RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 MARS 2017

L'an deux mille dix-sept, le 28 mars à 18h00, 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 2016
5) Approbation des comptes au 04/01/2017
6) Budget - Fonds de roulement
7) Fonds de réserve
8) Toiture : - Explication du rapport d'expertise réalisé par SYNE architecture
   - Suite à donner
9) Bloc A : décharge extérieure – explications et suite à donner
10) Points demandés par les copropriétaires :
   - Mme THIRY : - Tentative de conciliation avec Mr Philippart : suite à donner en cas de refus
   - Possibilité de remplacer les compteurs électriques par du bi-horaire
   - BONZAI 2024 : - Placement d'une boîte aux lettres plus sécurisée
   - Propreté des abords
   - COMMUNE DE BASTOGNE : Quid d'une cheminée quand remplacement d'une chaudière par une chaudière à condensation (obligatoire)
   - Mr GIRS : Aménagement du jardin
   - Mme WILMOTTE : - Gestion des cabanons

11) Divers

Présents: Mme DUBUISSON, Mr GIRS, Mr BOCLINVILLE, Mme DELOR, Mr et Mme DONNAY-LATTEUR, Mme COLLIGNON, Mme GODENIR, Mme FOSSEPREZ, Mme WILMOTTE

Représentés:

BONZAÏ 2024 représenté par Mr NOTTET, Mme THIRY représentée par Mr POQUETTE, Mr BOLAND représenté par Mme WILMOTTE, La SLP Haute Ardenne représentée par Mme VAN DAELE et Mr PIERRARD, La commune de BASTOGNE représentée par Mme NICOLAS, ENDOS SPRLU représenté par Mme VAN DAELE, LE FOREM représenté par Mr SIMONART, la SPRL SOYEUR-PONCIN représentée par Mme COLLIGNON, Mme THILMANT représentée par Mr BOCLINVILLE, Mr FRENOY représenté par Mme COLLIGNON, le CPAS de Bastogne représenté par Mme NICOLAS

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

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. 20 copropriétaires sur 30 sont présents et représentés. Les copropriétaires présents représentent 8576/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

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

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

3) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Les membres du conseil de copropriété sont :

- Bloc A : La société de Logements représentée par Mme VAN DAELE
- Bloc B : Mme DELOR
- Bloc C : Mme WILMOTTE

Mme VAN DAELE reste vérificateur aux comptes.

4) Approbation des Procès-verbaux des AG 2016

L'assemblée n'émet aucune remarque
Les PV sont approuvés à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 04/01/2017

Le fonds de roulement au 01/04/2017 s'élève à – 5281,01 €.
Le syndic précise que les gros montants négatifs correspondent à la dette de Mr SAPART, actuellement en faillite. La dette a été réclamée au notaire en charge du dossier.
Le syndic ajoute que Mr ROSIERE a augmenté légèrement le montant de remboursement de sa dette.

Les comptes ont été vérifiés par la SLP Haute Ardenne.

Mr NOTTET, nouveau propriétaire dans la résidence, interroge le syndic au sujet de la dépense électricité. Il demande que comprennent ces frais. Il s'agit de l'électricité utilisée dans les parties communes (ascenseur, électricité des locaux communs, extérieurs,…)

Le syndic précise que le solde positif en fin d'année, n'est pas remboursé aux copropriétaires. Par contre, le syndic en tient compte lorsqu'il réclame les appels de fonds l'année suivante.

Le syndic demande à Mme VAN DAELE si le premier fonds spécial canalisation de gaz versé doit être remboursé ou décompté de l'appel de fonds 2017. Mme VAN DAELE souhaite le remboursement.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6) Budget - Fonds de roulement

Le syndic précise avoir conservé, dans le budget 2017, le poste « curage des vides ventilés », pour le bloc C.
Mme WILMOTTE précise que les techniciens qui sont intervenus la dernière fois n'étaient pas au courant de ce qu'ils devaient faire et précise ne pas avoir vu de grands changements à la suite de leur intervention.
Le syndic interrogera la société WARZEE à ce sujet.

Le syndic précise qu'il ajoute au budget la dépense « expertise toiture » au bloc A (1676,74€)

Le budget s'élève à 58 301,74€ € pour l'année 2017.
Les copropriétaires acceptent le budget proposé.

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

15/04/17 – 01/07/17 – 01/10/17 - 01/12/17

7) Fonds de réserve

Le fonds de réserve au 04/01/2017 s'élève à 10.050,80 €.
Le syndic propose de transférer une partie du fonds de roulement sur le fonds de réserve au lieu de réclamer un fonds de réserve à chacun.
Le syndic propose de transférer un montant de 10.000 € sur le fonds de réserve

Le syndic procède au vote :

VOTE 1 : Transfert de 10.000 € du fonds de roulement au fonds de réserve

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

8) Toiture : - Explication du rapport d'expertise réalisé par SYNE architecture

Le bureau d'architecture SYNE s'est chargé de l'expertise. Après visite sur place, il a remis un rapport avec un constat précis du problème concernant la toiture du bloc A et les solutions à envisager. Ce rapport est disponible sur le site internet de la résidence.

Constat :

- Présence de mousse
- Moisissure des lattes et contrelattes
- Présence de condensation au niveau des verrières
- Infiltrations aux droits des barbacanes
- Infiltrations au travers des joints des panneaux autoportants
- Présence de condensation
- Présence de fissures

Solutions préconisées :

- Présence de mousse : nettoyage
- Moisissures : enlever toiture et sous toiture et remplacement complet
- Verrières : soit repérer les points d'entrée d'eau et réparer chaque endroit ou remplacer la verrière entièrement en même temps que la toiture
- Barbacanes : voir remplacement couverture toiture
- Humidité au plafond : voir remplacement couverture toiture
- Fissures : simple réparation apparente

- Suite à donner

Mme VANDAELE souhaite faire les travaux de toiture en 2017.
La société ABRITOIT a remis pris pour la rénovation de la toiture du bloc A pour un montant de 80.000 € HTVA pour la couverture de la toiture.
Le syndic rappelle que l'ensemble du bloc A participera à la dépense, c'est-à-dire, les habitations sociales, les commerces et les appartements du côté de la place de la Bastognette.

Les copropriétaires proposent au syndic de demander prix aux couvreurs suivants : BALAND, ABRIT'TOIT, GRANDJEAN, MEUNIER. Le syndic demandera prix à ces 4 entreprises pour l'intervention sur le bloc A pour le 01/05/2017. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée dès que possible (juin) afin de discuter de modalités des travaux de toiture.

Le syndic interroge les propriétaires du bloc B et C afin de savoir s'ils sont d'avis de faire intervenir le bureau d'architecture SYNE pour établir un rapport concernant l'état des toitures de ces deux blocs.

Le syndic procède au vote pour commander l'expert afin d'investiguer la toiture du bloc B et C.

VOTE 2 : Expertise toiture par architecte SYNE pour le bloc B et le bloc C
Vote Bloc B : Vote favorable à l'unanimité
Vote Bloc C : Vote favorable à la majorité des voix (abstention pour le CPAS et la commune de BASTOGNE)

9) Bloc A : décharge extérieure – explications et suite à donner

Le syndic rappelle que la société NEMRY est intervenue pour réparer un problème de rupture de gaine d'évacuation de toiture dans 2 caves des commerces.
Le syndic ajoute qu'il faut compter +/- 1800 € par décharge de toiture devant chaque commerce. Il s'agit de frais communs puisqu'il s'agit des décharges de toiture.
La compagnie d'assurance a averti le syndic que, par mesure de précaution, la copropriété est censée réaliser ces travaux devant les autres commerces pour éviter un nouveau sinistre.
Il reste 8 décharges à remplacer.
Le point est reporté à l'Assemblée Générale de 2018.

Mme WILMOTTE rappelle qu'il est interdit de se garer devant les commerces. Le syndic propose que La Commune prévoie d'ajouter des plots pour éviter le stationnement de véhicules. Mme NICOLAS en prend note et en discutera avec la commune à la réception du PV.

10) Points demandés par les copropriétaires :

- Mme THIRY :

Tentative de conciliation avec Mr Philippart : suite à donner en cas de refus

Apparemment, Mr PHILIPPART a aménagé la cave de son commerce en logement. Ceci engendre de nombreuses nuisances (tant olfactives que sonores) dans la copropriété et notamment chez les voisins directs.
A la suite de divers courriers envoyés, sans réponse de la part de Mr PHILIPPART, le syndic a été en procédure en conciliation devant le Juge de Paix.
Mr PHILIPPART ne s'est pas rendu à cette conciliation.
Le syndic précise qu'une nouvelle conciliation est prévue et qu'il défendra, de nouveau, les intérêts de la copropriété. Si cette procédure échoue, alors, le syndic s'en remettra directement aux copropriétaires concernés.

Possibilité de remplacer les compteurs électriques par du bi-horaire

Mme THIRY souhaite faire le nécessaire pour remplacer son compteur électrique par un compteur bi-horaire et ajoute que, si des copropriétaires sont intéressés également par cette modification, ils peuvent prendre contact avec elle et s'associer pour cette intervention afin d'obtenir éventuellement une offre avantageuse.

- BONZAI 2024 :

Placement d'une boîte aux lettres plus sécurisée

Mr NOTTET constate que sa boîte aux lettres est régulièrement ouverte et ses courriers sont ouverts ou disparaissent.
Il souhaiterait avoir une boîte aux lettres sécurisée pour ne plus que cela se reproduise.
Le syndic propose qu'il ajoute une boîte aux lettres supplémentaire plus sécurisée car remplacer l'entièreté des boîtes aux lettres du bloc A couterait beaucoup d'argent alors que les habitants ne subissent pas réellement de problème.
Le boc A accepte à l'unanimité l'ajout de cette boîte aux lettres supplémentaire.
Mr NOTTET s'en charge.

Propreté des abords

Mr NOTTET constate que des déjections d'animaux sont présentes régulièrement au niveau des abords de la résidence.
Les parkings sont régulièrement sujets aux déjections canines appartenant à des personnes extérieures à la résidence.
La Commune de Bastogne demandera le placement de crotinettes aux abords des parkings longeant la résidence.
Mme WILMOTTE rappelle que l'entretien sous les arcades doit être effectué par les propriétaires.

- COMMUNE DE BASTOGNE **:**

Quid d'une cheminée quand remplacement d'une chaudière par une chaudière à condensation (obligatoire)

Le placement d'une chaudière à condensation est obligatoire depuis 2017, il est nécessaire de prévoir une évacuation extérieure.
Sur recommandation du chauffagiste, la commune demande l'autorisation de prévoir cette évacuation en façade lors du placement d'une chaudière à condensation.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Le syndic précise que l'autorisation est accordée à tout copropriétaire s'il ne provoque aucune nuisance et que les travaux sont exécutés dans les règles de l'art.

- Mr GIRS : Aménagement du jardin

Mr GIRS souhaiterait agrandir sa terrasse et ajouter une haie à son jardin. Il demande donc l'autorisation à la copropriété.

Le syndic procède au vote.

VOTE 3 : Accord de l'ACP pour l'aménagement du jardin de Mr GIRS
Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

- Mme WILMOTTE : - Gestion des cabanons

Mme WILMOTTE précise que le cabanon 4 est rempli de détritus divers.
Mme WILMOTTE demande à ce que les copropriétaires ne donnent pas les clés aux locataires des habitations sociales.
Le tri n'est pas respecté par les habitants de la résidence (propriétaires ou locataires)
Des gens extérieurs à la résidence déposent leurs déchets dans les cabanons car les codes des cadenas sont connus.

Le syndic propose une solution définitive concernant l'utilisation de ces cabanons.
Les 4 barillets des 4 cabanons seront remplacés avec une clé unique servant à ouvrir tous les cabanons.
Les clés seront ensuite distribuées à tous les propriétaires.
La dépense sera affectée à l'ensemble de la copropriété.

Mme NICOLAS signale que la porte arrière du bloc C reste régulièrement ouverte. Mme WILMOTTE précise qu'il s'agit du locataire de Mme TUMSON qui ne ferme pas sa porte.
Le syndic rappellera, une nouvelle fois, à Mme TUMSON de veiller à ce que son locataire ferme la porte systématiquement, question de sécurité et de couverture assurance.

11) Divers

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les diverses clés de la résidence sont à disposition au bureau ROSSIGNOL.
Les copropriétaires peuvent réclamer un double au bureau.

L'ascenseur du bloc C est actuellement en panne. Le technicien a constaté qu'il y avait de gros problèmes électroniques. Celui-ci préconise de remplacer l'armoire électrique pour une réparation à long terme
Cette dépense s'élève à un montant de 7869 € HTVA à répartir entre les propriétaires du bloc C.
Le technicien peut remplacer la pièce défectueuse pour un montant de +/- 3000 € HTVA mais ne peut garantir d'autres problèmes connexes.
Selon lui, la réparation serait valable à court, voir à moyen terme.
Les copropriétaires acceptent le remplacement de l'armoire électrique.

Certains propriétaires du bloc C (Mme WILMOTTE, Mme FOSSEPREZ, Mr BOLAND) n'ont plus de parlophone fonctionnel.
Le syndic précise avoir obtenu une offre pour l'installation d'un nouveau parlophone avec système de vidéophonie par Mr MARTIN pour un montant de 2099,81 € TTC.
Ces 3 copropriétaires acceptent cette offre à l'unanimité.

La séance est levée à 19h45.

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl