

ASBL « Les propriétaires associés du Domaine du Bois de Roly »
Allée des Aubépines 113 – 5600 ROLY

N° d'entreprise : 0417.124.447

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASBL DU
DIMANCHE 21 MAI 2017

La réunion commence à 9 heures 30 et se tient dans la salle « Les amis de la gaité » située à NEUVILLE, Rue de la Salette.

A l'ordre du jour :

1. Accueil et prise des présences

Le quorum de présence n'ayant pas été atteint lors de la première assemblée générale des copropriétaires convoquée le 16 avril 2017, aucun quorum de présence n'est requis pour la présente réunion.

Propriétaires présents ou représentés : 104

Parcelles représentés : 133

L'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour

2. Comptes de l'exercice 2016 (01-01-2016 au 31-12-2016)

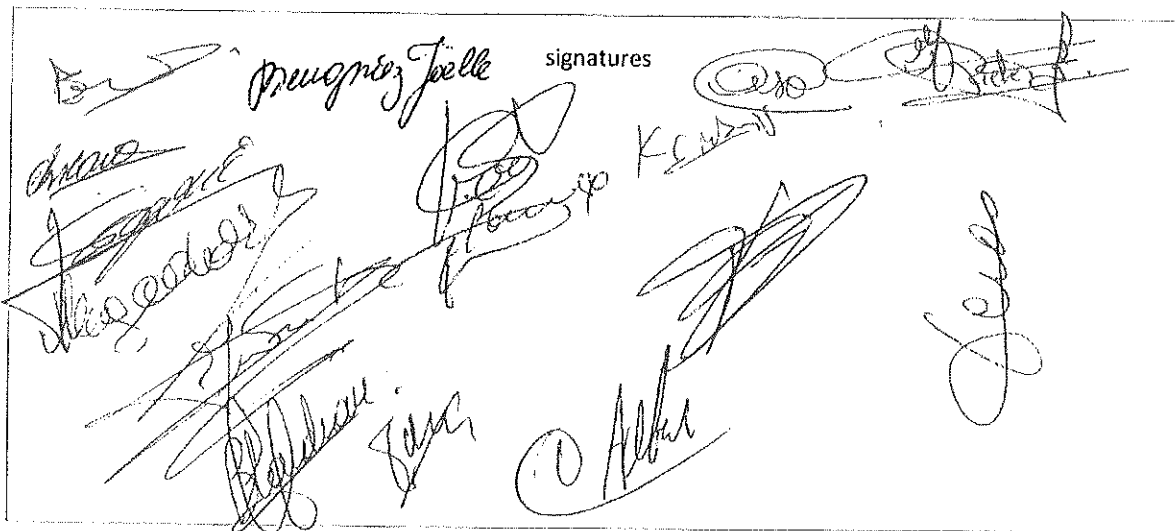
a. rapport du/des commissaire(s) aux comptes

Madame DEVROEDE, Monsieur RICHET, Monsieur PLUVINAGE et Monsieur SALKIN ont été désignés commissaires aux comptes pour l'exercice 2016.

Ils déclarent avoir pris connaissances des comptes de l'exercice 2016 et avoir eu accès à l'ensemble des pièces justificatives en ce compris les factures et les extraits de comptes.

Le syndic donne également, durant l'assemblée générale, des informations importantes et des explications sur la manière dont les comptes de la copropriété sont établis.

signatures



b. approbation des comptes

En 2016, l'eau est facturée aux propriétaires au prix forfaitaire de 2,35 € le mètre cube, comme les années précédentes.

En 2016, l'électricité est facturée aux propriétaires au prix forfaitaire de 0,19 € le kilowatt, comme les années précédentes.

Il est proposé d'approuver les comptes de l'exercice 2016.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

c. modalités de paiement / de remboursement du solde individuel

Il est proposé de fixer la date maximale pour le paiement du solde individuel au 15 juin 2017.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

Les copropriétaires présentant un solde en leur faveur seront remboursés sur le compte bancaire à partir duquel les provisions ont été payées.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

3. **Décharges à accorder :**a. au syndic

signatures

Beugnot Joëlle

Albi

Il est proposé d'accorder la décharge au syndic.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

b. au(x) commissaire(s) aux comptes

Il est proposé d'accorder la décharge au(x) commissaire(s) aux comptes.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

c. aux membres du conseil de copropriété

Il est proposé d'accorder la décharge aux membres du conseil de copropriété.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

4. Mandats à pourvoir au sein du conseil d'administration

Actuellement les membres du conseil d'administration sont :

- Monsieur NANIOT – mandat à renouveler
- Monsieur LEMAITRE – mandat à renouveler
- Monsieur BASCOUR – mandat à renouveler
- Monsieur LUCAS – mandat jusqu'en 2018
- Monsieur DENIL – démission

signatures

Un appel à candidatures a été lancé.

Il est proposé de désigner les copropriétaires suivants comme membres du conseil de copropriété / conseil d'administration pour une durée de 2 ans allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019.

- Monsieur NANIOT
- Monsieur LEMAITRE
- Monsieur LUCAS
- Monsieur BASCOUR
- Madame ANCIAUX

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

5. Comptes de l'exercice 2017 (01-01-2017 – 31-12-2017) :

a. désignation d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes

Monsieur RICHET et Monsieur SALKIN se présentent pour être commissaires aux comptes pour l'exercice 2017.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

b. budget de fonctionnement

Il est proposé de fixer le budget de fonctionnement pour l'exercice 2017 comme suit :

Frais de syndic	30.000 €
Frais de timbres	4.000 €
Frais de fonctionnement ASBL	1.500 €
Frais assemblée générale	500 €
Assurances du Domaine	2.000 €

signatures

Taxes et publications légales	
Frais contentieux	3.500 €
Créances irrécupérables	10.000 €
Entretien réseau d'eau	5.000 €
Entretien domaine	35.000 €
Entretien des routes y compris drains	2.500 €
Entretien du réseau électrique	60.000 €
Câbles électrique + installation	15.000 €
Frais de banque	24.000 €
Défraiement conseil d'administration	100 €
Divers	2.500 €
Consommation eau 2017	0 €
Fourniture électricité	32.000 €
TOTAL (avec consommation eau et électricité)	150.000 €
	377.600 €

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

En 2017, l'eau sera facturée à son coût vérité ; le conseil d'administration établira une liste des frais et charges qui sont la conséquence du pompage, du traitement et de la distribution de l'eau qui doivent être intégrées dans le coût vérité de l'eau. Des compteurs d'électricité vont être placés pour mesurer la consommation électrique de l'installation de pompage, de traitement et de distribution l'eau.

En 2017, l'électricité sera facturée à son coût vérité ; le conseil d'administration établira une liste des frais et charges qui sont la conséquence de la transformation et de la distribution de l'électricité qui doivent être intégrées dans le coût vérité de l'électricité.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

c. provisions pour les charges communes : montant & modalités de paiement

Il est proposé de fixer le montant de la provision, pour l'exercice 2017, à 457 € par parcelle et par an, soit 38,08 € par mois, à payer pour le 10^{ème} jour de chaque mois sur le compte à vue NAGELMAKERS BE53 1325 0270 3753 rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 2017.

signatures

Beugnot Jelle

Amato

Wassenaar

Blatman

Huis

Alker

Klein

Van der Vliet

Zeno

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

En plus du paiement de la provision mensuelle pour les charges communes, il est proposé que chaque propriétaire paie une provision pour les consommations d'eau et d'électricité calculée sur base des consommations réelles individuelles de l'année précédente et divisée par 12 afin d'avoir un montant mensuel à payer pour le 10^{ème} jour de chaque mois sur le compte à vue NAGELMAKERS BE53 1325 0270 3753 rétroactivement à partir du 1^{er} avril 2017.

Le tableau de répartition reprenant le montant à payer mensuellement par chaque copropriétaire sera annexé au procès-verbal de la réunion.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

6. Recouvrement des impayés – Mandat à conférer au syndic pour ester en justice contre les copropriétaires en défaut de paiement

Il est proposé que toute demande de paiement du syndic (fonds de réserve, fonds de roulement, provisions, appel de fonds pour travaux, ...) doive être payée dans les quinze jours, sauf autre délai fixé par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut de paiement dans les délais impartis, un premier rappel de paiement sera adressé au(x) copropriétaire(s) concerné(s) par le syndic (coût pour chaque copropriétaire concerné : 25 euros + frais postaux).

A défaut de paiement dans les quinze jours du premier rappel, un second rappel de paiement sera adressé au(x) copropriétaire(s) concerné(s) par le syndic (coût pour chaque copropriétaire concerné : 50 euros + frais du recommandé).

signatures

À défaut de paiement dans les quinze jours, mandat est donné au syndic pour ester en justice pour procéder au recouvrement des montants dus à l'association des copropriétaires (coût pour chaque copropriétaire concerné : tarif selon convention + frais administratifs).

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

Monsieur NANIOT propose également de donner mandat au syndic pour désigner l'avocat de son choix en matière de nouveaux dossiers de recouvrement des impayés

Les dossiers actuellement gérés par Maître WALGRAFFE resteront chez lui si les dossiers avancent de manière significative.

En cas de besoin, le syndic changera de conseil.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

Il est proposé que l'ensemble des frais liés au recouvrement des impayés (honoraires de l'avocat, honoraires du syndic, honoraires de l'huissier, frais de citation, etc) soient imputés au copropriétaire défaillant concerné.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	133	133
NON	0	133
ABSTENTION	0	133

7. Rapport sur les procédures judiciaires et fiscales en cours

Il y a plusieurs (+/- 35) procédures judiciaires de recouvrement en cours menées par l'avocat René WALGRAFFE.

signatures

Blugnier Jelle

Albat

Il y a plusieurs procédures fiscales en cours menées par le comptable-fiscaliste Loïc de DORLODOT.

Le syndic répondra aux questions des propriétaires présents.

8. Rapport sur les contrats de fourniture et de services

a. Vérification conformité de l'eau

La vérification de la conformité de l'eau est effectuée par l'INASEP chaque mois, vous trouverez en annexe le dernier rapport reçu, stipulant que l'eau est conforme.

b. Fourniture d'électricité

Le domaine est fourni en électricité par ELECTRABEL. Il sera intégré, à partir du 1^{er} juin 2017, dans le contrat-cadre négocié par le syndic pour plus de deux cents points de fourniture

9. Mise en œuvre du régime de copropriété

A 10h50, Madame PENASSE représentant VERSATEN, TYCKAERT et VAN PRAET, prend part à la réunion. Le quorum passe donc à 137

Les notaires associés Pierre-Yves ERNEUX et Laurence ANNET ont été mandatés pour la rédaction des nouveaux statuts et le passage du domaine en copropriété.

Il est rappelé aux propriétaires qu'ils doivent transmettre, pour le 31 mai 2017, le titre de propriété de chaque parcelle ainsi que les cartes d'identité des titulaires de droits réels :

- o par mail à l'adresse électronique « proprietairesassociesbdr@gmail.com »
- o par courrier postal à l'adresse : allée des Aubépines n° 113 bis à 5600 Roly
- o en le déposant à la permanence mensuelle du syndic

Le conseil d'administration établira une liste inventoriée des propriétaires ayant fourni les documents demandés et transmettra ces documents à l'étude des notaires associés Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET.

Les frais de recherche exposés par les notaires associés Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET pour les copropriétaires seront mis à charge, à parts égales, entre les propriétaires concernés (= n'ayant pas répondu/fourni les documents demandés).

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

signatures

OUI	137	137
NON	0	137
ABSTENTION	0	137

10. Placement de décompteurs à radiofréquence

La société METERBUY a remis prix pour le placement de décompteurs d'eau et d'électricité à radiofréquence (offre transmise en annexe à la convocation). Il est précisé que :

- les compteurs d'eau seront tous placés « à rue »
- une couverture/sécurisation des caveaux (dalle de béton) sera exigée

Il est proposé de passer commande à la société METERBUY (INDEX +) pour la fourniture, l'installation et la location de compteurs d'eau et d'électricité à radiofréquence sur base du devis reçu et sur base d'un contrat de 10 ans.

Tous les compteurs actuels seront remplacés par de nouveaux compteurs de METERBUY.

La firme METERBUY sera chargée du relevé des compteurs, de leur entretien et de l'établissement des décomptes répartissant les consommations.

Il est proposé que les frais soient financés par la Mise en réserve pour eau 2013 et 2014 (voir bilan).

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	71	137
NON	39	137
ABSTENTION	27	137

Votent contre :

1. Monsieur ALBERT
2. Monsieur BOULE
3. Monsieur DE BRUYN - CARLIER
4. Monsieur DELTENRE - DEGROOT
5. Monsieur MARCHAL
6. Madame Karin DUBOIS
7. Monsieur et Madame DUBOIS - NUYTEN
8. Monsieur DUPONT
9. Madame EVENEPOEL
10. Monsieur Nicolas FUCHS

signatures

11. Monsieur David FUCHS
12. Monsieur Jimmy FUCHS
13. Monsieur GASPERINI
14. Monsieur et Madame GEERS - FERON
15. Monsieur HAUMONT
16. Madame HINDRIJCKX
17. Madame JOARY
18. Madame JOURET
19. Monsieur LEGROS Adrien
20. Monsieur LEGROS – HARVENGT
21. Madame LISON
22. Monsieur LORSE
23. Monsieur MARCHAL
24. Monsieur MARY - DREZE
25. Monsieur MATCZAK - STONS
26. Madame MERIAUX
27. Monsieur PEETERS
28. Madame PENASSE - POLOME
29. Monsieur PIETTE
30. Madame PORTIER - DELANKER
31. Monsieur RUYSEN
32. Monsieur TIYKCAERT
33. Monsieur Henri VAN PRAET
34. Monsieur VASBINDER
35. Monsieur SIEBENALER
36. Monsieur VERDONCK (2)
37. Madame VERSTAEN
38. Madame WILLEMS

11. Taxe sur les eaux rejetées

Ce point a été abordé au point 10 de l'ordre du jour.

Le solde de la réserve sera affectée selon décisions du conseil.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	137	137
NON	0	137

signatures

ABSTENTION	0	137
------------	---	-----

12. Travaux à réaliser

Monsieur LEMAITRE explique aux copropriétaires que le conseil d'administration fait réaliser les travaux nécessaires et obligatoires.

Il est proposé de donner mandat au conseil d'administration pour la gestion de ces problèmes : pose de câble électrique et réfection de 90 mètres de rue.

Résultat du vote : la proposition est approuvée.

OUI	137	137
NON	0	137
ABSTENTION	0	137

Points mis à l'ordre du jour par Monsieur Detournay :

13. Pourquoi une amende suite au contrôle fiscal ?

Monsieur NANIOT répond en séance aux questions de Monsieur DETOURNAY.

14. Sommes-nous à couvert avec la région wallonne concernant l'eau, le président actuel devrait voir un avocat.

Monsieur NANIOT répond aux questions de Monsieur DETOURNAY.

15. L'acte de base (copropriété) stipule doit être adapté au millième et n'indique pas la parcelle nue ou habitée depuis 2009 (tous nous payons les mêmes charges)

Monsieur NANIOT répond en séance aux questions de Monsieur DETOURNAY.

16. Le ROI est il toujours d'actualité, il serait quand même temps que les parcelles nues soient nettoyées (bois mort) risque d'incendie en cas de grande chaleur et en plus cela est irrespectueux envers les personnes qui habitent le domaine

Monsieur NANIOT répond en séance aux questions de Monsieur DETOURNAY.

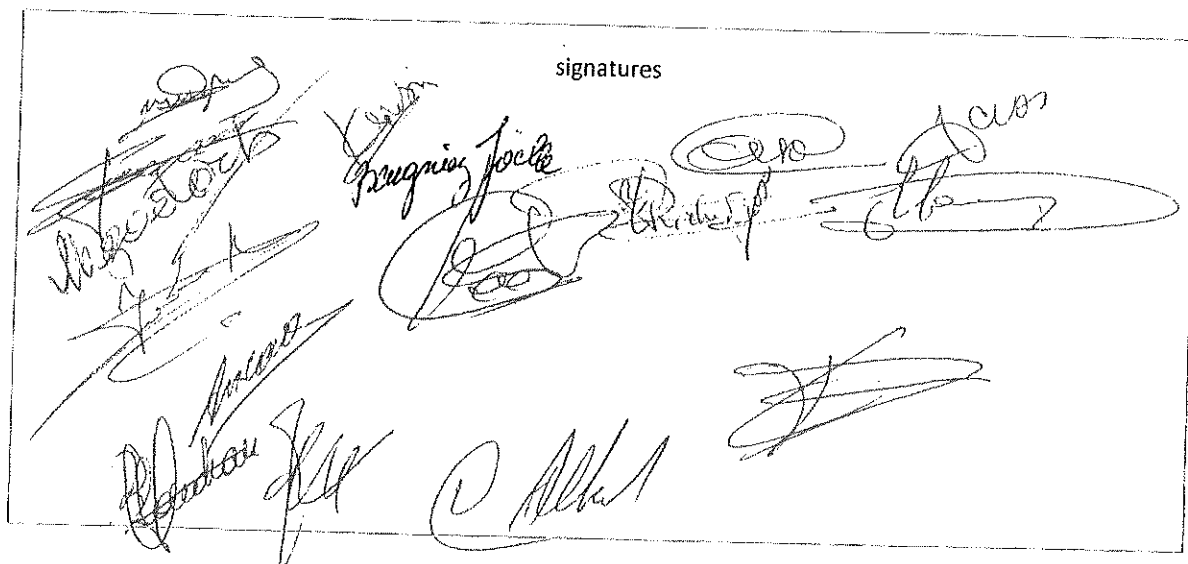
17. Rappel : il nous a été indiqué en mars 2016 par Madame Berlaimont et Monsieur Frédéric Denil que cela ne nous coûterait pas un euros (parcelle du Fraity), eau électricité, épuration, cloture, entretien, réparation.

signatures

Monsieur NANIOT répond en séance aux questions de Monsieur DETOURNAY.

Le président lève la séance à 12h45.

signatures



The image shows a collection of approximately ten handwritten signatures. The signatures are written in dark ink on a light background. Some are highly stylized, while others are more legible. The names 'NANIOT' and 'DETOURNAY' are visible among the signatures. The signatures are arranged in a loose rectangular group, with some overlapping.