

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 mars 2019

Salle 'Les Amis de la Gaïeté' Rue de la Salette 54 à 5600 Neuville

La séance commence à 9h05

Point 1 : Accueil et prise des présences

Personnes présentes : 46

Personnes représentées (procurations) : 56

Total : 102 personnes présentes ou valablement représentées.

Intermède

Une partie du point DIVERS – PLAN HP – ZONE HABITAT VERT est avancée en raison de la venue de Mr le Bourgmestre DEMARTIN et Mr l'échevin DELPIRE.

Pour le 15/4 études des impétrants et estimation des coûts. Remise du dossier à la Région wallonne.

Le financement doit suivre. La RW devrait intervenir à hauteur de 50%. Le Commune financerait le solde avec une intervention des propriétaires sera à négocier.

La Commune a un budget pour solliciter les services d'un avocat spécialisé pour avoir un avis sur les statuts des Parcs.

Fin de l'intermède

Point 2 : Désignation de scrutateurs

Madame Patricia DEVOS et Monsieur Thierry PIERREQUIN sont désigné(e)s par l'Assemblée Générale comme scrutateurs des bulletins de votes durant l'Assemblée Générale.

Point 3 : Membres du Conseil d'Administration – Vérificateurs aux comptes

Le CA est composé de 7 postes. Actuellement, 3 sont occupés suite à la fin des mandats de Mr Vasbinder et Mr Peeters. De ce fait, 4 mandats sont à pourvoir pour deux ans.

Présentation des candidats : 4 candidatures ont été posées : Mme Nauwelaers, Mr Peeters, Mr Van Praet et Mr Vasbinder. Les candidatures sont toutes acceptées. Les candidats présentent leurs motivations.

- Vote
- Dépouillement

Candidats	Votes exprimés	Pour	Contre	Abstention
Mme Nauwelaers Eliane	102	54	25	23
Mr Peeters Samuel	102	78	8	16
Mr Van Praet Henry	102	55	31	16
Mr Vasbinder Patrick	102	82	9	11

Les abstentions ne peuvent être comptabilisées.

XXXXX sont élus, avec plus de 50% des voix +1, par l'Assemblée Générale, comme administrateurs pour une période de deux ans.

Une seule candidature nous est parvenue dans les délais pour être vérificateur aux comptes. Celle de Mr Dehanne.

Mr Vandendries s'est proposé également mais hors délai. Madame la Présidente propose à l'Assemblée Générale d'accepter ou pas la candidature de Mr Vanden Dries. L'Assemblée Générale décide d'accepter la candidature de Mr Vanden Dries.

Candidat : Mr Dehanne Jean-Claude. La candidature est acceptée.

- Vote
- Dépouillement

Candidat	Votes exprimés	Pour	Contre	Abstention
Mr Dehanne Jean-Claude	102	93		9
Mr Vanden Dries Marcel	72	62	1	9

Les abstentions ne peuvent être comptabilisées.

Ils sont élus par l'Assemblée Générale, comme commissaires aux comptes pour une période d'un an.

Point 4 : Comptes de l'exercice 01.07.2018 – 31.12.2018

Rapport du/des commissaire(s) au(x) comptes

Madame la Présidente donne la parole à Mr Dehanne.

- Approbation des comptes d'Imact pour la période du 01.07 au 30.09.2018.
- Approbation des comptes du gestionnaire Mr Pierre Noël pour la période du 01.10 au 31.12.2018.

- Vote
- Dépouillement

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 01.07.2018 au 30.09.2018.

Sont contre : Monsieur Naniot + procurations et Madame Pénasse + procurations, Monsieur Deferre

Point 5 : Décharges à accorder

- Au Syndic Imact pour la période du 01.07 au 30.09.2018: décharge accordée moins les voix de Mesdames PENASSE, DEVOS et DEVROEDE et leurs procurations ainsi que Messieurs BOULE, PEETERS DENIL et VAN PRAET avec leurs procurations.

- Au Gestionnaire Mr Pierre Noël pour la période du 01.10 au 31.12.2018 : décharge accordée moins les voix de Madame PENASSE et procurations.

- Aux Commissaires aux comptes : décharge accordée - *** votes « pour » - ** votes « contre » - Madame PENASSE et procurations.

- Aux Membres du Conseil d'Administration : décharge accordée à l'unanimité.

Point 6 : Budget 2019

Rétroacte : Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29.09.2018, il a été décidé que les charges 2019 soient payables en une seule fois et ce pour le 30 juin 2019 (La possibilité de paiements mensuels est évoquée. La demande doit être introduite auprès du gestionnaire comptable Mr Pierre Noël).

Madame la Présidente présente les budgets 2019 à l'Assemblée Générale et explique le terme 410,5 parcelles. Elle précise également qu'il reste un « boni » des charges du deuxième semestre 2018, c'est-à-dire 23,98€. Ce boni reste sur le « compte du propriétaire » et est à déduire du montant des charges 2019.

- (1) Le premier 348€/parcelle tient compte du remboursement de l'exonération de la taxe « eau » de 2016 (+/- 30 000€).
- (2) Le deuxième 420€/parcelle ne tient pas compte du remboursement de l'exonération de la taxe « eau » de 2016 (+/- 30 000€) et propose de mettre cette somme sur le compte épargne.

Budget Dépenses 2019	Montants
Coût gestionnaire	30 000€
Frais timbres, ptt	1 000€
Fonctionnement A.S.B.L.	1 500€
Téléphone	375€
Défraiements CA& contrôle comptes	1 500€
Frais AG	500€
Défraiements surplus	500€
Assurances	2 000€
Taxes et publications légales	3 500€
Frais contentieux	20 000€
Créances irrécupérables	10 000€
Entretien réseau eau	30 000€

Entretien Domaine	1 000€		
Entretien voiries	45 000€		
Entretien réseau électrique	15 000€		
Entretien machines, matériel	500€		
Petit matériel	500€		
Travaux électricité	15 000€		
Frais financiers	100€		
TOTAL Budget dépenses 2019	177 975€		
Budget Recettes 2019 (1)	Montants	Budget Recettes 2019 (2)	Montants
Charges/parcelles 348€*410,5	142 854€	Charges/parcelles 420€/410,5	172 410€
Location antennes	5 000€	Location antennes	5 000€
Récupérations créances, rappels	700€	Récupérations créances, rappels	700€
Récupération taxes eau 2016	30 000€		
TOTAL Budget recettes 2019 (1)	178 554€	TOTAL Budget recettes 2019 (2)	178 110€

- Vote
- Dépouillement

Votes exprimés	Budget recettes 2019 (1)	Budget recettes 2019 (2)	Abstention
102	65	34	3

Les abstentions ne peuvent être comptabilisées.

L'Assemblée Générale a décidé avec plus de 50% des voix + 1.d'approuver le Budget recettes 2019 (**), c'est-à-dire de 348€/parcelle à verser pour le 30 juin 2019 (sauf si accord de mensualités) sur le compte courant de l'ASBL 'Les Propriétaires Associés du Bois de Roly' BE53 1325 0270 3753.

Point 7 : Fonds de réserve 2019

Madame la Présidente explique la volonté du Conseil d'Administration d'épargner pour la reprise du Domaine du Bois de Roly par la commune de Philippeville. La proposition de verser 35€/parcelle est exprimée. Si le nombre de votes n'est pas suffisant, Madame la Présidente propose le montant de 25€/parcelle comme les années antérieures. Le montant est à payer pour le 30.09.2019

- Vote
- Dépouillement

	Votes exprimés	Pour	Contre	Abstention
35€	91	33	40	18
25€	102	70	11	21

Les abstentions ne peuvent être comptabilisées.

L'Assemblée Générale a voté, avec plus de 50% des voix +1 de verser la somme de 25€ sur le compte Fonds de Réserve ASBL 'Les Propriétaires Associés du Bois de Roly' BE83 1325 9072 7415 pour le 30.09.2019.

Point 8 : Relevés d'électricité

Madame la Présidente explique à l'Assemblée Générale que de plus en plus de propriétaires réclament « l'ancien système » de rétrocession au niveau de l'électricité, c'est-à-dire, un relevé tous les trois mois avec rétrocession pour la consommation et ce, à partir du 01.07.2019.

Madame la Présidente insiste sur le fait qu'au niveau des relevés d'eau, le système biannuel semble porter ces fruits (détections de fuites chez particulier, relevés tous rentrés,...)

- Vote
- Dépouillement

	Votes exprimés	Pour	Contre	Abstention
Relevé électricité trimestriel	101	76	8	17

Les abstentions ne peuvent être comptabilisées.

L'Assemblée Générale a voté, avec plus de 50% des voix +1 de relever les index d'électricité tous les trois mois et ce à partir du 01.07.2019 avec la rétrocession qui en découle.

Point 9 : Etat du contentieux

Madame la Présidente donne la parole à Mr Pierre Noël.

On peut situer, au niveau de l'Asbl, qu'au point de vue paiement

- 60 % des propriétaires payent régulièrement et à date
- 25 % payent après 1 ou 2 rappel(s)
- 15 % sont amenés à passer par le contentieux.

Le montant du contentieux est de 60.000 €. 3 dossiers sont en médiation de dette dont 2 pour lesquels nous ne toucherons rien.

Monsieur NOEL explique que la loi nous interdit de réclamer les frais autres que ceux définis par le Juge. Les coûts sont à prendre charge par l'ensemble des propriétaires.

Le coût moyen d'ouverture d'un dossier sous IMACT est de l'ordre de 713€.

Points DIVERS

Puits : Permis suite + taxes

- Courrier reçu du SPW → Suites données.

Rétroacte : Les propriétaires de la parcelle où le puits est situé n'accepte pas que l'on clôture autour de la prise d'eau car l'emprise sur sa parcelle serait conséquente.

Après plusieurs réunions, Monsieur le Bourgmestre Demartin a signifié par mail que nous n'étions pas obligés de clôturer et qu'il allait faire les démarches pour les dispositions légales. Un courrier nous a été transmis de la part du collège communal de Philippeville qui stipule que la clôture ne doit pas être mise. Après un contact avec le responsable du SPW des eaux souterraines, Mr Bougard va analyser le dossier et revenir vers le Conseil d'Administration très prochainement.

- Exonération de la taxe sur les eaux rejetées .

Madame la Présidente explique que la déclaration des volumes et usages de l'eau prélevée de 2018 ainsi que les annexes pour l'exonération ont été envoyés en date du 17.01.2019. Tout est en ordre.

Travaux/Entretiens

- Réalisés 01.07 – 31.12.2018

Electricité : modification raccordement coffret électrique parcelle – changement des fusibles (500Ampères) à la cabine Haute Tension – réparations et/ou changements des lampadaires – vérification aléatoire des compteurs privés. Des changements ont eu lieu.

Eau : vérification de compteurs privés + changements – installation pompe vide cave dans la citerne (nettoyage des filtres) – changement compresseur au niveau des filtres, celui installé a grillé.

Routes : réparations de nids de poule.

- A réaliser :

Electricité : entretien usuel – raccordement coffret Fibre Optique (Proximus) selon convention – raccordement des câbles qui alimentent au départ de la cabine Haute Tension le côté « village » du Bois de Roly.

Eau : entretien usuel - changement Socarex (puits) – changement pompe immergée (puits) – changement du câble électrique (puits) – changement d'un surpresseur.

Routes : entretien usuel (des devis ont été demandés aux fins de réparer correctement) – panneaux de rues – panneaux bornes incendie. Monsieur Demartin a annoncé la réparation des nids de poule.

Le problème de la vitesse est de nouveau abordé. Attention aux enfants, promeneurs et animaux.

Plan HP & Zone d'habitat vert

- Mise en attente de la copropriété selon la loi de 2010.

Mr Pierre Noël explique que même si le gouvernement soit en affaires courantes, la loi sur les entreprises, dite CDE (code des entreprises), a été approuvée à la chambre le 28 février 2019 dernier et sera d'application.

- au 1^{er} mai 2019 pour les nouvelles Asbl qui vont se créer
- entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2024, au plus tard, pour les Asbl existantes.

Il y aura donc lieu de faire quelques modifications aux statuts pour se mettre en conformité avec cette nouvelle législation.

On peut le faire avant le 1^{er} janvier 2020 si on veut profiter des avantages du nouveau code (s'il y a avantage).

On peut aussi attendre jusque fin d'année 2023 et profiter d'une AG extraordinaire par exemple pour faire la modification.

Madame la Présidente insiste sur le fait que tout ceci reste théorique et en suspens tant qu'aucune décision officielle n'est prise concernant la reprise du Domaine par la Commune.

Rolywood

Travaux de clôture en cours.

La Commune doit encore placer des prises d'électricité et une alimentation en eau dans l'espace de vie.

Inauguration reportée, mais maintien des activités de printemps.

Représentant de l'AG, 2 personnes intéressées : Monsieur GERS et CHENOIS.

Appel à candidatures pour des coups de main est lancé.

Divers

- Imact :

Madame la Présidente explique qu'une procédure est en cours à l'encontre d'Imact concernant les manquements mais surtout aux fins de récupérer l'argent que le Conseil d'Administration pense trop perçu.

- Proximus :

Madame la Présidente explique qu'un contrat pour l'installation d'un raccordement basse tension pour installations d'électricité privées est en cours. Cela concerne le nouveau coffret installé par leur soin à l'allée des Charmes pour « la fibre optique ». D'après les renseignements obtenus et une fois les travaux de la part de Proximus terminés, la fibre sera installée mais ne sera pas accessible pour tout le monde.

Le raccordement est prévu d'ici juin. Dès que le service sera disponible, Monsieur Naniot transmettra l'information à la Présidente. Les propriétaires seront avertis par les canaux habituels.

En effet, le coffret aurait un rayon d'action de 1,2km. Proximus paiera un montant forfaitaire de 180€ par an (facture à envoyer chaque année au mois de mars) pour couvrir la consommation d'électricité.

▲ Suite à la panne de réseau de Proximus du mois de février 2019, un dédommagement peut être demandé au Service Client Proximus (estimation 7€).

- Réponses aux questions de propriétaires :

1) Les parcelles nues/non-bâties sont soumises au même régime financier que les parcelles bâties (exceptées taxes sur l'eau, chlore, analyses INASEP, contrôles VINCOTTE, ...) suite à un vote de l'Assemblée Générale. En ce qui concerne les permis d'urbanisme, le Conseil d'Administration ne peut se positionner sur la cause. Seule l'Administration Communale de Philippeville peut délivrer un permis mais un permis de lotir a été délivré pour une « habitation » de maximum 150m².

2) La distribution du courrier a été quelque peu compliquée dernièrement (surtout côté « village »). Suite au changement de facteur, certaines règles ont été « modifiées ». Il serait utile de bien indiquer si votre habitation est G ou D sur la boîte aux lettres. Un administrateur essaiera de contacter le facteur et lui demander quels sont les problèmes et les solutions qui sont possibles de trouver.

3) Pour le courrier de l'asbl, une réduction du coût peut être prévue grâce aux mails et éviter les soucis de distributions postales.

Propreté : l'agent de quartier a été sollicité. Le bourgmestre a été sollicité pour le passage d'un cantonnier. Tout un chacun est concerné.

La séance se termine à 11h10

[Signature]

Guinea
Felle
23/03/2014

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]