

ACP CLOS DE BERINE
Clos de Bérine – 1410 WATERLOO
N° d'entreprise 0864.880.704

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
CLOS DE BERINE TENUE LE MERCREDI 28 MARS 2018

Début de la séance à 18 heures 15

Le syndic annonce à l'assemblée l'ajout d'un point qui avait été demandé mais oublié dans l'ordre du jour : le « relamping » du Clos.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Présents : 15 propriétaires représentant 2 775/10 000 èmes des quotes-parts

Représentés : 12 propriétaires représentant 2 045/10 000 èmes des quotes-parts

Double quorum atteint. L'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Désignation du président de l'assemblée : Madame Vandebroeck

Désignation du secrétaire : le syndic

3. Compte rendu sur les actions du conseil de copropriété au cours de l'exercice 2017 :

Celui-ci est lu en séance et sera annexé au présent PV.

Le syndic signale toutefois à l'assemblée que certains des souhaits émis par le Conseil de copropriété n'ont pas été demandés dans les délais prescrits (c'est-à-dire pour le 23/02/2018 au plus tard) et qu'il n'a pu demander des devis pour ces points.

Ils pourront toutefois être portés à l'ordre du jour de l'an prochain.

Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/17 au 31/12/17 et du bilan arrêté au 31/12/17 : ceux-ci ont été contrôlés par Monsieur Dombret avant leur envoi aux autres copropriétaires.

Il a remis son rapport de vérification des comptes au syndic. Celui-ci sera joint au présent PV.

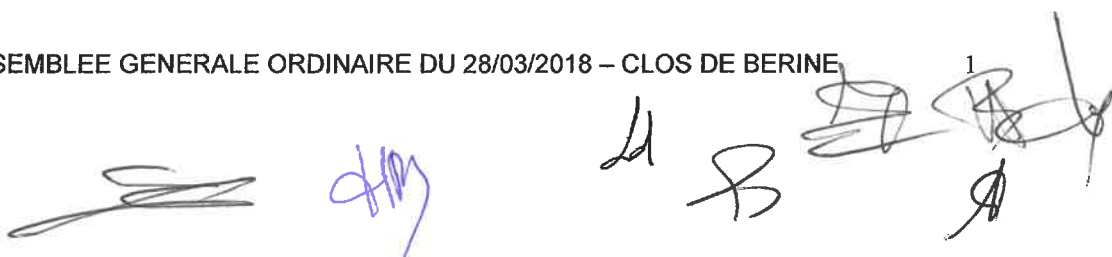
Décision : les comptes de l'exercice 2017 et le bilan au 31/12/2017 sont approuvés, à 100% des propriétaires présents et représentés.

4. Décharges (*quorum requis : majorité absolue*)

a) **au conseil de copropriété :** oui, à 100% des propriétaires présents et représentés.

b) **au commissaire aux comptes :** oui, à 100% des propriétaires présents et représentés.

c) **au syndic :** oui, à 100% des propriétaires présents et représentés.



5. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Depuis l'an dernier :

- Les frais de gérance évoluent suivant l'indice santé des prix à la consommation (+2%).
- Les frais d'électricité des communs ont encore augmenté de 17% cette année.
Les nouvelles provisions pour 2018 s'élèvent à 278 €/trimestre.
- Le contrat d'assurances a été indexé de 4%.
- Les frais liés au contrat d'entretien du jardin sont identiques à ceux de l'an dernier.
Pour 2018, une augmentation de 300 € TVAC sur l'année est prévue (soit une augmentation de 3% en 5 ans).

6. Travaux à prévoir (quorum requis : majorité 75 %)

➤ Relamping du Clos

Deux devis ont été demandés.

A ce jour, seul le devis de de l'électricien habituel du Clos (Dominique COLPAERT – société ASSEZ D'ESSAIS) a été remis.

Ce devis prévoit le recâblage des 17 éclairages extérieurs ainsi que le remplacement des lampes actuelles par des LED.

L'avantage de placer des LED réside dans le fait que leur puissance est inférieure aux lampes actuelles (46W au lieu de 70W) pour un flux lumineux plus important (6.000 lm au lieu de 4.700 lm) et pour une durée de vie plus longue (50.000 h au lieu de 10.000 h).

Le prix proposé pour cette mission s'élève à 4.833,95 € TVAC (si TVA 21%) ou 4.234,70 € TVAC (si TVA 6%).

Ce qui revient à 235 € HTVA/par éclairage.

L'autre devis pour les mêmes prestations a été demandé à l'électricien que Monsieur Panichelli avait renseigné au syndic. Il s'agit de René BASTIN de la firme ELECTYCITY.

Le syndic a pu le rencontrer la semaine dernière sur place mais il n'a pas encore eu le temps d'envoyer son devis.

Décision : après discussion et vote, l'assemblée décide, à 100 % des propriétaires présents et représentés :

- de procéder à ces travaux ;
- de donner mandat au Conseil de copropriété pour faire le choix de l'électricien qui les réalisera ; ce choix se fera en bon père de famille !
- d'en imputer le coût au fonds de réserve.

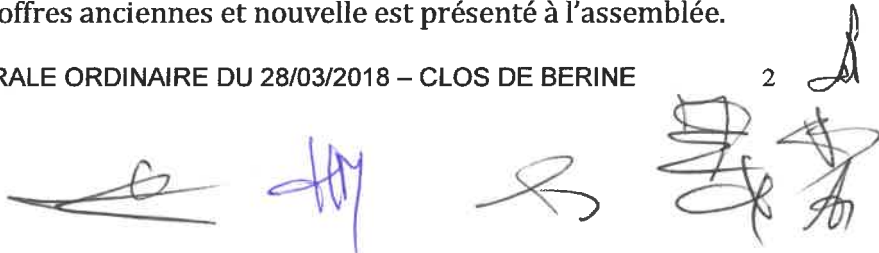
➤ Remise en état de la voirie à l'entrée du Clos

(nouveau devis MELIN envoyé avec la convocation)

L'an dernier, le quorum requis pour l'acceptation de ces travaux était insuffisant. Le syndic a demandé aux entreprises interrogées en 2016 d'actualiser leur devis.

Seule l'entreprise MELIN a remis une nouvelle offre.

Le tableau comparatif des offres anciennes et nouvelle est présenté à l'assemblée.



Décision : après discussion et vote, l'assemblée décide, à 85,68 % des propriétaires présents et représentés, de réaliser ces travaux et d'en confier la mission aux entreprises MELIN.

Le coût de ces travaux sera imputé au fonds de réserve.

Ont voté « contre » les travaux : Mesdames et Messieurs, Viviani, Dombret, Sakellario et Collienne, représentant 14,32 % du quorum.

Se sont abstenus pour le choix de l'entreprise : Mesdames et Monsieur Dombret, Sakellario et Collienne représentant 540 quotes-parts

- Ilot central : traitement contre la mousse et la verdure qui l'envahissent
- Elagage de l'arbre situé à hauteur de la descente vers le garage de KAPPA

Concernant les travaux demandés au jardinier, voici leur réponse et propositions :

« Nous vous invitons à trouver ci-dessous nos offres pour les divers travaux à effectuer au Clos de Bérine :

1) Traitement de l'îlot central contre la mousse et la verdure :

Le glyphosate (ingrédient principal du round-up et autres désherbants chimiques) n'étant plus autorisé pour traiter ce type d'endroit, nous devons faire un nettoyage manuel.

Celui-ci a été réalisé ce vendredi 16 mars car les conditions climatiques le rendaient assez facile. Le coût est de 480 € hors TVA.

Nous avons pris l'initiative de le faire en espérant que cela sera accepté à l'Assemblée de la Copropriété. Vous pouvez appeler Olivier Buisset 0475 76 37 49 à ce sujet.

2) Le nettoyage au Karcher serait nécessaire pour finir ce travail et obtenir un résultat optimal.

Le coût serait de 320 € hors TVA, en partant du principe que nous puissions obtenir l'accès à une arrivée d'eau et d'électricité dans une des maisons entourant la place.

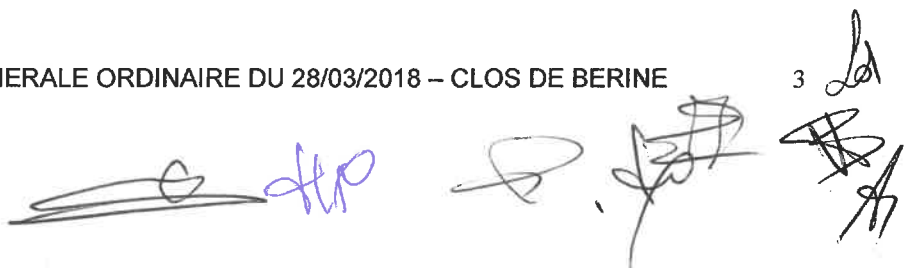
3) Élagage de l'arbre situé au niveau de l'accès au garage de l'immeuble KAPPA (en face du n° 22) : 180 € hors TVA (travail à faire le plus rapidement possible)

4) M. Dombret a également demandé l'élagage de l'arbre situé devant chez lui : 120 € hors TVA (travail à faire le plus rapidement possible)

5) M. Lelubre au n° 26 (voisin de M. Dombret) a demandé la suppression de l'arbre devant chez lui. Cet arbre n'est pas en forme et apporte beaucoup de saletés. Prix : 150 € hors TVA. »

Décision : après discussion et vote, l'assemblée décide, à 100 % des propriétaires présents et représentés :

- d'accepter le prix annoncé pour ce qui a déjà été réalisé (le traitement de l'îlot contre la mousse et la verdure) ;



- de réaliser les autres missions contenues dans la réponse du jardinier (à part le nettoyage au Karcher) ;
- de demander au jardinier de planter un autre arbre (de petite taille) à la place de l'arbre qui sera abattu – le choix de l'essence d'arbre à replanter sera proposé aux propriétaires de la maison 26.
- d'en imputer le coût au fonds de réserve

➤ Nettoyage de tous les avaloirs du Clos

Ce point est sans objet puisque la commune de Waterloo a procédé à ce nettoyage le 12 mars 2018.

7. Budget 2018 (quorum requis : majorité absolue) :

- Budget prévisionnel des charges courantes : **19.300 €**
- Assurance : **7.906 €** (pour les maisons initiales)
- Alimentation du fonds de réserve : **0 €**

Décision : ce budget est approuvé, à 100% des propriétaires présents et représentés.

8. Suivi de la proposition de démarche proposée l'an dernier concernant le démantèlement de la copropriété par le biais d'une acquisition de la voirie par la commune.

Depuis la dernière assemblée, rien de concret n'est à proposer à l'assemblée.

Le syndic a écrit à Monsieur Thiry en date du 11 mars 2018 afin d'être tenu au courant du suivi des démarches réalisées auprès de la commune afin de pouvoir en faire part à l'assemblée.

Monsieur Thiry n'a répondu à cette demande.

Décision : après discussion et vote, l'assemblée décide, à 100% des propriétaires présents et représentés :

- de poursuivre les démarches avec la commune
- d'en confier la mission au groupe de travail créé à cet effet l'an dernier. Le syndic devra répondre, dans la mesure de ses moyens, aux demandes de la commune.

9. Règlement d'ordre intérieur

- Rappel : ne pas laisser les chiens déféquer sur les pelouses avant et si c'est le cas, les propriétaires desdits chiens sont priés de ramasser les crottes !

- Etre attentif aux véhicules parqués lors de manœuvres dans le Clos, et, en cas d'accrochage, venir se présenter !

Ce point a été mis à l'ordre du jour par Monsieur Thierry Van Winnendael (maison 23) car il a signalé que, depuis leur présence dans le Clos, leurs véhicules parqués ont été, à 6 reprises, endommagés par un autre véhicule.

A noter que seuls deux conducteurs se sont présentés pour établir un constat à l'amiable, les 4 autres se sont contentés d'un délit de fuite. Le dernier délit de fuite a eu lieu entre le 12 et le 14 février 2018.

Il a précisé que ce message ne s'adresse pas à une personne précise, et les auteurs de faits peuvent également être des personnes tout à fait étrangères au Clos.
Et que si cela leur est arrivé, cela peut également arriver à d'autres !

10. Elections statutaires (quorum requis : majorité absolue)

L'assemblée élit, à 100% des propriétaires présents et représentés :

a) **Conseil de copropriété :**

Présidente : Mme Halbart

Assesseurs : Monsieur Panichelli – Mme Wyckmans

b) **Commissaire aux comptes :** Monsieur Dombret

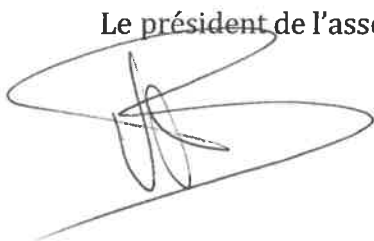
c) **Syndic :** PORTENART & Co

11. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 45.

Pour l'ACP CLOS DE BERINE

Le président de l'assemblée,



Jeannine DEPUYDT
syndic

Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

