Résidence Côté Jardins
Rue des Jardins, n° 36
6600 BASTOGNE
Numéro d'entreprise : 0812.407.068
IBAN : BE26 3630 8057 6829 BIC : BBRUBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Côté Jardins - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 16-03-2023

Les copropriétaires de la résidence « Côté Jardins » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 16 mars 2023, en Salle de réunion de la Société de Logements Publics Haute Ardenne, Avenue Roi Baudoin, n°69 6600 BASTOGNE.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 24-02-2023.

Sont présents :
Mme **COLLIGNON Valérie** (260 voix) représentée par **Mr et Mme DONNAY-LATTEUR; CPAS BASTOGNE** (140 voix) représenté par **Mme Laurence NICOLAS; Mr DEMELENNE Sylvain** (121 voix); **Mr et Mme DONNAY-LATTEUR** (300 voix); **ENDOS SPRL** (259 voix) représenté par **Mme Delphine VANDAELE; FOREM** (400 voix) représenté par **Mr SIMONART; Mme FOSSEPREZ Catherine** (100 voix); **Mr FRENOY** (130 voix); **Mme GIRS - VREBOS** (260 voix); **Mme GODENIR Carine** (230 voix); **Mr SCHMIT-BALON** (138 voix); **SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL** (4384 voix) représentée par **Mme Delphine VANDAELE; Mr et Mme SOYEUR-PONCIN Philippe** (150 voix) représentés par **Mr et Mme DONNAY-LATTEUR; Mme THILMANT** (135 voix) représentée par **Mr et Mme DONNAY-LATTEUR; Mme TUMSON Stéphanie** (120 voix); **VILLE DE BASTOGNE** (512 voix) représentée par **Mme Laurence NICOLAS; Mme WILMOTTE** (325 voix) représentée par **Mr Fabian NAMUR; Mme YOUCKEN Marion** (210 voix)

Sont absents :
Mme BAIKRICH Geneviève (136 voix); **BONZAÏ 2024** (138 voix); **Me DAVID MOINET** (138 voix); **Mme DUBUISSON Ingrid** (136 voix); **FORMIL SPRL** (138 voix); **GIRS Grégory** (130 voix); **Mr GUEBEN Michel** (140 voix); **MOTO PLUS SA** (135 voix); **MUTUALITÉ LIBÉRALE** (200 voix); **Mme OUJAKHOVA Maddan** (106 voix); Mr et Mme **RIVIERE-HARBONNIER** (138 voix); **Mr ROSIERE Julien** (155 voix); **Mme THIRY Aline** (136 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAIKRICH Geneviève	136	Absente	
BONZAÏ 2024	138	Absent	
COLLIGNON Valérie	260	Représentée	Mr et Mme DONNAY-LATTEUR
CPAS BASTOGNE	140	Représenté	Mme Laurence NICOLAS
DAVID MOINET AVOCAT	138	Absent	
DEMELENNE Sylvain	121	Présent	
DONNAY-LATTEUR	300	Présents	
DUBUISSON Ingrid	136	Absente	
ENDOS SPRL	259	Représenté	Mme Delphine VANDAELE
FOREM	400	Représenté	Mr SIMONART
FORMIL SPRL	138	Absent	
FOSSEPREZ Catherine	100	Présente	
FRENOY	130	Présent	
GIRS Grégory	130	Absent	
GIRS - VREBOS	260	Présente	
GODENIR Carine	230	Présente	
GUEBEN Michel	140	Absent	
MOTO PLUS SA	135	Absent	
MUTUALITÉ LIBÉRALE	200	Absent	
OUJAKHOVA Maddan	106	Absente	
RIVIERE-HARBONNIER	138	Absents	

ROSIERE Julien	**155**	Absent	
SCHMIT-BALON	**138**	Présent	
SOCIETE DE LOGEMENTS PUBLICS DE LA HAUTE ARDENNE SCRL	**4384**	Représenté	Mme Delphine VANDAELE
SOYEUR-PONCIN Philippe	**150**	Représentés	Mr et Mme DONNAY-LATTEUR
THILMANT	**135**	Représentée	Mr et Mme DONNAY-LATTEUR
THIRY Aline	**136**	Absente	
TUMSON Stéphanie	**120**	Présente	
VILLE DE BASTOGNE	**512**	Représentée	Mme Laurence NICOLAS
WILMOTTE	**325**	Représentée	Mr Fabian NAMUR
YOUCKEN Marion	**210**	Présente	
Copropriétaires : 18 / 31 **Lots : 53 / 66**	**10000**	**8174**	
50% des voix représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 31
Lots : 66
Voix : 10000
Cop. présents : 18
Lots présents : 53
Voix présentes : 8174
Mandataires : 5
Procurations : 9
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
07) Bloc B - Mise en conformité de l'électricité des communs : information et décision	66,67%	1865	1865	0	0	100,00%	Accepté
08) Bloc C - Mise en conformité de l'électricité des communs : Informaiton et décision	66,67%	995	995	0	0	100,00%	Accepté

09) Bloc C - Demande de Mme FOSSEPREZ : mise en peinture des couloirs communs : Information et décision	66,67%	995	995	0	0	100,00%	Accepté
10) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
11) Expertise du bâtiment par l'architecte SYNE : information et décision	66,67%	7580	7580	0	0	100,00%	Accepté
12) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	7580	6905	0	675	100,00%	Accepté
13) Demande de Mme FOSSEPREZ (Bloc C) - Utilisation du local compteur pour sa machine à laver et séche-linge : information et décision	50,00%	995	995	0	0	100,00%	Accepté
14) Demande de Monsieur Schmit : aménagement de sécurité devant les commerces : information et décision	66,67%	7580	7450	0	130	100,00%	Accepté

Remarque :
La SLP Haute Ardenne étant copropriétaire majoritaire, il lui est interdit de disposer d'un nombre de voix supérieur à celles de tous les autres copropriétaires présents ou représentés.
Dès lors, la totalité des voix de la SLP Haute Ardenne est réduite à 4060/10.000èmes.

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

Pas de vote
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. 18 copropriétaires sur 31 sont présents ou représentés (8174/10.000 èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr SCHMIT comme Président du conseil de copropriété"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de la SLP Haute Ardenne (bloc A), Mr et Mme DONNAY (bloc B) et Mme FOSSEPREZ (Bloc C) comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation d'un vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de la Société de Logements Publics de la Haute Ardenne comme vérificateur aux comptes"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice précédent sur base du dernier bilan, annexé.

Le solde sur le compte à vue est à 8.005,82 €
Le solde sur le compte épargne est à 17.602,29 €

Certains copropriétaires s'interrogent au sujet du poste concernant l'électricité des parties communes relativement élevé. Sans compter l'augmentation du prix de l'énergie suite à la crise, une perte de courant a été

constatéte. Une réparation a été effectué mais le syndic a demandé à Mr MARTIN, électricien, qu'il vérifie l'ensemble de l'immeuble prochainement lors des mises en conformité des blocs B et C. Le syndic demandera à Mr MARTIN de scinder sa facture afin que tous les copropriétaires paient le poste relatif à la recherche de fuite.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Bloc B - Mise en conformité de l'électricité des communs : information et décision

Majorité : 66,67%. Clé : 2470 - soit 1647,75 sur 2470,00

Le syndic a reçu un rapport défavorable de la société de contrôle CERTINERGIE pour les parties communes du bloc B.
Suite aux remarques mentionnées dans le rapport, le syndic ademandé prix à la société MARTIN pour la mise en conformité électrique des parties communes du bloc B. Mr MARTIN évalue la dépense à 3.628,46 € HTVA.

Le syndic demandera à ce que la recherche de fuite pour l'ensemble des blocs soit scindée au niveau de la facture.
Le syndic interroge les copropriétaires du bloc B.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la mise en conformité électrique des parties communes du bloc B"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

Pour information, Mr SCHMIT signale que la prise de terre, se situe dans le local technique du bloc A au niveau de la Place de la Bastognette, à droite en entrant.

08 - Bloc C - Mise en conformité de l'électricité des communs : Informaiton et décision

Majorité : 66,67%. Clé : 1150 - soit 767,71 sur 1150,00

Décision
Le syndic a reçu un rapport défavorable de la société de contrôle CERTINERGIE pour les parties communes du bloc C.
Suite aux remarques mentionnées dans le rapport, le syndic ademandé prix à la société MARTIN pour la mise en conformité électrique des parties communes du bloc C. Mr MARTIN évalue la dépense à 3.628,46 € HTVA.

Le syndic demandera à ce que la recherche de fuite pour l'ensemble des blocs soit scindé eau niveau de la facture.
Le syndic interroge les copropriétaires du bloc C.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la mise en conformité électrique des parties communes du bloc C"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Bloc C - Demande de Mme FOSSEPREZ : mise en peinture des couloirs communs : Information et décision

Majorité : 66,67%. Clé : 1150 - soit 767,71 sur 1150,00

Mme FOSSEPREZ a contacté le syndic pour l'informer qu'elle souhaitait rafraîchir les murs des parties communes du bloc C.
Elle a reçu une offre de prix pour la mise en peinture des parties communes en deux couches.
Mr Benoît FONTAINE évalue la dépense à 12.350,54 € HTVA pour préparation, enduisage et mise en peinture 2 couches de 333 m².

Pour information, Mr SCHMIT propose également les services de Mr HILGERS.

Le syndic interroge les copropriétaires du bloc C.

Les copropriétaires du bloc C s'accordent pour raffraichir uniquement les murs du niveau -1 et de réaliser eux-même les travaux de peinture.
Une note de frais sera transmise au syndic pour la fourniture de la peinture.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la mise en peinture par les propriétaires des locaux communs au niveau -1 uniquement. Budget maximum de 1000 euros pour la fourniture de la peinture - la facture sera transmise au syndic"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/01/2023 au 31/12/2023 s'élevant à 73.533,84 €.
Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/01/2023 - 01/06/2023 - 01/09/20223- 01/10/2023

Le syndic signale que l'entretien du bloc C est dorénavant effectué par Mme FOSSEPREZ contre rétribution. Ce poste est donc en diminution par rapport à l'année précédente.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2023 de 73.533,84 €"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Expertise du bâtiment par l'architecte SYNE : information et décision

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5053,33 sur 7580,00

Le syndic a rencontré Mr SYNE au mois de décembre à la résidence. Sur base de sa visite sur place, il a transmis un rapport complet au syndic. Le rapport de Mr SYNE se trouve sur le site internet de la copropriété. En voici un résumé :

1) ARCADES EN BRIQUES

Des fissurations sont constatées à l'ensemble des arcades (- de 2 mm). Conséquence d'un mouvement relativement normal de la structure et particulièrement des dalles en béton des coursives.

REMEDES /ACTIONS à ENVISAGER :

Pas d'élément instable et/ou justifiant une intervention urgente et/ou des mesures de sécurité particulières.

Réparer ce genre de fissures de façon définitive représente une certaine difficulté. Il est donc préconisé de surveiller régulièrement l'évolution des fissurations et de ragréer, resserrer et rejointoyer correctement celles-ci lorsque qu'il est constaté qu'un déchaussement et/ou une déstabilisation apparait de manière plus importante (comme par exemple à proximité de l'appartement C10).

Enfin, une intervention ponctuelle visant à stabiliser ce cintrage apparait à planifier (si pas encore réalisé).

2) ACCES ET ESCALIERS LATERAUX

A) COUVRE-MURS EN BRIQUES

Dégradation due à la vétusté.

TASSEMENT ET DEFORMATION

Dégradation due à la vétusté + construction sur remblais mal stabilisé.

B) INFILTRATIONS

Conséquence d'infiltrations provenant des escaliers et rampes. L'étanchéité n'est plus assurée.

C) STRUCTURE METALLIQUE

Dégradation accrue de la structure métallique.

REMEDES /ACTIONS à ENVISAGER :

Envisager une rénovation profonde des 2 accès latéraux afin de mettre les ouvrages hors eau et de permettre de renforcer et/ou remplacer les structures endommagées par le temps. Pertinence de conserver des garde-corps et couvre-murs en briques.

3) COLONNES BETON

Joints souples vétustes.

REMEDES /ACTIONS à ENVISAGER :

Un simple entretien régulier apparait suffisant (enlèvement des joints souples existants et réalisation de nouveaux joints).

4) PAVAGES ET ABORDS

Problème accès PMR.

A) REMBLAIEMENT POURTOUR DE L'IMMEUBLE

Mauvaise stabilisation du remblaiement du pourtour des immeuble lors de la construction comme étant la cause des déformations des parkings.

B) MURET / EGOUTTAGE / SOUBASSEMENT COLONNES / DIVERS

Plusieurs dégradations :

- Affaissement des pierres de finition du muret du bâtiment C

- Affaissement et désolidarisation de plusieurs éléments et pierres de finitions (soubassement colonnes, pourtours colonnes, pourtours grilles, …)

- Débordement d'un tuyau de descente d'eau de pluie (à droite du bâtiment A)

- ...

REMEDES /ACTIONS A ENVISAGER :

Un resserrage et une remise en état ponctuelle sont à envisager.

Dans le cadre d'une rénovation et/ou d'interventions plus importantes, il serait également opportun d'envisager un examen approfondi des étanchéités des murs, des pieds de murs et pavages sur caves

Le syndic interroge les copropriétaires sur la prise en charge de la facture. Ils souhaitent faire intervenir le fonds de roulement.

Mr FRENOY quitte la séance à 20h10.

Le syndic interroge les copropriétaires sur la procédure à mettre en place en ce qui concerne les travaux à envisager.

Mme VANDAELE propose que Julien KOENE, responsable technique pour la SLP, analyse le rapport de Mr SYNE et donne son avis sur les différents points et remèdes proposés. Il proposera ensuite une priorisation des travaux à envisager.
Il tiendra informé le syndic des réparations urgentes à faire et qui ne pourrait pas attendre l'AG prochaine. Les copropriétaires décident d'utiliser le fonds de réserve pour payer les réparations urgentes pour des factures dont le montant ne dépasse pas 5000 €. Au-delà de 5000 €, le syndic interrogera le conseil de copropriété.

Le syndic préviendra d'office le conseil de copropriété si des travaux doivent être envisagés, peu importe le montant.

Le syndic procède au vote :

"Analyse du rapport par le responsable technique pour la SLP et priorisation des travaux en fonction de l'urgence. Utilisation du fonds de réserve pour payer les travaux urgents pour des montants jusqu'à 5000 €. Consultation du conseil de copropriété lorsque des travaux seront envisagés."

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3791,00 sur 7580,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2023 de 10.000 €, réparti en fonction des quotités, à verser au plus tard pour le 01/09/2023"

Résultat du vote
6905 voix pour, **0** voix contre, **675** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote
Abstentions : Madame COLLIGNON Valérie (260); Monsieur FRENOY (130); Mr et Mme SOYEUR-PONCIN Philippe (150); Madame THILMANT (135)

13 - Demande de Mme FOSSEPREZ (Bloc C) - Utilisation du local compteur pour y placer ses machine à laver et séche-linge : information et décision

Majorité : 50%. Clé : 1150 - soit 576,00 sur 1150,00

Mme FOSSEPREZ demande l'autorisation aux copropriétaires pour utiliser l'espace commun - local compteur du bloc C, pour stocker sa machine à laver et son sèche-linge. Ceux-ci seront raccordés sur les compteurs communs d'eau et d'électricité mais un décompteur sera placé afin de connaître la consommation utilisée par Mme FOSSEPREZ.

Le syndic précise que les parties communes doivent rester libres d'accès pour une question de sécurité.
Le syndic insiste pour que les compteurs puissent toujours être accessibles.

Les copropriétaires demandent que certaines garanties (principalement au sujet de la sécurité) soient fournies au syndic avant de prendre une décision.
Le syndic demandera l'avis à Mr MARTIN, électricien, lors de la mise en conformité du bloc C et informera Mme FOSSEPREZ de sa visite.

Mme FOSSEPREZ se renseignera également si une décharge est prévue dans le local compteur pour l'évacuation des eaux usées de sa machine à laver.

Le syndic procéde au vote :

"Mme FOSSEPREZ transmettra toutes les informations nécessaires au syndic. Le syndic informera ensuite les copropriétaires du bloc C et demandera leur accord par écrit"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Demande de Monsieur Schmit : aménagement de sécurité devant les commerces : information et décision

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5053,33 sur 7580,00

Suite au sinistre du 24/12/2021, lors duquel, une voiture a percuté l'entrée de son commerce, Mr SCHMIT, propose de trouver une solution définitive (blocs bétons, piquets avec des chaînes,...) qui permettra d'éviter le stationnement des voitures et camionettes sous les arcades devant les commerces.

Les copropriétaires souhaitent que la solution envisagée permette toujours aux piétons de circuler dans cette zone ainsi que les personnes PMR se déplaçant en fauteuil roulant.

Un copropriétaire propose de placer des bancs urbains et de travailler en parternariat avec l'ICET, école technique de BASTOGNE. Mme NICOLAS prendra contact avec le repsonsable de l'enseignement à la Ville de BASTOGNE afin de savoir si ce projet pourrait voir le jour via l'ICET. Dans l'affirmative, une offre de prix pourra être transmise au syndic pour la prochaine AG.
Mme NICOLAS reviendra ensuite vers le syndic qui reviendra vers les copropriétaires.

Le syndic procède au vote :

"Demande de renseignements à l'ICET de BASTOGNE pour la création de bancs urbains à placer dans la zone devant les commerces sous les arcades pour éviter le stationnement de véhicules"

Résultat du vote
7450 voix pour, **0** voix contre, **130** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote
Abstentions : Monsieur FRENOY (130)

15- Divers

Pas de vote

Le syndic demande à ce que le matériel fourni par la société de nettoyage et stocké dans le local technique du bloc A, reste en place. Le matériel a été volé à 3 reprises dernièrement. Les propriétaires bailleurs en informeront leurs locataires.

Le syndic rappelle à Mme TUMSON que, les déchets de ses locataires, stockés dans le petit local sous l'escalier à l'extérieur, n'ont toujours pas été évacués.
Mme TUMSON fera le nécessaire.

Les copropriétaires s'organiseront pour placer un boitier à code dans lequel se trouvera les clés du local compteur gaz.

Mr et Mme DONNAY signalent que 4 ampoules du hall commun doivent être remplacées dans le bloc B. Ils précisent également qu'une marche est à refixer. Un détecteur de fumée doit également être remplacé.
Mme VANDAELE demandera au technicien de la SLP d'intervenir. La facture sera adressée au syndic.

Mr et Mme DONNAY signalent que les 3 clés du nouveau barrilet se trouvent chez eux.

Le syndic remplacera l'affiche syndic du bloc B et transmettra la clé du tableau à Mr et Mme DONNAY.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr SCHMIT, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h40.

Fait à Bertrix, le jeudi 16 mars 2023

Le syndic