problème de perte de charge est plus important pour le bloc A, se situant le plus loin des compteurs. Cela pose un réel problème de consommations pour les locataires sociaux qui doivent consommer plus de gaz pour atteindre les chaleurs souhaitées. Pour la SLP, il est évident que l'entièreté des canalisations est à remplacer afin de permettre le bon fonctionnement du chauffage.

Pour les bloc B et C, le problème reste le même mais semble moins urgent. Il est envisagé de le remplacer à moyen terme.
Le syndic explique avoir eu une discussion avec Mr DESSY, ingénieur-architecte du bureau RIGO. Celui-ci retient comme conclusion que même si le bloc B et C ne ressentent pas de dysfonctionnement au niveau du chauffage dans leurs appartements, il seront tout de même concernés plus tard par le problème lorsqu'il y aura un changement de chaudière car le vérificateur agréé ne réceptionnera pas l'installation à cause des canalisations non adaptées.

Les propriétaires s'interrogent de la vérification à l'époque de la réception.

Il est constaté dans ce rapport que le chauffagiste en charge de l'installation à l'époque, Mr COPPINE, n'a pas respecté le cahier des charges. Toutes les tuyauteries non-apparentes sont d'un diamètre inférieur à ce qui était prévu initialement.

A l'unanimité, les propriétaires formulent la demande auprès des représentants communaux afin que soit porté le point à l'ordre du jour du prochain collège. En effet, après consultation auprès de Me MISSON, la commune étant Maître d'Ouvrage de la résidence COTE JARDINS, elle seule peut se retourner contre l'installateur-chauffagiste, Mr COPPINE.
Les représentants de l'administration communale se chargent de transmettre l'information à la commune.
Mme VAN DAELE ajoute que la commune de Bastogne devrait se porter partie civile dans cette affaire, en tant que maître d'ouvrage, afin de garantir réparation aux propriétaires.

Mme VAN DAELE demande un délai approximatif pour envisager ce point à l'ordre du jour du conseil communal de Bastogne. La commune répond que cette réunion pourrait être prévue dans un délai de plus ou moins un mois et demi.

A la suite de la réunion du collège communal, le syndic, la SLP Haute Ardenne, Me MISSON ou son représentant ainsi que le conseil de copropriété se tiendront à la disposition de la commune pour établir une réunion dans le but de faire évoluer le dossier.

10) Comparaison des différentes offres de prix de sociétés de nettoyage pour l'entretien des halls communs de la résidence

Voir point 11

11) Conciergerie - décision

Mme SCHROEDER, présente à l'Assemblée Générale fait part à la copropriété de ses remarques. Elle estime que le temps nécessaire pour effectuer l'ensemble des tâches relatives à la résidence est de minimum 24h/sem. Selon son point de vue, moins d'heures de travail ne suffiraient pas à obtenir un résultat impeccable.
Mme SCHROEDER insiste sur l'importance de ses fonctions. Notamment le déblayage de la neige en période hivernale et la gestion du local poubelle.

Le syndic explique à Mme SCHROEDER que les copropriétaires voteront après avoir comparé les différents devis des entreprises de nettoyage ainsi que les simulations de rémunération de Mme SCHROEDER pour un nombre d'heures de 12h/semaine et de 24h/semaine.

Mr HENNING prend la parole. Celui-ci a suivi Mme SCHROEDER tout au long de son travail dans l'ensemble du bâtiment pendant une période d'une semaine.
Il en tire la conclusion suivante : Mme SCHROEDER travaille 63h/mois, en ce compris le nettoyage des communs et extérieurs des trois blocs, le nettoyage des vitres, l'ouverture et le nettoyage des chalets et le dérangement lié aux locataires du bloc A, principalement.
De plus, Mr HENNING dit qu'elle déblaie la neige en hiver et les feuilles mortes en automne.

Mme NAMUR prend la parole et dit que Mme SCHROEDER a entretenu les communs seulement deux fois dans le bloc C durant les 6 dernières semaines.
Mme NAMUR estime que l'entretien effectué seulement deux fois en six semaines est manifestement trop peu en contrepartie du loyer que la copropriété paie à la commune.

Après les différentes interventions, le syndic et Mme VAN DAELE ont présenté les différentes simulations pour l'engagement officiel et légal de Mme SCHROEDER en comparaison avec les offres de prix des deux entreprises de nettoyage rencontrées.

Il en ressort que les frais relatifs à l'engagement de Mme SCHROEDER pour travailler 12h/semaine au sein de la résidence seraient de plus ou moins 1500 € par mois à charge de la copropriété.
Le loyer de 525 €/mois payé à la commune et l'assurance « risques corporels » de plus ou moins 300 €/an ne seraient plus à charge de la copropriété.

Le syndic propose les deux simulations établies par les entreprises de nettoyage BELCCO et SERVIPLAST venues sur place en date du 27 janvier dernier pour évaluer l'entretien des communs du bloc A, B et C.
Le syndic émet la remarque que l'entreprise BELCCO accepterait d'engager Mme SCHROEDER en contrat intérimaire au sein de leur entreprise pour effectuer l'entretien du bâtiment.

Afin de faciliter les votes Mme VAN DAELE propose de voter favorablement ou défavorablement pour commander les services de la société BELCCO pour une durée d'un an.

La commune de Bastogne préfère s'abstenir de voter, invoquant le conflit d'intérêt suite au paiement du loyer par la copropriété.

La société BELCCO est désignée à raison de 15 votes favorables qui correspondent à 6502/10000ièmes.

Le syndic indique que la concierge a droit à un délai de trois mois de préavis. Les services de BELCCO prendront donc cours à partir du 01 juin 2015. La commune est chargée de transmettre son préavis à Mme SCHROEDER en lui stipulant qu'elle peut garder son appartement moyennant le paiement du loyer, qui est laissé à l'appréciation de la commune.

Une copropriétaire s'interroge sur le déblaiement de la neige en période hivernale lorsque Mme SCHROEDER n'occupera plus ses fonctions de concierge. Il lui est répondu que cette tâche n'incombe PAS la concierge. Mme SCHROEDER a réalisé plus de tâches qu'elle ne devait. En effet, le déblaiement de la neige, l'enlèvement des fueilles, le salage des trottoirs, etc. incombent prioritairement aux commerçants ou habitants du rez de chaussée, et pour le surplus (servitude, trottoir public, etc.) cela incombe à la ville de Bastogne. Cette mission ne doit donc pas être prise en compte dans le cadre des nouvelles fonctions de la concierge.

Le syndic demande si la commune peut se charger du déneigement des trottoirs ainsi que placer des panneaux « interdiction de stationner » aux endroits ou des véhicules sont garés intempestivement. Les représentants de la commune se chargent de faire la demande.

12) Vides ventilés inondés (bloc A et C) - démarches à entreprendre

Du fait d'une fuite d'eau impossible à situer dans les canalisations en gaine technique, une nappe d'eau minime s'est accumulée dans les vides ventilés des blocs A et B. Une colonie de millions de mousitques s'est dès lors installée dans ces vides ventilés des blocs A et B. Mme VAN DAELE propose que le syndic demande prix à 3 sociétés différentes pour évacuer l'eau et les déchets stagnant dans les vides ventilés ainsi que l'extermination des moustiques . Après comparaison, le syndic optera pour le devis le moins cher et commandera les travaux dans l'urgence.
Par mesure d'urgence, le syndic a pris contact avec la société RENTOKIL qui se chargera de faire le nécessaire dans le courant de cette semaine.

13) Divers

Mr EHX signale un tassement dans son appartement. Le syndic invite Mr EHX à demander une intervention auprès de la commune de Bastogne. Il s'agirait du même problème que celui rencontré il y a quelques temps par Mr EUSSEN.

Le syndic explique qu'après 15 ans, il y a une analyse de risques obligatoire à effectuer pour la mise en conformité des ascenseurs. Le syndic propose de demander prix chez BTV ainsi que chez VINCOTTE. Après comparaison le syndic optera pour le devis le moins cher et commandera l'analyse de risques auprès du fournisseur le plus intéressant.

Le syndic explique à l'assemblée qu'un cadenas a été placé par le technicien de la résidence pour sécuriser l'accès au local-poubelle (chalet). Le code du cadenas est le suivant : 093.

La séance est levée à 20h00

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl