RESIDENCE COLLINES
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 JANVIER 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-six janvier 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 syndic
3) Nomination du Président et du Secrétaire de L'Assemblée
4) Désignation des membres du conseil de copropriété
5) Désignation d'un vérificateur aux comptes
6) Désignation des mandataires pour la réception des travaux des parties communes
7) Ouverture d'un compte en banque
8) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement :
   - 8.1 Assurance de l'immeuble
   - 8.2 Entretien des communs
   - 8.3 Eau des communs
   - 8.4 Electricité des communs
   - 8.5 Frais de syndic
   - 8.6 Divers
   - 8.7 dépenses privatives : - chauffage
     - eau chaude sanitaire
9) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve
10) Fixation de la période de l'Assemblée Générale annuelle
11) Fixation de la date de clôture des comptes
12) Montant des marchés et contrats
13) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
14) Mode de transmission des informations
15) Divers

Présents : Mme DUPUIS, GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS (représenté par Mr Anthony PONCELET), Mme CRAPS, Mr et Mme WIEDIG-FRANCOIS, Mr ARNOULD, Mr et Mme CHETTER

Représentés : Mme PIERRET représentée par Mr CORNET, Mme SKA représentée par Mr EVRARD, la société HABITAT + représentée par Mme WAVREILLE

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de 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.
9 propriétaires sur 9 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 10000/10000èmes.

2) Nomination du syndic

Le syndic explique en quoi consiste son travail au sein de la copropriété.

Il présente son contrat qui est valable pour une durée de trois ans.

Le syndic précise qu'il demande un forfait de 250 € HTVA/mois/copropriété. Il établit ses honoraires sur base d'un forfait tout compris.
La seule prestation supplémentaire est celle d'une AG extraordinaire. Celle-ci sera facturée à la copropriété à un montant de 300 € HTVA.

Toutes les prestations sont répertoriées dans l'annexe qui est ajoutée au contrat de syndic. Celui-ci sera disponible via le site internet de la copropriété (voir point13)

Le syndic procède au vote :

VOTE 1 : Désignation du bureau ROSSIGNOL comme syndic de la copropriété.

L'assemblée vote favorablement à l'unanimité.

3) Nomination du Président et du Secrétaire

Mr ARNOULD est désigné Président de l'Assemblée Générale
Le syndic est désigné secrétaire.

4) Désignation des membres du conseil de copropriété

Mme CRAPS, Mr ARNOULD et Mme SKA sont désignés membres du conseil de copropriété.

5) Désignation d'un vérificateur aux comptes

Mme CRAPS, Mr ARNOULD et Mme SKA sont désignés vérificateurs aux comptes.

6) Désignation des mandataires pour la réception des travaux des parties communes

Mme WAVREILLE précise qu'une journée SAV sera organisée dans le courant du mois de mars. Celle-ci sera prévue entre les intervenants techniques et les copropriétaires ainsi que le syndic pour les parties communes.
HABITAT + enverra un courrier aux propriétaires pour les avertir de la date ainsi que pour leur demander d'établir une liste de remarques concernant leurs parties privatives. Le syndic sera aussi averti et transmettra les remarques à HABITAT + pour les parties communes.
Les propriétaires devront interroger leurs locataires afin qu'ils émettent leur remarque.
Le syndic rappelle qu'il traite avec les propriétaires uniquement et non avec les locataires.

Mme DUPUIS et Mr PONCELET représenteront les parties communes lors de la journée SAV.
L'assemblée accepte à l'unanimité.

7) Ouverture d'un compte bancaire

Le compte bancaire sera ouvert chez ING sous le numéro de compte suivant : BE13 3630 2617 0539
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

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

Rem : le syndic précise qu'il a établi son budget avec une répartition différente entre les appartements et la partie commerciale. Les dépenses relatives aux charges communes (électricité et entretien des communs) sont affectées à 10 % pour la partie commerciale (GLOBAL HOME ENERGY SOLUTIONS) et 90 % pour les appartements.

Le fonds de roulement consiste à couvrir les frais de la copropriété. Ceux-ci sont répartis suivant les postes suivants :

8.1 Assurance de l'immeuble

Le syndic précise qu'il a demandé une offre de prix aux assurances THEODORE à Florenville. Bureau d'assurances avec qui il travaille régulièrement et dont il est satisfait des services.
Ce bureau propose un contrat avec abandon de recours envers le locataire, abrogation de la règle proportionnelle et protection juridique.
L'abandon de recours est gratuit à condition que la clause figure dans le contrat de bail. Le syndic propose donc d'ajouter la clause suivante : « l'abandon de recours envers le locataire est garanti par l'assurance incendie de l'immeuble. »
Le syndic rappelle aux propriétaires Que le locataire doit assurer son contenu uniquement.

8.2 Entretien des communs

Le syndic précise qu'il a demandé une offre de prix à la société BJ NETTOYAGE. Une prestation coûte 36 € HTVA.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité la remise de prix de la société BJ NETTOYAGE pour un passage chaque semaine.
Le syndic se chargera de prévenir la société de nettoyage en leur demandant une aspiration des tapis en supplément des prestations prévues dans le contrat.

8.3 Eau des communs

Il s'agit de l'eau utilisée par la société de nettoyage pour entretenir les communs d'une part et l'eau qui sera utilisée pour être chauffée et utilisée en eau chaude sanitaire d'autre part.

8.4 Electricité des communs

Il s'agit de l'électricité utilisée pour éclairer les parties communes de l'immeuble ainsi que les extérieurs de la résidence.

8.5 Frais de syndic

Voir nomination du syndic en point 2.

8.6 Divers

Il s'agit de petites dépenses telles que l'achat d'ampoules, de piles, …
Si de menus travaux doivent être exécutés dans la résidence, le syndic peut faire appel à un technicien qui travaille à un taux horaire de 20 €/heure.

8.7 Dépenses privatives : - chauffage
- Eau chaude sanitaire

Le syndic précise que le compteur chauffage se situe dans le local technique de la résidence tandis que le compteur eau chaude se situe dans la buanderie de chaque appartement.
Le syndic précise que la société TECHEM qui se charge d'établir les calculs de consommation de chauffage et eau chaude sanitaire propose une répartition des dépenses de 30 % sur base des quotités et 70 % sur base des consommations.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité cette répartition 30-70 %.

9) Constitution éventuelle d'un 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 ne souhaitent pas constituer de fonds de réserve. Le point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

10) Fixation de la période de l'assemblée annuelle

L'assemblée Générale annuelle aura lieu au début du mois de février.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

11) Fixation de la date de clôture des comptes

Les comptes seront clôturés en date du 30 novembre.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

12) Montant des marchés et contrats

Les copropriétaires autorisent le syndic à effectuer des dépenses pour un montant maximum de 500€.

Le syndic procède au vote :

VOTE 2 : Montant des marchés et contrats pour un montant maximum de 500 €

L'assemblée vote favorablement à l'unanimité.

13) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Le Bureau ROSSIGNOL se charge de créer un site internet de la résidence. Toutes les informations importantes se trouveront sur le site internet de la copropriété. (Contrats divers, Décomptes, PV AG, …)

La marche à suivre pour se connecter à la résidence est la suivante :

Allez sur le site : www.bureau-rossignol.be
Cliquez sur l'onglet « CONNEXION » en haut à droite
Cliquez sur l'onglet orange « Se connecter à sa résidence »

- Identifiant : résidence-collines
- Mot de passe : 6800neufchateau18

14) Mode de transmission des informations

Le syndic propose d'envoyer les courriers officiels par voie postale en courrier simple.
Les petites informations seront envoyées par mail.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

15) Divers

Le syndic se chargera de placer des paillassons dans la résidence.

Deux voisins de la copropriété ont manifesté leur mécontentement auprès de la société HABITAT PLUS. Ils estiment que les propriétaires de l'appartement 5 ont vue sur leur appartement.
La société HABITAT PLUS explique avoir respecté les normes au niveau de la construction du bâtiment. Celle-ci propose, cependant, de régler le problème, pour une question de bon voisinage, en plaçant un brise-vue, en accord avec Mme SKA.
Mr EVRARD prend acte de la revendication.

Mme WIEDIG précise qu'elle ne possède qu'une place de parking alors que les locataires possèdent deux voitures.

La société HABITAT + précise qu'elle possède encore des places de parking et qu'elle souhaite les vendre. Une place de parking coûterait +/- 4000 € HTVA.

Un copropriétaire s'interroge au sujet des places de parking prévue pour le cabinet de psychologie. Mme SKA possède deux places de parkings et la patientèle en est informée.

Mme CRAPS s'interroge au sujet du délai d'arrivée de l'eau chaude. Mr PONCELET s'arrangera avec Mme CRAPS.

Chaque habitant est tenu de s'occuper de ses propres poubelles. Celles-ci seront déposées dans les caves privées.

En cas de neige, les habitants du rez-de-chaussée sont tenus de déblayer les trottoirs publics. Le syndic peut éventuellement faire passer une société qui se chargera de déblayer.

Note du syndic après impression du PV :
Mme WAVREILLE enverra un modèle de point lumineux pour placer au niveau des terrasses. Le syndic transmettra aux copropriétaires. Ce point sera abordé à la prochaine Assemblée Générale.

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)

L'usager d'un appartement ayant un jardin doit entretenir la haie clôturant le jardin.

L'Assemblée est levée à 16h00

Pour le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL