RESIDENCE SOLEA 1
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 AVRIL 2015

L'an deux mille quinze, le 22 avril à 19h00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence SOLEA 1 située rue du Stade n°3 à 6880 BERTRIX 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
5) Approbation du Procès verbal de l'AG du 03/11/2014
6) Approbation des comptes au 28/02/2015
7) Nomination d'un vérificateur aux comptes
8) Fonds de roulement
9) Fonds de réserve
10) Assurance
11) Règlement d'Ordre Intérieur
12) Divers

Présents:

Mme COLLARD, Mr GUIOT, Mr BIZON, Mme BELLEVAUX, Mr HEIRMAN, Mr BASTIN, Mme GROSJEAN

Représentés :

Mme LABIOUSE représentée par Mr LABIOUSE

Excusés :

SPRL AYUBOWAN

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.
6 Propriétaires sur 11 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 712,36/1000èmes.

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

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

3) Rapport du conseil de copropriété

Voir point 12) divers

4) Nomination du conseil de copropriété

Mr HEIRMAN et Mme COLLARD restent membres du conseil de copropriété.
L'Assemblée accepte à l'unanimité.

5) Approbation du Procès verbal de l'AG du 03/11/2014

L'Assemblée approuve le PV à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 28/02/2015

Mme COLLARD a vérifié les comptes en date du 17/03/2015.
Le syndic explique la répartition des dépenses et la situation des comptes individuels.
Le syndic précise que les montants ne sont pas représentatifs puisqu'il s'agit de dépenses sur un délai de quatre mois et non une année complète.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Nomination d'un vérificateur aux comptes

Mme COLLARD reste vérificateur aux comptes.
L'assemblée accepte à l'unanimité.

8) Fonds de roulement

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

01/05/2015 – 01/08/2015 – 01/11/2015 - 01/02/2016

9) Fonds de réserve

Lors de la dernière Assemblée Générale, la copropriété a voté la constitution d'un fonds de réserve qui devra être versé sur le compte de la copropriété, **IBAN BE11 3631 4132 0148** en date du **30 juin 2015**.

La constitution d'un fonds de réserve sera de nouveau votée lors de la prochaine Assemblée Générale.

10) Assurance

Comme il est d'usage, le syndic a pris ses renseignements auprès de deux courtiers en assurances différents afin de comparer les montants de la prime annuelle à qualités égales :

- Assurances GUILLAUME à BERTRIX
- Assurances THEODORE à FLORENVILLE

La valeur assurée du bâtiment est de 2 430 000 €.

La compagnie AXA (bureau GUILLAUME) propose la répartition suivante :

- **variante 1 : une fois la franchise**

Prime annuelle, protection juridique, abandon de recours et abandon de la règle proportionnelle pour un montant de **1925,27 €.**

- **variante 2 : trois fois la franchise**

Prime annuelle, protection juridique, abandon de recours et abandon de la règle proportionnelle pour un montant de **1663,09 €.**

La compagnie IBIS (Bureau THEODORE) propose la répartition suivante :

- **variante 1 : une fois la franchise**

Prime annuelle, protection juridique, abandon de recours et abandon de la règle proportionnelle pour un montant de **2106,64 €.**

Le syndic procède au vote.

Les copropriétaires désignent à l'unanimité le bureau GUILLAUME à Bertrix avec trois fois la franchise.

11) Règlement d'Ordre Intérieur

Le syndic a réuni le conseil de copropriété en date du 10 mars 2015 pour établir ensemble un Règlement d'Ordre Intérieur suivant les différentes remarques qui ressortaient de la dernière Assemblée Générale.

Celui-ci a été envoyé aux copropriétaires avec les derniers décomptes de manière à ce que chacun puisse en prendre connaissance avant l'Assemblée Générale pour éventuellement rédiger certaines remarques.

Le syndic entame la lecture du Règlement d'Ordre Intérieur et permet à chacun des copropriétaires présents d'intervenir en cas de remarque.

Le syndic se charge de faire les diverses modifications à celui-ci pour pourvoir l'annexer avec l'envoi du présent PV.

12) Divers

Mr HEIRMAN prend la parole pour faire part à la copropriété de certaines remarques :

- L'alarme incendie s'est déclenchée la nuit du réveillon de Noël. Mr HEIRMAN a pris contact avec Mr PIERLOT, électricien chargé des travaux d'électricité dans le bâtiment. Celui-ci a proposé de fournir à la copropriété un mode d'emploi en cas de déclenchement de l'alarme incendie.

- Des odeurs de tabac se propagent dans les couloirs du bâtiment, voire à l'intérieur des appartements. Mr HEIRMAN suggère à chacun de placer un mousse sous sa porte palière pour éviter que les odeurs ne parviennent jusqu'à l'intérieur des appartements.

- Mr HEIRMAN signale que le bruit intempestif que provoquait le passage des voitures sur les taques dans le garage a été fortement diminué. Cependant, il précise qu'il est primordial de circuler à une vitesse limitée dans la partie garage.

- De nombreux coups et salissures sont apparus au niveau des murs des halls communs sur une petite année d'habitation. Le syndic remercie les copropriétaires et occupants de l'immeuble de bien vouloir veiller au respect des parties communes.

- Mr HEIRMAN signale qu'il a placé, comme prévu lors de la dernière AG, un panneau d'affichage dans le hall commun. Celui-ci permet à chacun, comme au syndic, d'y placer certaines informations liées à la copropriété.

- Le syndic remercie les occupants de l'immeuble (locataires et propriétaires) de veiller à ce que les animaux ne fassent pas leurs excréments sur les terrasses des appartements.

Mr HEIRMAN revient sur les portes coupe-feu du bâtiment qui, lorsqu'elles ne sont pas fermées délicatement, font énormément de bruit et résonnent dans les halls communs. Il insiste sur l'importance de fermer ces portes **délicatement**. Il précise également qu'**un seul tour de clé suffit** pour que la porte soit fermée de manière sécurisante.

Mr BASTIN demande s'il est autorisé à placer une tonnelle sur sa terrasse. A condition de respecter les couleurs du bâtiment, l'assemblée accepte à l'unanimité.

Mr HEIRMAN demande à ce que chaque occupant veille à nettoyer son duo-bac afin d'éliminer les odeurs intempestives en période estivale.

Mr BASTIN souhaiterait que les étiquettes des boîtes aux lettres soient toutes semblables. Mr BASTIN s'en chargera et reproduira exactement ce qu'il y a écrit actuellement sur chacune des boîtes aux lettres.

Mr HEIRMAN dit qu'il est très difficile d'avoir de l'ordre sur le parking. Il dit que même un marquage au sol ne suffira pas pour régler l'ordre sur le parking. Le syndic propose d'attendre la fin du chantier de SOLEA 2 pour instaurer un système organisé de places de parking.

Mr BASTIN signale que des fissurations apparaissent sur les murs de son appartement.

Mr HEIRMAN revient sur l'entretien des communs par la société LA LORRAINE. L'équipe actuelle est efficace et l'entretien est bien réalisé. Le syndic le signalera à la société afin que celle-ci reste la même.

Le syndic précise que le panneau manquant à la porte de garage sera remplacé après les travaux de SOLEA 2 afin de ne pas risquer d'abîmer le panneau une seconde fois.

L'Assemblée est levée à 20h40.

Le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL sprl