



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE DE L'ARBRE**

**Rue François Hanon, 67
4340 Awans**

À tous les copropriétaires de la
résidence de L'arbre

**Fonds de roulement :
BE20 3630 6769 7956
Fonds de réserve :
BE10 3630 6710 1004
Numéro d'entreprise :
0839.307.247**

Bierset, le 5 juillet 2021.

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Résidence de L'arbre qui s'est tenue :

**Avenue de la Gare, 186 à 4460 Bierset
Le lundi 5 juillet 2021 à 18h00.**

Feuille de présences :

Propriétaires	Signatures	Quotités	Quotités présentes
		49	49
		118	118
		162	162
		77	77
		50	50
		61	61
		69	
		131	131
		46	
		55	
		46	
		88	88
		48	48

.....⁹.....propriétaires sont présents ou représentés sur 13 enregistrés.
784.....quotités sont représentées sur 1.000

**Association des copropriétaires de la Résidence de l'Arbre
JBH Consult représentée par M. Bosch Jérôme - Syndic agréé IPI : 508.867
Rue de Willine, 36 – 4257 Berloz
Tél : 0488 27 38 54
Site : www.votresyndic.be
Mail : info@votresyndic.be**

Ordre du jour :

1° Constitution du bureau de l'assemblée générale.

1 Président	
1 Secrétaire	M Kevin Deldime, syndic IPI pour la sprl JBH Consult (Votresyndic.be), et Mme Aurélie Dessy

2° Election du conseil de copropriété pour l'exercice 2021.

- L'assemblée remercie [REDACTED] pour l'exercice écoulé.
- L'assemblée désigne [REDACTED]

3° Election du commissaire aux comptes pour l'exercice 2021.

- L'assemblée remercie [REDACTED] pour l'exercice écoulé.
- L'assemblée désigne [REDACTED]

4° Présentation des comptes et décomptes de l'exercice 2020 (01/01/2020 au 31/12/2020).

Approbation définitive des comptes d'ouverture et de clôture.

Situation au 31/12/2020 :

Compte fonds de roulement : BE20 3630 6769 7956 6.964,98 €

Compte fonds de réserve : BE10 3630 6710 1004 7.397,12 €

Pour rappel, les décomptes individuels et le bilan ont été envoyés le 18 février 2021.

- Le syndic explique les postes du bilan.
- L'assemblée valide les comptes de l'exercice 2020 à l'unanimité

5° Budget charges courantes exercice 2021

Le budget final de l'exercice 2020 est de 9765.51 €.

Actuellement, les charges mensuelles versées représentent 720.00€ soit 8640.00€ + un appel annuel pour la prime assurance incendie de +/- 2500 € pour l'ensemble de l'année.

Pour 2021, le syndic propose de maintenir les appels de fonds actuels, soit 720 €/mois ou 8640 € pour l'année + un appel de fonds spécifique pour l'assurance incendie. Vote

Rappel : un décompte annuel est effectué fin de l'exercice comptable avec remboursement en faveur ou en défaveur du copropriétaire.

- L'assemblée valide à l'unanimité le budget de 720€/mois + un appel de fonds spécifique pour l'assurance incendie pour l'exercice 2021.

6° Fonds de réserve.

Pour rappel, en 2020 l'assemblée avait décidé de cotiser un montant de 2000 € au fonds de réserve.

Evaluation de la situation.

- Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2019, il est obligatoire de cotiser un montant minimum égal à 5% des dépenses de l'exercice précédent, soit un montant de 488 €.
- Sur base des points à l'ordre du jour, il est discuté de la création d'un fonds de réserve spécifique par entrée. Certaines dépenses ne concernant parfois que 4 propriétaires (exemple : parlophones). Les copropriétaires souhaiteraient soulever ce point lors d'une prochaine assemblée afin que les propriétaires absents ce jour en soient bien informés.
- Le syndic suggère de garder les mêmes appels de fonds de réserve jusqu'à la prochaine assemblée générale.

7° Mise en conformité des statuts - Nouvelle loi sur les copropriétés de 2019. Vote.

- Selon la législation entrée en vigueur le 01/01/2019, il est obligatoire de mettre à jour les statuts de la résidence. Le syndic explique les changements intervenus suite à l'entrée en vigueur de cette loi. Après débat, l'assemblée souhaite reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8° Demande de copropriétaires.

1. Remise en état des cages d'escaliers

Quels propriétaires sont concernés par ces travaux ? Est-ce en 12° ? Ou à diviser entre les propriétaires concernés directement en quotités ou 4 (9/10/11/12) et 5 (2/3/4/5/6) ?

- L'acte de base ne mentionne pas de parties communes spéciales, les peintures des murs communs sont parties communes générales et la répartition est prévue en 1.000ème. Pour décider de modifier la répartition d'une charge, il faut une décision à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Vote.
- Après débat, l'assemblée souhaite reporter cette décision à la prochaine assemblée générale.

- Réparation du système de parlophone (pas de vidéophone au vu des devis très élevés)

Présentations de devis pour la réparation des parlophones (chez les propriétaires concernés, si applicable).

Vote : POUR ou CONTRE la réparation des parlophones (chez les propriétaires concernés, si applicable).

- Tous les postes doivent être remplacés pour être opérationnels dans tous les appartements. Il faut le même model partout sans quoi, il y aura des perturbations.
- Voir devis en annexe : NicoElec/Aboelec/JT Sécurité/LightDesignElec
- Après débat, l'assemblée souhaite reporter cette décision à la prochaine assemblée générale.

- Remplacement des peintures.

Doit-on voter le choix de couleurs (exemple : murs gris clair partie dessus et gris anthracite sur la moitié du dessous, portes gris anthracite) ?

Présentations de devis de peinture de la cage d'escalier (murs et plafonds).

Vote : POUR ou CONTRE la remise en état des peintures (murs et plafond).

- **Voir devis Batidecor et Lambert en annexe.**
- Après débat, l'assemblée souhaite reporter cette décision à la prochaine assemblée générale.

- Remise en état de l'escalier :

Présentations de devis de ponçage et pose d'un vernis de protection (il y a-t-il d'autres devis ? car celui de Marc Lambert est très élevé).

Vote : POUR ou CONTRE la remise en état de l'escalier.

- Le syndic n'a pas de devis à présenter. Après débat, l'assemblée souhaite reporter cette décision à la prochaine assemblée générale.

- Remplacement des lampes :

Présentations de devis pour de nouvelles lampes.

Vote : POUR ou CONTRE le remplacement des lampes.

Vote : Choix de détecteurs de mouvements ou non.

- **Voir devis NicoElec/Aboelec/LightDesignElec**
- Après rapide débat, le devis de LightdesignElec pour le remplacement des lampes actuelles par des éclairages LED avec détecteur de mouvements intégré et blocs secours pour un montant de 1409.80 € ttc est validé à l'unanimité. Il y aura peut-être lieu d'ajouter un éclairage supplémentaire. La dépense sera prélevée au fonds de réserve.

- Dégâts :

Si nous voulons conserver les cages d'escaliers dans un état correct, il faut absolument que ce point soit solutionné.

Il existe un forfait dans l'acte de base à verser sur le fond de roulement en cas d'emménagement/déménagement (qu'en est-il du déplacement de gros meubles ?). Il est également indiqué que le Syndic doit être prévenu 5 jours à l'avance (valeur légale ?) et quid en cas de non-respect ?

Vote si légalement acceptable : POUR ou CONTRE date de mise en application du forfait de 80€ à partir de l'AG de 2021.

- L'assemblée valide à l'unanimité cette proposition, un montant forfaitaire de 80 € sera réclamé pour chaque emménagement/déménagement. Ce montant sera versé dans un poste Fonds de réserve emménagement/déménagement, ces fonds pourront être utilisés pour la remise en état des peintures dans quelques années. Cette décision sera ajoutée dans le ROI.

2. Réparation de la barrière verte.

La partie droite de la barrière est dans un état acceptable mais la partie gauche est toujours très instable. Il faudrait la réparer.

Présentation de devis pour la rendre fonctionnelle à 100%.

Vote : POUR ou CONTRE la réparation sur base de devis.

- Un ferronnier va être contacté afin de vérifier s'il est possible de redresser la barrière, en option, le syndic demandera la remise en état (peintures). Le devis sera envoyé au conseil de copropriété.

3. Réparation du toit du local BBQ extérieur

A l'AG de 2020, il a été voté de maintenir ce BBQ. Une estimation pour la réparation de celui-ci devait être envoyée aux propriétaires pour accord. Cela n'a pas été fait.

Présentation de devis pour la réparation du toit.

Vote : POUR ou CONTRE réparation sur base de devis.

- M Dufour s'est désisté pour ce travail, présentation du devis Nulens – 2531.28 € ttc et explication du sinistre tempête du 10 août 2020.
- L'expert de la Cie a pris en charge le devis Nulens, Gerbehaye et a refusé le devis Temps et Cerises pour l'égagage.
- Le syndic a commandé le travail à Nulens pour le faitage sur la toiture principale, le travail à Mr Gerbehaye pour la barrière verte et a commandé les travaux d'égagage auprès de Temps et Cerises, il reste un montant disponible de 1771.21 € + 199.08 € à recevoir (tva sur factures). Soit un montant de 1970.29 €. Il restera à la copropriété à prendre en charge un montant de 560.99 € pour la remise en état du toit de barbecue.
- La copropriété valide le travail, le syndic passera commande auprès de Nulens

4. Demandes générales

- La barrière parking électrique est de nouveau à l'arrêt. Pourriez-vous faire intervenir la garantie pour la réparation. Est-ce que DN clôture pourrait nous fournir les documents de garantie des moteurs ?
- La barrière n'est plus sous garantie – voir point 2 ci-dessus.
- En accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé de changer l'entreprise DN Clôture.
- Suite au placement de cette barrière, il restait un montant de 1140.45 € disponible, ces fonds couvriront la réparation et remise en service par l'entreprise Guiset. Voté à l'unanimité.

- Un règlement a été réalisé pour la copropriété. Peut-on en recevoir tous une copie en format papier et accompagner ce document par une note claire signalant que ce règlement doit être respecté (dans le passé, les nouveaux occupants devaient le signer « lu et approuvé »). Des sanctions avaient été proposées dans le passé (valeur légale ?) mais il faudra cependant se mettre d'accord en cas de non-respect de ces normes et de ce qu'il se passera, car le non-respect de ces règles est monnaie courante à la Résidence de l'Arbre.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE DE L'ARBRE

- Un exemplaire sera distribué à tous les propriétaires en même temps que l'envoi du PV d'AG. Les copropriétaires ne souhaitent pas appliquer de sanctions. Le syndic sera chargé de reprendre contact avec les occupants récalcitrants.
 - Local poubelle à rue : la partie poubelle est lors de forte pluie, de forte neige, basse température, très dangereuse. Nous proposons de placer soit des plancher bois anti dérapant soit une sorte de revêtement à « briquillons », graviers stratifiés, râpeux pour éviter les glissades. Sans oublier de penser à créer une petite pente pour évacuer les eaux. Pourriez-vous obtenir un devis pour ces travaux et le soumettre aux votes s'il dépasse le seuil fixé ?
 - Voir devis Flaba en annexe. Vote.
 - Le devis de Mr Flaba est accepté à l'unanimité. Le montant de 1229.36 € sera prélevé au fonds de réserve.
 - Pourriez-vous demander un devis pour raccorder la lumière de la cave sur un système de timer car la lumière reste tout le temps allumée.
 - Voir devis Flaba et LightDesignElec. Vote.
 - L'assemblée ne souhaite pas faire de dépenses pour ce timer et demande à ce que tous les occupants soient bien attentifs en quittant les caves et n'oublent pas d'éteindre la lampe.
 - Peut-on envisager d'autres prestataires de jardinerie à prix équivalent ou un peu supérieur mais avec des passages plus fréquents d'entretien, surtout pour les parties gravier et parterres dans la cour ainsi, que la partie gravier qui longe la rue de Huy et François Hanon ?
 - Explication du syndic, mise en place de l'entreprise Temps et Cerises à partir du 1^{er} juin 2021 en remplacement de M. Voron.
 - L'entreprise Temps et Cerises effectuera l'entretien annuel pour un coût de 1724.25 € ttc (tontes d'avril à octobre tous les 15 jours, 3 pulvérisations, 2 tailles). Voté à l'unanimité.
5. Demandes spécifiques venant des copropriétaires
- [REDACTED] fait part de son souhait de se débarrasser de toutes ses dernières quotités (caves, boxs et places de parking).
 - [REDACTED] Demande pour rafraichissement du mur extérieur sur de sa terrasse (partie en béton/crépis).
 - Accord de l'assemblée à l'unanimité.
 - [REDACTED] Serait-ce possible d'envisager de clôturer complètement la partie jardin commun pour plus de sécurité pour les enfants en bas âge ?
 - Rendez-vous sera pris avec le jardinier pour un devis, ce sera l'occasion pour délimiter la copropriété.
 - [REDACTED] : Pourriez-vous faire remettre des cailloux concassés gris pour la partie cour et parking ?

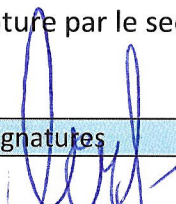
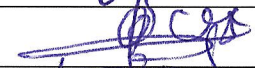
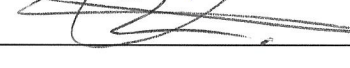
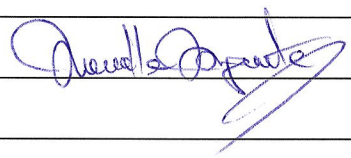
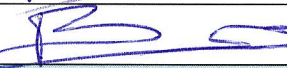
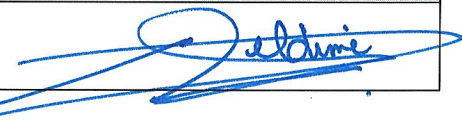
Association des copropriétaires de la Résidence de l'Arbre
JBH Consult représentée par M. Bosch Jérôme - Syndic agréé IPI : 508.867
Rue de Willine, 36 – 4257 Berloz
Tél : 0488 27 38 54
Site : www.votresyndic.be
Mail : info@votresyndic.be

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE DE L'ARBRE**

- Le syndic informe que la société Sonema peut livrer 1 tonne pour 95 € et/ou 4 tonnes pour 220 €. Il restera à quelques courageux de l'étendre dans le parking, ou le syndic demandera une intervention payante.
- Des personnes extérieures continuent à venir dans notre local poubelle déposer leurs crasses, il faudrait rappeler la nécessité de fermer la petite porte à clé ou d'envisager de mettre carrément une porte sur le local vu que cela semble trop contraignant pour les occupants de fermer cette porte à clé après leur passage.
- Il est possible de commander un cadenas auprès de la société Intradel (coût 30 €/pc). Un rappel sera affiché.
- Trouver un arrangement pour notre cage d'escalier, que je suis finalement, la seule à nettoyer.
- Un nouvel avis avec les passages de chacun sera établi. Nous remercions chaque propriétaire de signifier cette charge aux occupants concernés.
- [REDACTED] Depuis l'année dernière j'avais demandé de placer une marquise au-dessus de la porte d'entrée pour éviter au maximum des entrées d'eau dans l'appartement lorsqu'il pleut, puis-je avoir l'autorisation de l'AG ?
- Travaux ratifié à l'unanimité.
- [REDACTED] : *Suite aux grosses chaleurs que nous avons chaque année nous voudrions installer un airco dans la chambre à coucher et pour se faire il faudra que l'on fasse 2 percements dans le mur qui donne sur la rue de Huy pour la prise d'air et l'aération. Pour être dans les règles de la copropriété, je pense qu'il faut le signaler à l'AG avant de faire les travaux.*
- Travaux ratifié à l'unanimité.

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE DE L'ARBRE**

9° Fin de la réunion, lecture du PV et signature par le secrétaire, le président et les copropriétaires encore présents en fin de réunion.

Propriétaires	Signatures
	
	
	
	
	
	
	
	
	
Syndic	Signatures
 pour JBH Consult sprl (Votresyndic.be)	

Association des copropriétaires de la Résidence de l'Arbre
JBH Consult représentée par M. Bosch Jérôme - Syndic agréé IPI : 508.867
Rue de Willine, 36 – 4257 Berloz
Tél : 0488 27 38 54
Site : www.votresyndic.be
Mail : info@votresyndic.be