RESIDENCE COLLINES
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 08 FEVRIER 2018

L'an deux mille dix-huit, le huit février à 13h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence COLLINES, située Rue de Neufchâteau, 18 C à 6800 RECOGNE 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 Président et du Secrétaire de L'Assemblée
3) Rapport et nomination du conseil de copropriété
4) Approbation du procès-verbal du 26/01/2017
5) Approbation des comptes au 30/11/2017
6) Fonds de roulement - Budget
7) Fonds de réserve
8) Luminaires extérieurs
9) Points demandés par les copropriétaires :
   Mme HOUSSA : Placement d'un volet déroulant devant la fenêtre à l'avant pour couper le bruit de la rue
10) Divers

Présents : Mr et Mme CHETTER, Mme WIEDIG, Mr et Mme BAETEN-HOUSSA, Mme CRAPS, Mr et Mme ARNOULD

Représentées : Mme PIERRET représentée par Mr CORNET, Mme SKA représentée par Mr EVRARD

Excusés : Mme DUPUIS, Mr PONCELET (GHES)

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de votes de l'Assemblée

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.
7 propriétaires sur 9 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 6703/10000èmes.

2) Nomination du Président et du Secrétaire

Mr BAETEN est désigné président.
Le syndic est désigné secrétaire.

3) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Mme CRAPS, Mr ARNOULD restent membres du conseil de copropriété.
Mme HOUSSA devient membre du conseil de copropriété.
Il s'agit des personnes ressources et intermédiaires entre les copropriétaires et le syndic.

4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 26/01/2017

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.
Le PV est approuvé à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 30/11/2017

Le syndic explique la répartition des dépenses pour l'année 2017 et présente le tableau s'y rapportant.

Le syndic précise qu'il s'agit des dépenses relatives aux parties communes de la résidence mais également des frais liés aux consommations individuelles (gaz et eau chauffée).

Le syndic rappelle que le montant individuel des dépenses communes est calculé en fonction des quotités d'appartements.

Le syndic rappelle qu'il réclame 4 appels de fonds de roulement sur base du budget établi et qu'un décompte est effectué en fin d'année comptable en fonction des dépenses.

Le syndic précise que le sinistre dégât des eaux qui a eu lieu dans l'appartement de Mr et Mme CHETTER n'est pas encore clôturé. Dès lors, le montant des dépenses déjà engagées dans le cadre de ce sinistre a été attribué à la situation individuelle de Mr et Mme CHETTER. Le syndic signale à Mr et Mme CHETTER que tout rentrera dans l'ordre lorsque la compagnie d'assurance aura remboursé le montant avancé.

Le montant sur le fonds de roulement au **30/11/2017 est de 3325,40 €.**
Le montant sur le compte à vue est de 3741,64 €. Cette différence est due au montant de la facture TECHEM qui a été envoyée après la clôture des comptes mais qui doit être comptabilisée en 2017.

Le syndic précise qu'il tiendra compte du boni de chacun avant de réclamer les avances sur le fonds de roulement pour 2018.

La société de nettoyage ayant cessé ses activités, le syndic a dû trouver une solution d'urgence pour palier au problème. Le syndic a pris contact avec 3 sociétés différentes afin d'obtenir des offres de prix. Après avoir analysé les devis, le syndic a retenu la société la moins chère, CBM NETTOYAGE.

Mme HOUSSA souhaiterait assumer l'entretien des communs de la résidence afin de diminuer le coût de cette dépense.
Mme HOUSSA propose d'entretenir les communs de la résidence contre rémunération. Cette rémunération correspondra à un montant de +/- 400 € (20 €/la prestation) et sera déduite du montant de leur fonds de roulement en fin d'année comptable.
Le syndic interroge les autres copropriétaires quant à l'attribution de l'entretien des communs par Mme HOUSSA et non par une société de nettoyage.
Un copropriétaire souligne la difficulté de se permettre de faire une remarque en cas d'insatisfaction. Le syndic signale qu'il sera l'intermédiaire entre les copropriétaires et Mme HOUSSA.
Mme HOUSSA ajoute qu'en cas de mécontentement, les propriétaires ne devront pas hésiter à lui faire part de leurs remarques.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité que l'entretien des locaux communs soit effectué par les soins de Mme HOUSSA, propriétaire.
Le syndic précise que Mme HOUSSA pourra se constituer une petite réserve de produits d'entretien et de matériel qu'elle entreposera dans le local technique situé au rez-de-chaussée.

Les copropriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

6) Fonds de roulement - Budget

Le syndic précise avoir budgétisé, la dépense concernant l'eau, de manière un peu plus élevée car la première année n'est jamais complète et représentative de la consommation réelle.

Le syndic précise que le système de détection incendie doit être entretenu une fois par an. Le syndic collabore avec la société ARDENNE ELEC qui a installé ce système de détection incendie dans le bâtiment. Le syndic précise que, lors de l'entretien DI, il est indispensable d'avoir accès à tous les appartements de l'immeuble. Le syndic préviendra les copropriétaires en temps et en heure afin qu'ils puissent s'organiser.

Le syndic rappelle que la société HABITAT PLUS prend en charge la mise en peinture des halls communs en couleur primaire et la rampe d'escalier.

Sur base du budget, ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01 mars 2018 – 01 juin 2018 – 01 septembre 2018

7) Fonds de réserve

Le fonds de réserve est prévu pour faire face à de grosses dépenses. Ce fonds de réserve est acquis à la copropriété et n'est pas récupéré en cas de vente.
Les copropriétaires décident d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 1000 € au 01 mars 2018 (vote 1).

VOTE 1 : Constitution d'un fonds de réserve de 1000 € suivant les quotités d'appartement à verser pour le 01/03/2018.

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.

8) Luminaires extérieurs

Le syndic présente le luminaire que Mr et Mme WIEDIG ont appliqué sur leur terrasse. Le syndic précise que, les copropriétaires n'ayant pas encore investi dans un luminaire extérieur, se basent sur un modèle semblable à celui de Mme WIEDIG afin de préserver l'homogénéité de la façade. Le modèle a été acheté chez BRICO.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Mr EVRARD demande si un détecteur lumineux pourrait être envisagé pour éclairer le parking à l'arrière du bâtiment qui est très sombre l'hiver.
Un luminaire pourrait éventuellement être placé au bout de la galerie projetant la lumière vers les parkings.
Le syndic demandera une offre à ARDENNE ELEC et reviendra vers le conseil de copropriété pour accord ou non sur la dépense.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

9) Points demandés par les copropriétaires

Mme HOUSSA : Placement d'un volet déroulant devant la fenêtre à l'avant pour couper le bruit de la rue

Sans objet

10) Divers

Le syndic informera la société HABITAT PLUS que les barillets des boites aux lettres sont rouillés et que les courriers prennent facilement l'eau.

Mr ARNOULD souhaiterait placer une banne solaire sur la terrasse. Le syndic précise que cette demande doit faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. SI toutefois ils veulent réaliser cette dépense hors Assemblée Générale, ils peuvent demander l'accord à chaque propriétaire qui remettra un écrit signé. Dans ce cas, il faut un accord écrit et signé à l'unanimité des propriétaires.

Mr BAETEN souhaiterait placer un poêle à pellets avec sortie de la buse en toiture plate. Le syndic précise que cette demande doit faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
Mr et Mme BAETEN souhaiterait vivement placer leur poêle à pellets au mois de septembre (avant la prochaine AG)

Le syndic demande l'avis aux copropriétaires présents. Ceux-ci acceptent à l'unanimité le placement du poêle à pellets avec sortie en toiture plate dans l'appartement de Mr et Mme BAETEN-HOUSSA.
Le syndic signale que, s'ils veulent placer le poêle à pellets avant la prochaine AG, il faudra obtenir les signatures des deux personnes qui ne sont pas présentes aujourd'hui, Mr PONCELET et Mme DUPUIS. Ces deux accords devront être fournis au syndic avant tous travaux.

Mr EVRARD signale que lors de la dernière Assemblée Générale, Mr PONCELET avait reconnu avoir embouti la façade avec l'une de ses camionnettes. Les dégâts n'ayant toujours pas réparés, le syndic se chargera de faire le nécessaire pour que tout soit remis en état.

Mme CRAPS signale qu'il y a beaucoup de mégots de cigarettes présents sur le sol à l'entrée du bâtiment. Le syndic rappelle aux copropriétaires de bien vouloir respecter les lieux.
Les propriétaires bailleurs devront faire la remarque aux locataires.

Un copropriétaire s'interroge quant à la fonction du petit robinet présent en façade. Le robinet en façade est relié à la citerne d'eau de pluie et peut servir aux copropriétaires pour de petits entretiens (arrosage des fleurs – nettoyage des voitures).

A la demande des copropriétaires, le syndic demandera à la société HABITAT PLUS de bien vouloir placer à nouveau des déshumidificateurs dans les caves. L'humidité est toujours fort présente.

Mr CHETTER s'interroge quant à la suite donnée par Mr PONCELET, arrêtant ses activités, dans le cadre de problèmes liés au chauffage dans la résidence. La garantie sera suivie par Mr PONCELET ainsi que le service après-vente.
En ce qui concerne la maintenance, Le syndic signale travailler régulièrement avec un chauffagiste de confiance qui pourra intervenir en cas de problème à la résidence, la société NAVARRE.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

Le syndic demande à Mme HOUSSA d'envoyer sa note avec les dates de prestation d'entretien des communs, courant du mois de novembre, avant la clôture des comptes.

Mme CRAPS souhaiterait que la partie des abords appartenant à GHES soit entretenue et que la bassine bleue soit évacuée.
Le syndic en fera part à Mr PONCELET.

L'Assemblée est levée à 15h45

Pour le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL