RESIDENCE SOLEA 1 PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 03 NOVEMBRE 2014

L'an deux mille quatorze, le 03 novembre 2014, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence SOLEA 1 située Rue du Stade 1 à 6880 BERTRIX, se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- 1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de votes de l'Assemblée
- 2) Nomination du syndic
- 3) Nomination du Président et du Secrétaire
- 4) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement :
 - 4.1. Assurance de l'immeuble
 - 4.2. Entretien des communs
 - 4.3. Electricité des communs
 - 4.4. Eau des communs
 - 4.5. Frais de syndic
 - 4.6. Divers
- 5) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve
- 6) Ouverture d'un compte bancaire
- 7) Désignation des membres du conseil de copropriété
- 8) Désignation d'un Vérificateur aux comptes
- 9) Fixation de la période de l'assemblée annuelle
- 10) Montants des marchés et contrats
- 11) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
- 12) Mode de transmission des informations
- 13) Divers

Présents:

Mr DEOM, Mr GUIOT, Mme COLLARD, Mr BIZON, Mr BASTIN, SPRL AYUBOWAN, Mr HEIRMAN, Mme GROSJEAN

Représentés :

Mme LABIOUSE est représentée par Mr LABIOUSE. Mme BELLEVAUX est représentée par Mr EVRARD

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

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.

10 coropriétaires sur 11 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 922/1000èmes.

2) Nomination du syndic

Le syndic explique son rôle au sein de la copropriété.

Le syndic propose le contrat de syndic qu'il a rédigé. Plusieurs exemplaires du contrat sont distribués à l'assemblée pour que chacun puisse lire et signer celui-ci.

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

Mr BIZON est désigné Président. Le syndic est désigné Secrétaire.

4) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement :

Le syndic explique que les versements des fonds de roulement se feront trimestriellement.

Un premier versement sera à payer pour le 01 décembre 2014. Le numéro de compte à vue de la copropriété est le suivant : BE11 3631 4132 0148.

les autres versements trimestriels interviendront les :

01/02/2015 - 01/05/2015 - 01/08/2015 -01/11/2015

Le syndic expose le budget prévisionnel pour 2015 aux copropriétaires.

Mr GERARD fait remarquer au syndic que la dépense qui concerne l'adoucisseur d'eau n'apparaît pas dans le budget prévisionnel. Le syndic ajoute cette dépense au budget. Un nouveau buget 2015 est annexé au présent PV.

Le syndic répartira la dépense pour le sel en fonction de la consommation individuelle d'eau de chacun des copropriétaires.

4.1. Assurance de l'immeuble

Mr GERARD, promoteur, explique que l'assurance est encore à charge du promoteur tant qu'il n'y a pas encore eu de réception provisoire. L'assurance sera transférée à la CCP aussitôt que la réception provisoire sera acceptée.

Le syndic propose quelques compléments à l'assurance qu'il juge utile dans le cadre de la copropriété : l'abandon de recours, la règle proportionnelle ainsi que la protection juridique.

L'assemblée accepte à l'unanimité d'ajouter ces trois éléments à l'assurance de base. (vote1)

4.2. Entretien des communs

Le syndic propose les devis de « LA LORRAINE » et de « BELCO » pour l'entretien des communs. Il explique les différentes phases proposées par les entreprises, les modalités et les honoraires.

Il est également discuté de la fréquence des prestations.

Le syndic propose un vote afin de choisir entre les deux sociétés qui proposent des honoraires différents et de choisir la fréquence de leurs passages dans la résidence. (vote2)

La société « LA LORRAINE » est désignée par 7/10 votes pour effectuer l'entretien des communs à raison d'une fois tous les quinze jours.

Le syndic se chargera de prévenir la société « LA LORRAINE » pour que les prestations puissent commencer dans les meilleurs délais.

Suite à une remarque d'un copropriétaire, le syndic se chargera d'insiter auprès de la société sur le passage de l'aspirateur avant l'entretien à l'eau.

Un copropriétaire fait remarquer que chaque membre de la copropriété doit veiller au respect du bâtiment et de l'entretien de celui-ci.

4.3. Electricité des communs

L'éléctricité des communs comprend l'éclairage du hall commun, le fonctionnement de la porte de garage, le fonctionnement de l'ascenseur et l'éclairage des sous-sols.

Mr GERARD explique le problème de servitude entre les deux immeubles.

Les futurs copropriétaires de la résidence SOLEA 2, devront passer par le sous-sol de SOLEA 1 pour atteindre leur garage. La consommation d'électricité alimentant l'éclairage des sous-sols ainsi que la porte de garage doit être répartie sur les deux immeubles.

L'acte de base de SOLEA 2 sera adapté en conséquence.

4.4. Eau des communs

La résidence contient deux compteurs d'eau, un compteur pour l'eau des communs, un compteur incendie.

4.5. Frais de syndic

Les frais de syndic se répartissent en fonction des quotités de chacun des copropriétaires.

4.6. Divers

5) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Il s'agit d'un fonds qui est alimenté en prévision de grosses dépenses futures. Ce fonds reste appartenir à la copropriété et chaque copropriétaire vendeur doit en tenir compte lors de la vente de son bien.

Un copropriétaire est d'avis de commencer à établir un fonds de réserve dès la première année.

La copropriété décide à l'unanimité de consituer un fonds de réserve de 1000 € pour l'ensemble de la copropriété et qui sera réparti suivant les quotités de chacun. Ce fonds de réserve devra être versé sur le compte de la copropriété pour le 30 juin 2015. (vote3)

6) Ouverture d'un compte bancaire

Les paiements sont à verser sur le compte ouvert à la banque ING au nom de la copropriété : ACP SOLEA 1, IBAN : BE11 3631 4132 0148 BIC : BBRUBEBB.

Les prochaines échéances prévues pour le paiement du fonds de roulement sont les suivantes :

01/12/2014 - 01/02/2015 - 01/05/2015 - 01/08/2015 - *01/11/2015*

7) Désignation des membres du conseil de copropriété

Mr HEIRMAN et Mme COLLARD sont désignés membres du conseil de copropriété. Voici leurs coordonnées :

- Mr HEIRMAN Guy: 0475/72 02 54 - Mme COLLARD Solange: 0472/61 49 47

8) Désignation d'un Vérificateur aux comptes

Mr HEIRMAN et Mme COLLARD sont également désignés vérificateurs aux comptes Le décompte annuel aura lieu le 28 février.

Les vérificateurs aux comptes seront sollicités pour vérifier les décomptes que le syndic aura établi sur une année écoulée.

9) Fixation de la période de l'assemblée annuelle

La clôture des comptes sera effectuée au 28 février. L'Assemblée Générale aura lieu fin du mois d'avril - début du mois de mai.

La date de l'assemblée est acceptée à l'unanimité par l'ensemble des copropriétaires. (vote 4)

Une convocation officielle sera adressée au minimum 15 jours avant la date de l'assemblée générale.

10) Montants des marchés et contrats

Le syndic peut intervenir sans l'accord du conseil de copropriété pour toute dépense inférieure au montant de 500 €.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

11) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Tous les documents sont consultables dans les bureaux du syndic.

D'ici quelques jours, ces documents seront également disponibles via notre site internet

Voici la marche à suivre afin de vous connecter à votre copropriété :

- aller sur www.bureau-rossignol.be
- aller dans l'onglet à droite « CONNEXION »
- cliquer sur l'icône orange " SE CONNECTER A SA RESIDENCE"
- identifiant : residence-solea1 Mot de passe : 6880SOLEA1
- Vous êtes à présent sur l'espace personnel de votre copropriété, tous les documents importants s'y trouvent.

12) Mode de transmission des informations

Le syndic propose d'envoyer les convocations ainsi que tous les autres documents se rapportant à la copropriété par mail et par courrier postal.

13) Divers

Mr GERARD, promoteur, étant présent, les copropriétaires peuvent établir certaines remarques.

Mr GERARD expose les différents aspects du bâtiment à terminer avant la réception provisoire.

Le syndic intervient et propose que les copropriétaires puissent émettre certaines remarques concernant les parties communes avant la réception provisoire.

Un coproriétaire demande si le problème d'infiltration rencontré est solutionné. Mr GERARD explique que l'entreprise interviendra dans chaque appartement concerné pour régler les différents problèmes rencontrés suite à ce problème d'infiltration.

Le syndic passe la parole aux copropriétaires afin de formuler encore certaines remarques.

Mr HEIRMAN prend la parole.

Mr HEIRMAN propose que la copropriété investisse dans des arrêts de portes mobiles à placer au sol pour éviter les coups de clenches dans les murs.

Mr GERARD propose de fournir et placer lui-même les arrêts de porte immobiles.

Mr HEIRMAN constate un amas de mégots de cigarettes devant la porte de garage de la résidence et souhaiterait que chacun respecte les lieux en ne jettant plus les mégots.

Mr HEIRMAN souhaite que chacun relève son courrier régulièrement afin que les lieux restent en ordre.

Mr HEIRMAN se plaint en ce qui concerne les portes qui ne sont pas fermées à clé dans l'immeuble. Il soulève le problème pour plusieurs raisons :

- la sécurité
- la perte de chaleur
- les émanations des gaz d'échappement qui viennent du garage.

Mr HEIRMAN souhaite qu'il y ait un marquage au sol concernant les places de parking réservées aux visiteurs.

Mr HEIRMAN suggère également que la commune place une ligne jaune pour empêcher le stationnement devant les emplacements de parking.

Mr HEIRMAN est d'accord de se charger de placer un autocollant « interdit de stationner ».

Mr HEIRMAN est d'accord de se charger de réaliser le marquage au sol.

Mr HEIRMAN propose que les communs soient non-fumeurs (et notamment les personnes qui viennent travailler sur les lieux, femmes de ménage,...)

Mr HEIRMAN propose de surveiller les diverses odeurs d'égoûts récurentes.

Le syndic propose de placer des affiches dans les communs de la résidence mentionnant ces différents points relevés par Mr HEIRMAN.

Le syndic rappelle que le déneigement des trottoirs est réalisé par les propriétaires du rez-dechaussée.

L'Assemblée est levée à 20h30.

Le syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl