

ACP LES 4 SAISONS (0884.631.387) Route de Gembloux 13 ABCD à 5310 Eghezée
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21/10/2019

LIEU : Salle de l'Esderel Rue des Keutures 12 à 5310 LEUZE
Ouverture de la séance à 19h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 30/09/2019

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* DECAMP * DEFRENNE * DUCHATEAU * FORTZ * GUSTIN * COULON -PARIS * SIMON * RENARD * VAN OVERSTRAETEN * YERNAUX *	10/27	404/1.000
Procuration	ASSYST S.A. * BORIN-DELFOSSSE * COLPE * DIEUDONNE * HURET * MORVAL *	6/27	234/1.000
TOTAL		16/27	638/1.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr COULON.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	BORIN Frédéric * Nicolas BORIN * DAVIN * DEMEURE * DUPONT * DUYCK * MAGESCO * HENRARD * NURA * STROOBANDT * WARNANT *	11/27	362/1.000

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2018 au 30/06/2019

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes.

Mr HALLIEZ donne des explications sur les comptes.

Mr GUSTIN relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

2.2 Approbation des comptes et bilan.

VOTE : Acceptez-vous les comptes de l'exercice écoulé et donnez-vous le quitus au syndic

OUI 638/638

NON 0 / 638

ABSTENTIONS 0 / 638

Les comptes de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges * A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/07/2019 au 30/06/2020

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé.

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord sur le maintien des provisions actuelles.

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2019-2020, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mr GUSTIN, Mme DECAMP et Mr COLPE.

Mr GUSTIN est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.



POINT 5 RENOUELEMENT DU MANDAT DU BUREAU PH. COLLIN SPRL.

VOTE : Acceptez-vous le renouvellement du mandat du Bureau PH. COLLIN, représenté par Monsieur HALLIEZ, pour une durée de 1 an aux conditions d'un montant de 415,30 €/ mois indexés ?

OUI 638/ 638

NON 0 / 638

ABSTENTIONS 0 / 638

Le Bureau PH. COLLIN SPRL est reconduit dans ses fonctions de syndic de la résidence pour une période de 1 an au montant de 424,29€ / mois, indexés sur base de l'indice santé. Remerciements de Mr HALLIEZ.

POINT 6 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

6.1 Travaux d'isolation suivant rapport expertise thermographique : tour de velux à charge de la copropriété. (option possible privative : murs et dalle contact appartement)

Eolides, un expert technique, a établi une analyse thermographique des problèmes rencontrés.

Trois velux dans deux appartements (C31 – A32) posent problème suite à un défaut de pose d'isolant.

Un devis a été demandé à une firme spécialisée dans les isolants : Isolution.

Le budget est de 3035€ par velux, trois sont concernés.

Pour l'isolation de la dalle de contact et mur, il faut compter sur un budget de 3.164€.

Après vote, l'AG décide de faire réaliser les travaux d'isolation des trois velux pour un budget de 9.955€ HTVA ainsi que les travaux d'isolation de la dalle et mur (+3164€) . Financement via le fonds de réserve.

Des devis comparatifs seront demandés, le contractant sera choisi en concertation avec le Conseil de Copropriété. les peintures à l'intérieur des appartements après travaux d'isolation seront prises en charge par les propriétaires concernés.

6.2 Désignation d'un conseil juridique pour recouvrement charges impayées si nécessaire

Le propriétaire défaillant accuse un retard de paiement de 4.373,48€

Les mises en demeure et courriers d'huissier n'ont pas donné leurs fruits.

Il est donc proposé de mandater un avocat afin de suivre le dossier de récupération de créance.

Une tentative sera d'abord initiée par deux propriétaires. Si aucun résultat n'est obtenu pour fin novembre 2019, l'Ag marque son accord à l'unanimité pour entamer une procédure via avocat.

POINT 7 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 3.000€ sur l'exercice.

POINT 8 DIVERS D'ORDRE COMMUNAUTAIRE

Problématique égouts : La présence de lingettes a été constatée dans les fosses : rappel que seul le papier WC est autorisé dans les toilettes.

locaux poubelles : La situation s'est améliorée. Voir avis bloc C interdire sacs bio.

Entretien corniches : à prévoir au niveau des garages extérieurs.

Entretien abords : voir pour tontes avec le locataire du C31 et tailles via jardinier.

Une étude sera réalisée afin de voir s'il est possible de se raccorder directement à l'égout. (+voir autorisation de la Commune)

Etudier la possibilité de modifier la position de deux emplacements de parking à l'arrière afin de laisser libre les voies d'accès des pompiers, en les positionnant dans le prolongement du chemin d'accès.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 20H17.

Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Leuze, le 21/10/2019

Envoyé à tous les propriétaires le

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Mr HALLIEZ