RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 30 MAI 2017

L'an deux mille dix-sept, le 30 mai 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 Extraordinaire 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) Toiture: - Analyse et discussion des devis pour le bloc A
   - Explication du rapport d'expertise réalisé par SYNE architecture pour les blocs B et C (sous réserve de réception du rapport)
4) Réorganisation des chalets à conteneurs
5) Divers

Présents: Mme DELOR, Mme COLLIGNON, Mr FRENOY, Mme THIRY, Mr SCHMIT, Mr GIRS, Mme DUBUISSON

Représentés: La commune de Bastogne représentée par Mme NICOLAS, Le CPAS de Bastogne représenté par Mme NICOLAS, Mr et Mme DONNAY-LATTEUR représentés par Mme DELOR, Mr PHILIPPART représenté par Mr NOTTET, SLP Haute Ardenne représentée par Mme VAN DAELE, BONZAÏ 2024 représentée par Mr NOTTET, ENDOS SPRLU représentée par Mr STIERNON, SPRL SOYEUR-PONCIN représentée par Mme COLLIGNON, Mme GODENIR (représentée par Mme COLLIGNON)

Excusées :, Mme FOSSEPREZ, Mme WILMOTTE

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

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. 16 copropriétaires sur 30 sont présents et représentés. Les copropriétaires présents représentent 7547/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte par le syndic.

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

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

*3) Toiture: - Analyse et discussion des devis pour **le BLOC A***

Le syndic précise qu'il a reçu deux devis différents : ABRIT'TOIT et MEUNIER

1) Devis ABRIT'TOIT :

Mr MARTIN, s'est rendu à la résidence afin de prendre les mesures nécessaires pour établir son offre de prix. Ce devis est scindé en trois parties :

- Remplacement de la toiture (107 905,60 € HTVA)
- Remplacement de la sous-toiture et toiture (134 840,60 € HTVA)
- Option : remplacement de la verrière (52 000,00 € HTVA)

2) Devis de MEUNIER :

Mr MEUNIER s'est basé sur les dimensions de Monsieur MARTIN (ABRIT'TOIT) pour établir son offre de prix. Ce devis propose :

- Remplacement de la toiture, sous-toiture et verrière en Plexiglas sur base des quantités estimées par ABRIT'TOIT (111 737,00 € HTVA)

D'après le technicien de la SLP Haute Ardenne et sur base du rapport de l'architecte, la toiture et la sous toiture doivent être impérativement remplacées au bloc A.
Celui-ci précise que le devis de MEUNIER n'est pas suffisamment précis étant donné qu'il s'est basé sur les quantités de la société ABRITOIT.
Il signale que des suppléments sont prévisibles si la copropriété choisit de travailler avec Mr MEUNIER contrairement à ABRIT'TOIT qui a pris le temps de mesurer la toiture pour établir son devis.
Le prix de Mr MARTIN ne devrait donc pas changer car les quantités sont exactes.

Mme VAN DAELE précise que le remplacement des verrières sera pris en charge par la SLP Haute Ardenne uniquement.

Le syndic précise qu'il est important qu'il y ait un suivi de chantier pour les travaux.

Mme VANDAELE souhaite que le devis soit arrêté pour éviter tout supplément.
Elle propose également que la dépense soit facturée directement à chaque copropriétaire et non au syndic. De cette manière, ABRIT'TOIT devra réclamer l'argent à chaque copropriétaire et cela éviterait à la copropriété d'avancer l'argent pour les mauvais payeurs.
Une copropriétaire s'interroge au sujet des acomptes à verser avant travaux. Elle précise que si certains copropriétaires ne paient pas l'acompte, le maitre d'œuvre n'engagera pas les travaux dans la copropriété. La SLP précise pouvoir prendre en charge la facture d'acompte.
Le syndic précise que cette solution n'est pas envisageable et qu'il s'occupera de commander les travaux pour la copropriété, de réclamer les appels de fonds et de payer la facture.

Les copropriétaires se questionnent en cas de de refus de payer par certains copropriétaires récalcitrants. Le syndic rappelle que la décision est validée par l'assemblée générale valablement constituée et que tous les copropriétaires concernés, en l'occurrence, ceux du bloc A, doivent participer au financement des travaux. En cas de refus, le syndic propose d'aller directement devant le juge de paix. Mr STIERNON propose que le syndic envoie un courrier pour interroger les propriétaires du bloc A au sujet de la dépense concernant la toiture. Le syndic enverra donc un document que les copropriétaires devront signer et renvoyer au syndic pour accord.

En cas de refus, le syndic procédera directement à une conciliation en justice de paix pour éviter de perdre du temps.

Le syndic procède au vote.

VOTE 1: ***Accord sur le devis ABRIT'TOIT pour le remplacement de la toiture et sous-toiture du bloc A pour un montant de 134 840,60 € HTVA.***

Les copropriétaires présents ou représentés du bloc A votent favorablement à l'unanimité.

Le syndic contacte par téléphone Mr MARTIN (ABRIT'TOIT) par téléphone afin de connaître les disponibilités de son planning. Il répond qu'il est envisageable de commencer les travaux en septembre. Il précise que le devis est arrêté et aucun supplément ne sera réclamé. Il ajoute faire bénéficier la copropriété d'une remise de 5% la totalité du montant du devis (Devis avec remise = 135.784,48€ TTC).

Note du syndic après AG : Les travaux ayant un coût conséquent, un Coordinateur Sécurité Chantier est obligatoire. Ce chantier étant considéré à risque, il a été convenu 3 visites/2 semaines. Abrit'toit estime la durée du chantier à 8 semaines. La Société de Logements Publics a reçu un devis de Laurent Maquet. La mission de coordination, les visites de chantier ainsi que la rédaction du DIU obligatoire s'élève à 1185,80€ TTC. D'autre part, l'architecte SYNE propose la surveillance technique du chantier pour un montant total selon devis de 6718,55€ TTC.

La dépense totale pour le remplacement de la toiture et de la sous-toiture du bloc A s'élève donc à 143.688,83€ et sera répartie en fonction des quotités générales des copropriétaires du bloc A. Le syndic réclamera 25 % d'acompte sur le "fonds spécial toiture" à payer pour le 01/08/17.
Les prochaines avances afin d'alimenter le 'fonds spécial toiture" sont à payer sur le compte de la copropriété pour les dates suivantes :

01/09/17 – 01/10/17 - 01/11/17

- Explication du rapport d'expertise réalisé par SYNE architecture pour les blocs B et C (sous réserve de réception du rapport)

Le syndic précise que le rapport d'expertise de l'architecte SYNE ne prévoit pas d'intervention conséquente pour la toiture de ces 2 blocs.

Il est tout de même précisé que la présence d'humidité a été détectée dans le WC de chez DONNAY-LATTEUR dans le bloc B et qu'une intervention ponctuelle d'un couvreur à cet endroit précis est souhaitée.
Il précise, également, que la présence de mousse pourrait être supprimée par un simple nettoyage.

4) Réorganisation des chalets à conteneurs

A la demande de Mme WILMOTTE et avec son aide, le syndic propose de réorganiser l'espace chalet réservé au tri des déchets.

Mme NICOLAS demandera à un responsable travaux de la commune d'intervenir pour évacuer les détritus accumulés avant que les chalets ne soient fermés à clé.

Mme DELOR précise que les commerçants ont un ramassage prévu pour eux.
Les commerçants devraient donc déposer leurs papier-cartons lors du ramassage prévu à leur égard et non dans les chalets afin de ne pas encombrer l'espace réservé à tous les copropriétaires.

Le syndic propose de réaliser des affiches plastifiées selon les recommandations de la Commune. Chaque affiche sera exposée dans chaque chalet et un courrier sera envoyé à tous les copropriétaires.
Si aucune amélioration n'est constatée avant l'AG prochaine, les chalets seront supprimés.

Deux copropriétaires précisent que la clé du chalet qui était annexée dans le courrier a disparu.
Le syndic se charge de faire parvenir une nouvelle clé à Mme THIRY et à Mr GIRS.

La SLP HAUTE ARDENNE précise pouvoir faire l'intermédiaire en cas de transmission de clés afin qu'il n'y ait plus de perte dans la transmission des courriers.
Le syndic en prend note.

5) Divers

Mr FRENOY précise que 2 sterfputs à l'arrière du bloc B ne sont pas raccordés et qu'il y a donc 20 à 30 cm d'eau dans les caves.
Le syndic fera intervenir la vidange WARZEE pour faire évacuer cette eau.

Le syndic précise que, suite à un sinistre intervenu à la SPRL BONZAÏ 2024, suite à une probable rupture de la décharge d'eau de toiture dans sa cave, des travaux devront probablement être réalisés au niveau des égouttages et des canalisations ou du moins une vérification de l'entièreté du système d'égouttage. (Voir point 9 du PV de l'AG du 27/02/2017)

Le syndic précise que la compagnie d'assurance ne prendra peut-être pas cette dépense en charge car il s'agit de la troisième intervention pour ce même problème à un endroit différent.
Le syndic ajoute qu'il faut absolument faire ces travaux, que l'assurance prenne en charge la dépense ou non.
Le syndic propose d'utiliser le fonds de réserve (10000 € transférés sur le compte épargne récemment) pour payer cette dépense.

VOTE 2: ***Utilisation du fonds de réserve pour réparation des descentes d'eau si l'assurance ne prend pas en charge le sinistre***.

Les copropriétaires présents ou représentés votent favorablement à l'unanimité.

Si la compagnie d'assurance prévoit le passage d'une société spécialisée dans la détection de fuites, alors le syndic demandera à cette société d'investiguer le système d'égouttage dans sa globalité.

Mr SCHMIT précise que si la rupture de canalisation se situe au-delà des limites de la copropriété, il s'agit alors d'un problème qui concerne la commune de Bastogne et non la copropriété.
La société spécialisée dans la détection de fuites sera chargée de vérifier s'il s'agit d'un espace appartenant à la copropriété ou à la commune de Bastogne.

Note du syndic après AG : Suite aux fortes pluies et les inondations à répétition dans les caves des entités appartenant à BONZAI 2024 et Mr SCHMIT, le syndic a fait procéder aux réparations urgentes par la société NEMRY-GUERIN en date du 14 juin dernier. Un rapport avec photos a été transmis à l'assurance et une demande de recours pour engager la responsabilité de la Commune de Bastogne a été exigée. Nous sommes donc dans l'attente d'une prise de position de l'assurance. Si d'autres copropriétaires rencontrent des infiltrations en cave, ceux-ci sont priés de se manifester au syndic le plus rapidement possible.

Mme NICOLAS reste en attente de la Commune au sujet d'un rapport concernant ces problèmes discutés lors de l'Assemblée Générale du 27/02/2017.
Elle interrogera à nouveau Mr CAPRASSE à ce sujet.

Mr SCHMIT demande l'autorisation à la copropriété pour placer une hotte avec sortie extérieure pour répondre à la proposition de location de son commerce à un éventuel snack – restaurant.
Les copropriétaires s'y opposent.

La séance est levée à 19h45.

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl