RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 MARS 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-sept mars 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) Reconduction du contrat de syndic
4) Rapport et Nomination du conseil de copropriété
5) Approbation des Procès-verbaux des AG 2017
6) Approbation des comptes au 31/12/2017
7) Budget - Fonds de roulement
8) Fonds de réserve
9) Evaluation des chalets
10) Faillite SAPART : prise en charge, par la copropriété, du solde restant dû
11) Rapport de prévention incendie : mise en conformité
12) Sécurisation de la résidence : proposition de placement d'une caméra de surveillance
13) Evacuation des éléments entreposés dans les locaux communs
14) Bloc A – Décharges extérieures :
    - Prise en charge, par la commune, des 2 factures de réparation
    - Prise en charge, par la commune, des travaux futurs
    - Prise en charge, par la copropriété, de la franchise
    - Mr SCHMIT : demande de prise en charge, par la copropriété, de 1800 € de chômage locatif
15) Présence de rats dans les vides ventilés : offre de prix pour dératisation
16) Bloc C : vides ventilés inondés – Mesures à prendre et décision
17) Bloc A : Fin des travaux et solde des factures
18) Points demandés par les copropriétaires
    - Mme DUBUISSON : - Nettoyage des chalets
    - Mme GODENIR : - Entretien de l'ascenseur bloc B
19) Divers

Présents: Mr BOCLINVILLE, Mme WILMOTTE, Mme THIRY, Mr SCHMIT, Mme GODENIR, Mr FRENOY, Mme DELOR, Mme LATTEUR, Mme TUMSON,

Représentés: La commune de BASTOGNE représentée par Mme NICOLAS, BONZAÏ 2024 représenté par Mr NOTTET, La SLP Haute Ardenne représentée par Mr PIERRARD, Le FOREM représenté par Mr SIMONART, La MUTUALITE LIBERALE représentée par Mme GODENIR, la SPRL SOYEUR-PONCIN représentée par Mr FRENOY, Mme COLLIGNON représentée par Mr FRENOY, le CPAS de BASTOGNE représenté par Mme NICOLAS, Mme THILMANT représentée par Mr BOCLINVILLE

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

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. 18 copropriétaires sur 31 sont présents et représentés. Les copropriétaires présents représentent 8204/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

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

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

3) Reconduction du contrat de syndic

Le syndic propose de reconduire le contrat de syndic pour une durée de trois ans en indexant ses honoraires en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Vote 1 : reconduction du contrat de syndic pour une durée de trois ans du 01/01/2018 au 31/12/2020 avec indexation des honoraires.

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité

4) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Mme WILMOTTE, n'habitant plus la résidence, souhaite démissionner de son poste de membre du conseil de copropriété et représentante du bloc C. Le syndic interrogera Mme FOSSEPREZ afin de savoir si elle souhaite remplacer Mme WILMOTTE.

***Note après AG :* Mme FOSSEPREZ accepte de remplacer Mme NAMUR en tant que membre du conseil de copropriété et représentante du bloc C.**

Les membres du conseil de copropriété sont les suivants :
Bloc A : La société de Logements représentée par Mme VAN DAELE
Bloc B : Mme DELOR
Bloc C : Mme FOSSEPREZ

Mme VAN DAELE reste vérificateur aux comptes.

5) Approbation des Procès-verbaux des AG et AGE 2017

Les PV sont approuvés à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 31/12/2017

Le syndic présente les différents tableaux de décomptes.

Certains copropriétaires ne sont pas en ordre de paiement.
Les dettes les plus importantes sont celles de :
- Faillite SAPART (voir point 10)
- Mr ROSIERE. Celui-ci augmentera de nouveau le montant mensuel à rembourser afin de se mettre en ordre de paiement rapidement.

Certaines dépenses non pas encore été réparties dans le tableau de répartition des dépenses :

- Descentes d'eau qui seront remboursées prochainement par la Commune
- Remboursement du solde des canalisations de gaz du bloc A

Certains copropriétaires se permettent de ne pas honorer les avances sur le fonds de roulement.
Le syndic rappelle que les copropriétaires ne payant pas leurs avances sur le fonds de roulement se reposent sur les avances payées par les autres copropriétaires. Le principe du fonds de roulement

est de pouvoir honorer les factures tout au long de l'année. Les copropriétaires avancent un certain montant qui sera régularisé en fin d'année comptable en fonction des dépenses réalisées.
Mr NOTTET, gérant d'un commerce, souhaiterait obtenir des factures afin de pouvoir récupérer la TVA.
Le syndic interrogera le comptable du bureau quant à la manière de procéder.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Budget - Fonds de roulement

Le syndic enverra un budget avec le PV lorsque tous les points auront été discutés à l'Assemblée Générale.
Le syndic estime la dépense du budget annuel 2018 à 54.480 €.
Dès lors, le syndic réclamera les appels de fonds de roulement en fonction du budget établi. Ces montants seront à payer sur le compte **IBAN BE26 3630 8057 6829** aux dates suivantes :

01/05/18 – 01/07/18 – 01/10/18 - 01/12/18

8) Fonds de réserve

L'Assemblée ne souhaite pas alimenter de fonds de réserve en 2018.

9) Evaluation des chalets

Le syndic rappelle que, lors de la dernière Assemblée Générale, une évaluation concernant l'utilisation des chalets, devait être prévue à la prochaine Assemblée Générale.

Certains copropriétaires ont remarqué récemment que des locataires des appartements des habitations sociales stockaient des sacs résiduels derrière les chalets.
Mme THIRY qui habite au rez-de-jardin souligne que c'est un problème au quotidien car de nombreux détritus se retrouvent dans son jardin. Ces sacs sont stockés parfois pendant plusieurs jours.
Mr Pierrard, représentant de la SLP Haute Ardenne, se charge de faire passer le message aux locataires des habitations sociales.
Le chalet des fractions résiduelles et biodégradables est en ordre. Mme NAMUR remarque, cependant, que des sacs PMC sont parfois stockés dans ce chalet.
La société privée, qui se charge de la récolte des PMC, ne possède pas la clé de ce chalet et ne peut donc pas éliminer ces sacs qui sont stockés au mauvais endroit. Mme DELOR propose de sortir ces sacs PMC lors du jour programmé pour la récolte.
Mme WILMOTTE signale que des plastiques se retrouvent souvent mélangés avec les papiers-cartons et que les caisses en carton ne sont pas dépliées, ce qui encombre facilement le chalet.
Le chalet des encombrants n'est pas rempli actuellement.
Le syndic interroge Mme WILMOTTE et les copropriétaires habitant les lieux quant à leur avis concernant la suite à donner à ses chalets.
Mme DELOR, habitant les lieux, souhaite que les chalets soient conservés.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Le syndic rappelle aux habitants du bloc A de veiller à n'entreposer les sacs poubelles que la veille du jour de récolte ou le matin-même.

10) Faillite SAPART : prise en charge par la copropriété du solde restant dû

Le syndic a reçu un courrier du curateur de la faillite de Mr SAPART qui souligne que la copropriété se situe en fin de course pour pouvoir prétendre à récupérer le montant dont il lui est redevable.
Le syndic propose d'utiliser une partie du fonds de réserve pour rembourser la copropriété.

Vote 2 : Utilisation du fonds de réserve pour apurer la dette de Mr SAPART

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

Le syndic propose, suite aux nombreux retards de paiement et à cette situation délicate causée par la faillite de Mr SAPART, d'ajouter des frais de rappels de paiement ainsi que des intérêts de retard aux mauvais payeurs.
Le syndic propose d'ajouter ce point à l'ordre du jour à la prochaine AG. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

11) Rapport de prévention incendie : mise en conformité
Un début d'incendie s'est déclaré à la résidence au mois de septembre.
Suite à cet incident, la commune de BASTOGNE a mandaté un pompier afin de vérifier les équipements de la résidence. Celui-ci a remis un rapport de prévention après son passage. Ce rapport décrit les interventions à prévoir ainsi que les éléments à améliorer.
Le syndic a pris contact avec la société DIMEX TECHNICS pour obtenir une offre de prix pour le remplacement de tous les éléments manquants ainsi que pour les éléments à améliorer dans les trois blocs de la résidence (Placement d'extincteurs classiques, placement d'un extincteur spécial ascenseur, placement de pictogrammes…).
Le montant chiffré par la société DIMEX pour chacun des blocs est le suivant :

- BLOC A : 2316,34 € HTVA
- BLOC B : 1313,98 HTVA
- BLOC C 1088,56 € HTVA

Le syndic propose de demander prix à une autre société concurrente pour essayer de réduire le budget.

Le syndic, à la demande du pompier, demandera prix, également, pour vérifier l'installation électrique du Bloc A.
Le syndic interroge les copropriétaires afin d'obtenir des noms de société à contacter pour demander prix.
Mme NICOLAS propose de demander prix à Mr Gilles NICOLAS, électricien de NOVILLE.
Mr PIERRARD précise travailler régulièrement avec la société ANSUL.
Le syndic interrogera la compagnie d'assurance afin de savoir si elle peut intervenir à ce sujet.

Le syndic s'interroge au sujet du fonds spécial à réclamer car, n'ayant pas toutes les offres, il est difficile d'établir un budget précis.
Les copropriétaires s'accordent pour que le syndic commande les extincteurs, au meilleur prix, en priorité sur le reste.
Le syndic réclamera un appel de fonds spécial "extincteurs" en fonction du montant de la facture.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'au-delà de 80 m², deux extincteurs sont obligatoires par appartement.
Le syndic demande aux copropriétaires de bien vouloir faire vérifier leurs extincteurs privés.
Le syndic annexera une liste des interventions à prévoir pour mettre en ordre leurs parties privatives suivant le rapport-pompier.

Les copropriétaires s'interrogent quant à la fermeture à clé ou non des portes des locaux techniques.
Le syndic précise qu'il y a deux sons de cloches concernant l'ouverture ou la fermeture des locaux communs. Le syndic propose que les portes des locaux techniques restent fermées. En cas de problème, les pompiers casseront la porte.

12) Sécurisation de la résidence : proposition de placement d'une caméra de surveillance
Le syndic précise avoir reçu un courrier du bourgmestre de la commune de BASTOGNE concernant une demande d'une habitante de l'immeuble pour une sécurisation de l'immeuble par placement de caméras.
Après discussion et afin d'éviter des coûts supplémentaires, les copropriétaires s'accordent pour, dans un premier temps, placer des caméras factices de manière à dissuader les vandales.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Une caméra a déjà été installée précédemment à la rue des Jardins.
Mme NICOLAS interrogera la commune à savoir si une caméra pourrait être, également, placée Place de la Bastognette, celle-ci donnerait vue sur les parkings ainsi que sur l'entrée au rez-de-jardin.
Le syndic et Mr PIERRARD, représentant de la SLP Haute Ardenne, enverront, également, leur demande de placement de caméra place de la Bastognette, par écrit, au bourgmestre.

13) Evacuation des éléments entreposés dans les locaux communs

Le syndic rappelle que tous les locaux communs doivent être libres de tout objet.
Le syndic propose de laisser deux mois (à dater de l'envoi du présent PV) aux copropriétaires de chacun des blocs pour évacuer les éléments entreposés dans les locaux communs. Les propriétaires devront passer le message à leurs locataires.
Si le syndic constate, après deux mois, que des éléments sont toujours entreposés dans les locaux communs, ceux-ci seront évacués par le technicien.

Mme DONNAY souhaiterait utiliser la cave vide inutilisée dans les sous-sols du bloc B pour stocker des éléments lui appartenant et qui sont actuellement entreposés dans les halls communs. Le syndic prendra ses renseignements afin de savoir à qui appartient cette cave avant de donner son accord à Mme DONNAY. Le syndic, lorsqu'il aura obtenu le renseignement, préviendra Mme DONNAY de la possibilité ou non d'entreposer des éléments dans cette cave.

14) Bloc A Décharges extérieures :

- Prise en charge par la commune des 2 factures de réparation

A la demande du syndic, la commune de BASTOGNE prendra en charge les 2 factures de réparation de Mr NEMRY pour la réparation des descentes d'eau effectuées au mois de juillet dernier pour un montant total de 3862,64 € TVAC.

- Prise en charge par la commune des travaux futurs

Suite à un réel problème d'affaissement de la chaussée, la commune de BASTOGNE projette d'entreprendre des travaux de réfection du trottoir et des descentes d'eau (qui n'ont pas encore été réparées) à l'avant de la résidence, rue des Jardins.

Mr SCHMIT souhaiterait que des plots soient placés sur les zones se situant devant les commerces afin que les véhicules ne s'y stationnent plus. Le poids des véhicules pouvant également être responsable de l'affaissement du trottoir.
Le syndic interrogera la commune à ce sujet.

- Prise en charge par la copropriété de la franchise

Mr SCHMIT explique aux copropriétaires qu'il a rencontré des problèmes avec Mr NEMRY, entrepreneur ayant réalisé les réparations des descentes d'eau se situant devant son commerce. D'après Mr SCHMIT, la réparation n'a pas été réalisée correctement par Mr NEMRY. Suite à ces désagréments, Mr SCHMIT précise avoir pris du retard afin de pouvoir louer son commerce.
Mr SCHMIT souhaiterait que la franchise soit prise en charge par la copropriété et aimerait également obtenir un dédommagement pour les mois de non-location.
Les copropriétaires ne souhaitent ni assumer la franchise de Mr SCHMIT ni assumer un dédommagement pour les mois de non-location.
Les copropriétaires conseillent à MR SCHMIT de réclamer la franchise directement à Mr NEMRY.
Mr SCHMIT signale que la société a été commandée par le syndic et pas par lui-même. Il estime donc ne pas pouvoir se retourner contre l'entrepreneur.
Mme NICOLAS précise que Mr SCHMIT peut, tout de même, réclamer la franchise à Mr NEMRY.
Le syndic interroge Mr SCHMIT afin de savoir ce qu'il doit faire.
A la demande de Mr SCHMIT, le syndic enverra un courrier à Mr NEMRY de manière à obtenir un dédommagement au sujet du problème rencontré.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

15) Présence de rats dans les vides ventilés

Des rats ont été remarqués dans les vides ventilés des blocs A et C. Les vides ventilés sont vidangés régulièrement par la société WARZEE mais se remplissent aussitôt.
Le syndic précise que certaines décharges ne sont pas raccordées dans les vides ventilés du bloc C. Dès lors, de l'eau usée se répend dans les vides ventilés et provoquent une prolifération de rats.
Le syndic précise qu'il faut faire les choses dans l'ordre pour éliminer complètement le problème. Dans un premier temps, le vide ventilé devra être complètement vidé pour vérifier quelles décharges ne sont pas raccordées et ensuite procéder aux travaux de raccordement de ces décharges. Lorsque ces travaux auront été exécutés, une dératisation complète de l'ensemble des blocs devra être programmée car les vides ventilés des trois blocs communiquent entre eux.
Le syndic réclamera, aux copropriétaires, un fonds spécial en fonction des travaux à réaliser et suivant les blocs concernés.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

16) Bloc C : Vides ventilés inondés – Mesure à prendre et décision

Voir point 15

17) Bloc A : Fin des travaux et solde des factures

Le syndic précise que la réception définitive des travaux de toiture n'a toujours pas eu lieu en raison d'un problème au niveau des lucarnes placées.

Dès lors, le solde final n'a pas encore été payé à la société ABRITTOIT.
Suite aux nombreux problèmes rencontrés lors du chantier, le syndic demandera qu'une partie du solde restant dû soit pris en charge par ABRITTOIT pour le retard occasionné.

18) Points demandés par les copropriétaires :

- Mme DUBUISSON :

- Nettoyage des chalets

Voir point 9)

- Mme GODENIR :

- Entretien de l'ascenseur du bloc B

Mme GODENIR souhaiterait, avec l'accord des copropriétaires du bloc B, changer d'ascensoriste car la société THYSSEN propose des prix beaucoup plus élevés que la société LIFTINC, responsable de la maintenance des ascenseurs des bloc A et C dont les copropriétaires de ces deux blocs s'en trouvent satisfaits.
Le syndic précise que, suite à un rapport défavorable de la société VINCOTTE qui contrôle l'appareillage, le système de téléphonie de l'ascenseur du bloc B doit être réparé.
Le montant de la réparation évalué par la société THYSSEN est de 915 € HTVA.
Les copropriétaires du bloc B acceptent à l'unanimité de changer d'ascensoriste, moyennant délai de préavis pour mettre fin au contrat. Ceux-ci s'accordent pour que la maintenance de l'ascenseur soit effectuée dorénavant par la société LIFTINC.
Le syndic vérifiera les modalités pour résilier le contrat d'entretien chez THYSSEN et fera le nécessaire auprès de la société LIFTINC afin que celle-ci puisse assurer la maintenance de l'ascenseur dès la rupture avec la société THYSSEN.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

19) Divers

Mr SCHMIT précise qu'il n'y a plus d'éclairage dans le local technique du bloc A situé à gauche.
Le syndic en prend note et en informera le technicien lors de son prochain passage à la résidence.

Mr SCHMIT signale que les arcades donnant sur la place de la Bastognette à l'arrière du bâtiment se fissurent.
Le syndic interrogera l'architecte à ce sujet.

Note après AG : ABRITTOIT a siliconé une colonne, comme convenu avec le syndic lors des travaux de toiture. Or, il s'avère que toutes les colonnes nécessitent cette intervention.
Le syndic attend donc une offre afin d'estimer la dépense.

Mr SCHMIT propose de discuter lors de la prochaine Assemblée Générale de la possibilité ou non de placer une hotte dans les parties commerciales avec sortie en façade extérieur.
Le syndic en prend note et ajoutera ce point à l'ordre du jour lors de la prochaine AG.

La séance est levée à 21h10

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl