

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 29.09.2018**

La séance commence à 9h15

Messieurs DELPIRE, COROUGE, DE MARTIN et BERLEMONT, représentants politiques de la ville de Philippeville nous expliquent leur position quant à la reprise des parcs dont le domaine du Bois de Roly. Avec 14% de la population habitant dans les Parcs, TOUS les partis se sont positionnés pour une conversion des zones HP en zones d'habitat vert.

Contrairement au planning prévu, le Conseil communal n'a, à ce jour, aucune information complémentaire. Mais une chose est certaine : le processus est en marche.

En raison de sa double casquette, Monsieur BONDROIT (Coordinateur du PCS et candidat aux élections) a décliné l'invitation.

**Point 1 : Accueil et prise des présences**

---

Personnes présentes : 47

Personnes représentées (procurations) : 57

Total : 104 personnes présentes ou valablement représentées.

**Point 2 : Désignation de scrutateurs**

---

Mesdames ANCIAUX et DEVOS sont désignées par l'Assemblée Générale comme scrutateurs des bulletins de votes durant l'Assemblée Générale Extraordinaire.

**Point 3 : Démission des membres du CA - appel à candidatures**

---

Le CA est composé de 7 postes. Actuellement, 4 sont occupés suite aux démissions de Messieurs Naniot, Bascour et Lemaître. De ce fait, 3 mandats sont à pourvoir jusqu'à l'assemblée générale statutaire 2019. Mme la présidente explique à l'Assemblée Générale les motivations des différentes démissions. Monsieur REMACLE fait le bilan de son mandat en tant que syndic et explique les raisons de sa démission. Problème de harcèlement de son secrétariat, perte de confiance et divergence de vues avec le CA actuel. Entretemps, Madame ANCIAUX a remis sa démission. Elle en explique les raisons : harcèlement et attitudes déplacées, voire agressives de certains propriétaires et candidate aux élections communales.

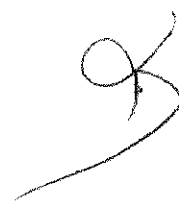
**Présentation des candidats** : 4 candidatures ont été posées : Mr Peeters, Mr Van Praet, Mr Vasbinder et Consort Thys. Les 3 premières, après analyse du conseil d'Administration ont été validées quant à Consort Thys, la société n'est pas propriétaire depuis trois ans.

- Vote
- Dépouillement

| Candidats          | Votes exprimés | Pour          | Contre | Abstention |
|--------------------|----------------|---------------|--------|------------|
| Mr Peeters Samuel  | 100            | 69, soit 69%  | 31     | 3          |
| Mr Van Praet Henry | 88             | 44, soit 50 % | 44     | 15         |
| Mr Vasbinder       | 100            | 64, soit 64%  | 31     | 8          |

*Les abstentions ne peuvent être comptabilisées.*

Messieurs PEETERS et VASBINDER sont élus, avec plus de 50% des voix +1, par l'Assemblée Générale, comme administrateurs jusqu'à l'Assemblée Générale statutaire du mois de mars 2019.



Point 4 : Comptes de l'exercice 01.01.2018 – 30.06.2018

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

Madame la Présidente donne la parole à Mr Dehanne. Ce dernier s'explique et déclare avoir eu accès à toutes les pièces relatives à la comptabilité générale de l'ASBL, clôturée au 30/06. Aucune irrégularité n'a été observée.

- Approbation des comptes.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 01.01.2018 au 30.06.2018

Point 5 : Décharges à accorder

- Au Syndic : non accordée - 20 propriétaires pour 55 votes « contre ».

- Aux Commissaires aux comptes décharge accordée sauf Madame Penasse et sa procuration

- Aux Membres du Conseil d'Administration unanimité moins Mesdames Berger et Penasse (+ procurations).

Point 6° : Démission du Syndic

Madame la Présidente explique le souhait d'Immo Imact de démissionner. Le fait a été évoqué lors du Conseil d'Administration du 30 juillet 2018. Mr Remacle a envoyé un e-mail en date du 3 août 2018 confirmant son souhait. Les différents motifs invoqués sont la pression du Conseil d'Administration pour le suivi des dossiers, l'agressivité des différents propriétaires envers son personnel, la charge de travail n'étant plus adaptée aux montants de ces honoraires.

Madame la Présidente donne la parole à Mr Remacle qui fait le bilan des 2ans et demi passés au service de l'asbl.

Passage au vote

Résultats :

| Pour | Contre                     |
|------|----------------------------|
| 74   | 30 présents ou représentés |

Démission acceptée.

Point 7 : Désignation d'un nouveau Syndic ou gestionnaire comptable

Discussion : une dizaine de sociétés ont été contactées par le Conseil d'Administration. 5 ont répondu favorablement et 3 ont été rencontrées par les membres du Conseil d'Administration : Mr Pierre Noël, Adelys Sprl, Ludwig9, Trevi Namur et Atlas Immo Sprl. Un tableau reprenant les tarifs ainsi que les prestations de chacun a été envoyé par Immo Imact.

Immo Imact propose en séance poursuivre la collaboration, mais sans Madame DEVROEDE.

- Vote

- Dépouillement

L'Assemblée Générale a voté

|                 |    |       |
|-----------------|----|-------|
| Mr Pierre Noel  | 45 | 58%   |
| Adelys Sprl     | 5  | 6%    |
| Ludwig9         | 5  | 6%    |
| Trevi Namur     | 23 | 30%   |
| Atlas Immo Sprl | 0  | 0%    |
| Votes exprimés  | 78 | ----- |

Pierre NOEL est désigné comme gestionnaire aidant du Conseil d'Administration



#### Point 8 : Modification de l'exercice comptable

Madame la Présidente explique à l'Assemblée Générale que le retour aux anciens principes est primordial. En effet, l'exercice comptable a été modifié lors de l'Assemblée Générale du 10 mars 2018 (01.07 au 30.06) hors les différentes taxes, assurances etc sont calquées sur l'exercice comptable 01.01 au 31.12.

Les relevés le 1<sup>er</sup> juillet ont permis d'obtenir presque tous les index eau-électricité, le Conseil d'Administration propose donc de garder les relevés d'index le 1<sup>er</sup> juillet mais aussi au 1<sup>er</sup> janvier. Les provisions mensuelles ne permettent pas toujours d'avoir les fonds nécessaires pour le roulement des factures diverses et d'effectuer les travaux nécessaires à l'entretien usuel du domaine. Le Conseil d'Administration propose que les charges de 2019 soient payées pour juin 2019 (possibilité de demander de payer par mois si difficultés). Nombreux sont les propriétaires qui demandent des factures individuelles et régulièrement. Le Conseil d'Administration, lors des rencontres avec les syndics/gestionnaire comptable a insisté sur ce fait.

Vote pour approbation

| Pour | Contre | Abstention |
|------|--------|------------|
| 104  | 0      |            |

#### Point 9 : Fonds de réserve 2018

- Proposer à l'assemblée de reconstituer un Fond de réserve = 25€ / par parcelle par an + ouverture d'un compte.

- Application des statuts DUPUIS (en mars 2019), ne plus rembourser le surplus des charges 2018 (38,08€/mois) et les mettre au crédit du propriétaire pour l'exercice suivant.

Vote pour approbation

Fonds de réserve : approuvé 71 « pour » ; 29 « contre » et 3 abstentions

Mise au crédit du compte du propriétaire, des bonis enregistrés : approuvé par 66 « pour », 34 « contre » et 3 abstentions.

#### Point 10 : Etat du contentieux

- Dossiers en recouvrement. Des explications sont données par la Présidente. Le coût d'une procédure, notamment en vente publique, est élevé et ne permet pas toujours de rentrer dans les frais. Un seuil de 1000 € est fixé par le CA.

- Dossiers en instance de recouvrement.

- Dossiers clôturés.

La CA a demandé à plusieurs reprises l'état du contentieux : nombre de cas et montant. A ce jour, pas d'information. A la demande de l'AG, le CA communiquera le nombre cas, et le montant des actions en cours.

#### Point DIVERS

##### Dossier Proximus / Orange

- Explication des montants : les montants annoncés par Immo Imact sont surestimés. Les loyers sont payés par Proximus et Orange. Cependant l'électricité n'est pas payée par Proximus. Mme la Présidente explique qu'elle a essayé d'entrer en contact avec Proximus mais reste sans réponse. Elle va s'adresser à d'autres collaborateurs pour trouver une solution concernant le contentieux.

##### Assurances

- Explication + solution. Mme la Présidente explique que le Conseil d'Administration a découvert fin mai que l'A.S.B.L. n'était plus couverte par une assurance incendie. Une nouvelle assurance a été contractée.

##### Puits : Permis suite + taxes

- Courrier reçu du SPW → Suites données.

Le dossier est en cours, mais il reste des mauvaises surprises dont la nécessité de clôturer autour de la prise d'eau (5,5 m sur 5,5 m) soit une emprise de 27,5 m<sup>2</sup> sur la parcelle du propriétaire. Difficilement acceptable pour le propriétaire. Le CA recherche une solution alternative.

- Exonération de la taxe sur les eaux rejetées : nécessité d'avoir une station d'épuration agréée, entretenue et contrôlée. Mais, chaque propriétaire doit faire son calcul....



## Travaux

- Réalisés 01.01 – 30.06.2018

**Electricité** - raccordement des coffrets allée des Chênes.

**Eau** : réparation d'un surpresseur qui a grillé après avoir tourné à vide.

Le nettoyage des filtres prélève 10% de l'eau pompée. Le décanteur ne sait pas absorber ce volume. Une solution transitoire a été trouvée : une pompe vide-cave remonte les eaux vers la N5.

**Routes** : La commune a refait une partie des nids de poule des artères principales.

- A réaliser :

Mme la Présidente explique à l'Assemblée que les travaux usuels seront faits. L'A.S.B.L. ne va pas commencer à faire des frais sans savoir si la commune va reprendre le domaine.

## Plan HP & Zone d'habitat vert

- Explications des dernières informations reçues. Le point est fait en entrée de réunion.

Une décision devait tomber le 31/8 dernier. Mais à ce jour, toujours rien ! Le Ministre DI ANTONIO sera interpellé par le Député DERMAGNE.

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

La loi sera modifiée en janvier 2019 et la position du Gouvernement Wallon est attendue pour mai 2019. Le dossier n'est pas oublié. Il est juste mis en standby jusqu'à obtention des informations évoquées ci-avant.

## Rolywood

- 3 Conventions

- 1 bail emphytéotique (ASBL – Commune)
- 1 convention de mise à disposition du bâtiment (Commune – ASBL)
- 1 convention de mise à disposition (Commune – Comité d'accompagnement)

Le Comité d'accompagnement est composé de 9 personnes maximum : 2 représentants du CA, 1 représentant des propriétaires, 1 représentant de la Commune, 5 représentants des associations.

Les représentants du CA ont un droit de veto qu'ils peuvent exercer en cas de risque de nuisance ou sécurité.

La sécurisation de la parcelle est une priorité. Une clôture est prévue.

**2 dates à retenir :** le 1/12 – Saint-Nicolas pour les enfants & cougnous pour les sexagénaires  
Le 27/4 - Inauguration

## Information

Un besoin d'information se fait sentir. Une communication doit être organisée de telle sorte à pouvoir toucher tous les propriétaires (résidents et non résidents).

Echanges sur la communication et l'information.