

# Ordre du jour de l'assemblée générale du 2 mai 2015 de l'association des copropriétaires du domaine Relax-Meuse

## 1. Constitution du bureau, désignation du président, du secrétaire et des scrutateurs.

L'Assemblée générale doit être dirigée non pas par le syndic, mais par le Président de l'assemblée générale. Son rôle se terminera en fin d'assemblée. Le président veillera à ce que les débats respectent les points à l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété, propose à l'assemblée générale M. Jean-Marie GRIGNARD (p. 189). Pour ceux qui s'opposent à cette décision, merci de vous faire connaître le jour de l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété propose comme scrutateurs lors de l'assemblée générale les personnes suivantes : Guy FALISSE (p. 172), Jürgen WORMS (p. 321), Alphonse CAVALIER (p. 154), Heidi TITECA (p.150) et Marie-France Salmon (p. 212). D'autres personnes pourront se présenter comme scrutateur le jour de l'assemblée générale.

Leur rôle est de vérifier la feuille de présence et le décompte des votes. Chaque scrutateur apposera sa signature en fin de page sur chaque feuille de vote. Les scrutateurs exerceront leur fonction pour toute la durée de l'assemblée.

Le syndic se propose comme secrétaire de l'assemblée, ainsi que Mme Heidi Titeca (p.150) le secondera dans la rédaction du procès-verbal. Elle propose également de traduire le procès-verbal en Néerlandais dans un délai de 30 jours après l'assemblée générale.

## 2. (\*) Rapport du conseil de copropriété.

Tout d'abord nous aimerions remercier l'équipe du conseil de copropriété. Durant ses huit derniers mois, ils ont fait un travail formidable au domaine. Nous remercions leur bénévolat et leur beau travail déjà effectué.

Lors de l'assemblée générale, le président exposera leur examen du rapport écrit.  
*Vous pouvez déjà prendre connaissance du rapport sur [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be).*

## 3. (\*) Rapport du syndic.

Lors de l'assemblée générale, le syndic exposera son rapport concernant la gestion du Domaine durant ses huit derniers mois. Il exposera également son projet de gestion pour l'année 2015-2016.

Sur le site web vous trouverez également la preuve de souscription du contrat d'assurance responsabilité civile et du paiement de la prime.

## 4. (\*) Approbation des comptes – À VOTER !!

Le samedi 28 mars 2015 a eu lieu la réunion entre les commissaires aux comptes. Ensemble ils ont vérifié les comptes du domaine pour la période janvier 2014 à décembre 2014.

Lors de l'assemblée générale, les vérificateurs aux comptes exposeront leur rapport écrit.  
*Vous pouvez déjà prendre connaissance du rapport sur [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be).*

## 5. Affaire fuite d'eau au domaine – À VOTER !!

(\*) La première demande de réduction de factures nous a été refusée vu la consommation d'eau n'ayant pas changé après les quelques réparations des fuites d'eau trouvées dans les parcelles abandonnées ou négligées en 2014. Nous espérons un nouveau rapport de la SWDE, suite à la détection de l'importante fuite d'eau. Si nous savons prouver que la fuite ne provient pas de notre faute, la SWDE s'engage à nous déduire les frais sur l'assainissement des eaux.

Une première réparation, assez importante a été réparée dans l'Allée des Coccinelles.

À ce jour, les recherches de fuites sont toujours en cours et est la priorité des affaires en cours pour le domaine.

Pour l'instant, nous avons gracieusement été aidées par la société Murprotec et la SWDE pour la recherche des fuites d'eaux. Mais il serait nécessaire pour le domaine que l'on investit dans un appareillage permettant de détecter les fuites d'eau nous-même, afin de ne plus dépendre de société externe.

(\*)Des devis ont été demandés à des professionnels, afin de pouvoir les comparer. Nous estimons le budget entre 3 et 4.000 euros. Un tel investissement peut être vite amorti vu le cout des fuites d'eau au domaine.

Lors de l'assemblée générale, les copropriétaires pourront voter pour ou contre l'investissement d'un tel appareillage.

## 6. Litige - décision.

### Affaire RELAX-MEUSE / LUDWIG9 – À VOTER !!

(\*) Le syndic informe la copropriété qu'il a entamé le 19.08.14 une procédure en Justice en annulation des décisions de l'assemblée générale du 20.04.14, vu que le quorum n'avait pas été atteint, et que l'assemblée générale à quand même eu lieu.

(\*) Vu que M. Tony Moïse n'avait pas été élu dans les règles, le syndic a entamé, auprès de notre conseiller, Maître Barthélemy une procédure à l'amiable pour la récupération de sa rémunération, soit un total de 17.419,87€ moins la note de crédit reçu par LUDWIG9 d'un montant de 1.701,40€.

M. Tony Moïse n'a pas réagi à son courrier.

M. Jean Deschepper étant devenu lui-même syndic du domaine Relax-Meuse, il ne peut continuer la procédure en cours sans l'accord des copropriétaires par vote lors de l'assemblée générale. Ayant toutes les preuves de notre côté et qu'entend que syndic professionnel c'est une faute grave à son encontre. Il est clair que cette affaire relève de la loi pénale à présent. Nous avons dès lors de fortes chances de pouvoir récupérer cette somme, ainsi que tous les frais afférents au Procédure judiciaire.

(\*) Vous pouvez consulter les tarifs horaires de Maître Barthélemy chargés de cette affaire sur le site web du domaine, ou sur simple demande.

## 7. Remise en fonction du puits – À VOTER !!

Lors de son mandat, M. Perick avait entamé les démarches pour la réouverture du puits d'eau. À sa décharge au mois d'avril 2014, M. Moïse de la société LUDWIG9 devait reprendre le dossier et répondre à plusieurs courriers de la SPW. Ce qui n'a pas été fait.

À ce jour, la demande de permis unique est irrecevable, vu les compléments de documents non envoyés au Collège communal dans le délai fixé à l'article 20 alinéa 2, c'est-à-dire dans les six mois de la date du cachet de la poste de la déclaration (05.12.2013).

Par conséquent, la demande de permis est considérée comme nulle et non avenue.

Étant donné que le terrain avec le puits d'eau désormais nous appartient, il nous est toujours loisible d'introduire une nouvelle demande en conformité avec les dispositions du décret précité.

Nous vous demanderons lors de l'assemblée générale de bien vouloir voter pour ou contre une nouvelle demande de permis unique pour la remise en fonction du puits d'eau.

## 8. Renouvellement mandat du syndic – À VOTER !!

M. Jean Deschepper, actuellement syndic du domaine Relax-Meuse, informe la copropriété qu'il renouvelle sa candidature pour un mandat de 3 ans comme syndic non professionnel rémunéré.

Au vu de son premier mandat comme bénévole et non rémunéré, il expose ses honoraires pour le nouveau mandat à partir du 3 mai 2015\*.

- Honoraires par propriété habitée : 5€/mois ;
- Honoraires complémentaires : aucuns frais ;

(\*) Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau lors des permanences qui précède l'assemblée générale de 10h à 12h (ou sur rendez-vous à convenir). Les documents sont également consultables sur le site officiel du domaine [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be), dans la rubrique « La copropriété ». A la demande expresse du copropriétaire, les documents peuvent être envoyés par courrier.

- Honoraires de recouvrement : à charge du copropriétaire défaillant ;
- Honoraires clôture dossier/vente de parcelle : 50€ à charge du cédant.

*\*Ses honoraires pourront être adaptés chaque année aux assemblées générales.*

Son nouveau contrat sera mis en évidence à la fin de l'assemblée générale et en cas d'approbation du renouvellement de son mandat il sera signer par les copropriétaires encore présent à la fin de l'assemblée générale.

(\*)Certificat de bonne vie et mœurs + nouveau contrat du syndic

## 9. Élection des commissaires aux comptes – À VOTER !!

Les comptes du domaine doivent être contrôlés une fois par an et trimestriellement. Nous conseillons l'élection de 2 à 3 commissaires aux comptes afin d'éviter d'éventuels soupçons de collusion. Les commissaires aux comptes ne doivent pas être obligatoirement copropriétaires.

Comme le syndic, il peut être professionnel ou non, mais il doit avoir une connaissance comptable suffisante, justifiée par un diplôme, une fonction professionnelle ou simplement une pratique régulière de cette activité.

Les personnes qui ont posé leurs candidatures spontanées sont :

Candidat au poste de commissaire aux comptes :

- ✓ **Robert HALOIN** (p. 219)
- ✓ **Camille GODEFROID** (p. 161)
- ✓ **Guy FALISSE** (p. 172)

## 10. Élection des membres du conseil de copropriété – À VOTER !!

Le conseil de copropriété est un groupe de copropriété qui travaille en partenariat avec le syndic.

**Ces membres doivent être élus membre par membre et son élu par assemblée générale, à la majorité des trois quarts des voix. Leur mandat n'est pas tacitement reconduit !!**

Il doit être efficace, motivé et représenter les différentes tendances : copropriétaires résidents et copropriétaires bailleurs, francophones et néerlandophones.

Les conditions pour être membre du conseil dans la copropriété sont les suivantes :

- Pour le président : produire un certificat de bonne vie et mœurs
- Être en ordre de paiement des charges et des provisions
- Être exemplaire dans la tenue de ses parcelles

Les personnes qui ont posé leurs candidatures spontanées sont :

10.1 Candidat au poste de président :

- ✓ **Serge PEETERS** (p. 35)
- ✓ **Guy FALISSE** (p. 172) : également candidat pour l'Assistance aux # travaux, avec le conseil

(\*)Certificat de bonne vie et mœurs

10.2 Candidat au poste de vice-président :

- ✓ **Pierre DUCHESNE** (p. 184) : également candidat comme responsable électricité

10.3 Candidat pour être membre du conseil avec leur choix de responsabilité:

- ✓ **Heidi TITECA** (p. 150) : responsable secrétariat du syndic & traduction NL  
responsable de la communication & valves
- ✓ **Alphonse CAVALIER** (p. 154) : responsable environnement & sécurité
- ✓ **Pol SPOLSPLOEL** (p. 17) : responsable travaux, eau & électricité
- ✓ **Jean-Pierre DESSALE** (p. 64) : responsable eau
- ✓ **Eric BOTTE** (p. 122) : Jardinage, entretien et nettoyage des parcelles
- ✓ **Geneviève VIGNERON** (p. 161) : Organisatrice et animatrice des activités du domaine
- ✓ **Sonia FAGOT** (p. 321) : Hygiène et propreté
- ✓ **Chantal LEROI** (p. 13) : Hygiène et propreté
- ✓ **Daniel HERBINIAUX** (p. 214) : responsable environnement & sécurité

(\*) Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau lors des permanences qui précède l'assemblée générale de 10h à 12h (ou sur rendez-vous à convenir). Les documents sont également consultables sur le site officiel du domaine [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be), dans la rubrique « La copropriété ». A la demande expresse du copropriétaire, les documents peuvent être envoyés par courrier.

- ✓ **Michèle OBERT** (p. 45) : aide secrétariat pour le président  
HR & social
- ✓ **Christian THIBAUT** (p. 45) : jardinage, entretien et nettoyage des parcelles
- ✓ **Ludovic BLAIMONT** (p. 328) : jardinage, entretien et nettoyage des parcelles
- ✓ **Serge BONNEWYN** (p. 212) : HR & social

Monsieur **Guy VERHACK** (p. 47) ne souhaite pas faire partie des membres du conseil, mais propose son aide pour la traduction des documents en Néerlandais.

Pour info : il n'est pas nécessaire d'être membre du conseil pour donner un coup de main au domaine !!

Les personnes suivantes n'ont pas renouvelé leur candidature et seront déchargées de leur fonction en tant que membre du conseil le jour de l'assemblée générale :

- Jürgen WORMS (p. 321)
- Jean-Marie GRIGNARD (p. 189)
- Philippe LIESENS (p. 204)

### 11. Travaux urgents à réaliser – À VOTER !!

Suite au rapport de Vinçotte, la cabine haute tension du domaine ne correspond plus aux normes de sécurité. C'est pourquoi nous ne parvenons pas à trouver une assurance qui veut bien assurer la cabine. Il est important que tout le monde se rende compte qu'il est dans l'urgence d'entamer des travaux de rénovation sur la cabine. Il en va de notre bien-être et sécurité à tous et la continuité de fournir de l'électricité dans tout le domaine. L'électricité au domaine est vitale ... pensez-y !

C'est pourquoi nous vous exposons le devis de la société Ets Verhoeven (électricien professionnel du domaine):

- 4 à 5 jours de travail ;
- Remplacement du poste HT et BT, Tableaux et matériaux ;
- Affiche EPI / signalétique et sécurité ;
- Main d'œuvre pour rééquilibrage des phases dans tout le domaine ;
- Rédaction des plans et réception AIB Vinçotte

TOTAL DU DEVIS : 14.952,32€

(\*) Le devis est consultable sur simple demande, ou visible sur le site web du domaine

Nous vous ferons remarquer que la société Ets Verhoeven ne facture pas de déplacement pour les 4-5 jours de travail, vu leur proximité au domaine (un gain énorme pour le domaine).

À ce jour nous n'avons reçu qu'un seul devis, vu que nous n'avons pas reçu des autres électriciens leur certificat de formation HT et BT, BA4/BA5 et leur affiliation auprès de la C.S.T.C.

Étant donné que le fonds de réserve du domaine ne possède pas la somme nécessaire, et si approbation du devis par vote lors de l'assemblée générale, nous n'aurons pas d'autre choix que de procéder à un appel de fonds qui ne devrait pas dépasser 100€ par copropriété habitée. La différence sera remboursée lors de la prochaine clôture des compteurs.

### 12. Statuts de la copropriété

La loi impose la mise en conformité des statuts. Ceux du domaine doivent être revus en urgence.

Nous avons rencontré le notaire, Maître Erneux, spécialisé en statuts des copropriétés. La rédaction des nouveaux statuts de la copropriété est en cours et sera adaptée à la copropriété.

En principe, la rédaction des nouveaux statuts de la copropriété sera gratuite. Elles devraient être financées par la commune d'Hastière.

N'ayant pas reçu les nouveaux statuts dans les délais prévus (normalement prévu pour fin mars 2015), ils devront être votés lors d'une assemblée extraordinaire. Dès que nous serons en possession des nouveaux statuts, ils seront obligatoirement distribués à chaque copropriétaire du domaine.

(\*) Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau lors des permanences qui précède l'assemblée générale de 10h à 12h (ou sur rendez-vous à convenir). Les documents sont également consultables sur le site officiel du domaine [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be), dans la rubrique « La copropriété ». A la demande expresse du copropriétaire, les documents peuvent être envoyés par courrier.

### 13. Constitution du fonds de réserve (compte d'épargne) – À VOTER !!

Comme toute association prévoyante, la copropriété doit constituer une épargne (1). Cela permettra la mise en œuvre de projets sur le long terme ou de réparation urgente : réparation des allées, canalisations, équipements communs, et autres. Pour pouvoir prendre de bonnes décisions au bon moment, la copropriété doit posséder des économies. Ce qui pourrait éviter également des appels de fonds en urgence.

Nous proposons à chaque copropriétaire de verser tous les mois sur le fonds de réserve la somme de 5€/mois. Ou pour ceux qui veulent payer la somme en une fois de 60€/an.

Lors de l'assemblée générale, nous vous demanderons de bien vouloir voter pour ou contre la constitution du fonds de réserve.

(1) En cas de vente d'une parcelle et selon la loi, le fonds de réserve reste la propriété de l'association des copropriétaires du domaine Relax-Meuse et ne sera pas restitué au copropriétaire vendeur.

### 14. Budget annuel pour l'année 2015 - 2016

D'après le recensement fait par le syndic, et sous réserve, notre copropriété compte 238 parcelles habitées, dont 219 copropriétaires et donc 19 locataires

Frais à répartir entre les 238 parcelles habitées :

Description	Cout par mois
Frais de gestion : - <i>salaire syndic*</i>	5€/mois x 238 parcelles habitées
Charges communes : - <i>frais postaux</i> - <i>frais de bureaux</i> - <i>frais téléphonique</i> - <i>frais de déplacement</i> - <i>entretien des communs</i> - <i>assemblée générale</i> - <i>réunion du conseil</i> - <i>assurance obligatoire</i> - <i>honoraires avocat</i> - <i>tout autre frais commun...</i>	10€/mois x 238 parcelles habitées
<b>TOTAL PAR MOIS</b>	<b>15€/mois</b>
Fonds de réserve : - <i>Constitution épargne</i>	5€/mois x 238 parcelles habitées (sous réserve du résultat des votes)

\*le syndic prendra son salaire qu'après paiement des frais de gestion par les copropriétaires sur le compte du domaine. Dans tous les cas le propriétaire restera seul responsable des paiements des consommations eau/électricité de son locataire.

Frais à répartir selon les consommations de chaque parcelle avec compteur :

Description	Consommation annuelle
Index eau :	+/- 42.800€
Index électricité :	+/- 98.600€

Appel de fonds à prévoir pour l'année 2015 - 2016 :

Description	Cout unique par parcelle habitée (238)
Achat parties Rifon : - <i>Acte de vente</i>	+/- 20€
Cabine haute tension : - <i>suyvant offre Verhoeven</i>	+/- 100€ (sous réserve du résultat des votes)

(\*) Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau lors des permanences qui précède l'assemblée générale de 10h à 12h (ou sur rendez-vous à convenir). Les documents sont également consultables sur le site officiel du domaine [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be), dans la rubrique « La copropriété ». A la demande expresse du copropriétaire, les documents peuvent être envoyés par courrier.

Achat matériel : - détecteur fuites d'eau	+/- 25€ (sous réserve du résultat des votes et du choix du devis)
Fuite d'eau :	Encore à définir suivant dossier de la SWDE (en cours) +/- 40.000€ de perte annuel

## 15. Modification du règlement d'ordre intérieur de copropriété – À VOTER !!

Certains points du règlement d'ordre intérieur manquent d'éclaircissement ou de compléments. C'est pourquoi nous aimerions modifier des points à l'ordre du jour comme suite :

### 15.1 Modification de l'article 42 du règlement intérieur de copropriété afin d'ajouter la clause suivante :

*Les chiens dits dangereux doivent obligatoirement porter une muselière dans les parties communes du domaine.*

**Obligation de ramasser les excréments de vos chiens !**

*Il est interdit de laisser courir les chiens seules dans les parties communes du domaine.*

*Les détenteurs de chiens veilleront à clôturer leurs terrains de manière telle que leurs chiens ne puissent sortir seuls de la propriété privée.*

*Il est interdit de nourrir les chats errants dans les parcelles abandonnées ou inhabitées ou dans les parties communes.*

*Evitez également de nourrir vos chats à l'extérieur, afin de ne pas attirer de chats errants.*

### 15.2 Modification de l'article 47 du règlement intérieur de copropriété afin d'ajouter la clause suivante :

*Seul le propriétaire paie les charges et est responsable du paiement des consommations de sa propriété mise en location.*

*La seule personne de contact pour le syndic est le propriétaire.*

*Si au cours de l'année le bail du locataire prend fin, c'est le propriétaire seul qui prendra ses dispositions pour relever les compteurs d'eau et d'électricité de son locataire sortant et/ou entrant, et fera le compte de son locataire. Le syndic n'intervient pas pendant la période de changement de locataire.*

### 15.3 Modification de l'article 47bis du règlement intérieur de copropriété afin d'ajouter la clause suivante :

*Les copropriétaires sont responsables de leur compteur d'eau et d'électricité. Ils restent ainsi responsables des fuites d'eau après le compteur d'eau et sont en charge de réparer la fuite dans l'urgence à ses frais.*

*Il est toutefois strictement interdit d'enlever un compteur d'eau ou d'électricité sans l'accord du syndic ou du président. En cas d'accord le compteur sera retiré par un membre du conseil responsable plomberie et procédera au relevé du compteur.*

*Si la parcelle est abandonnée depuis plus de 2 ans et que les charges restent impayées, les compteurs seront enlevés par le syndic à charge du copropriétaire défaillant.*

*En cas de changement de compteur, il est indispensable de le remplacer par un compteur agréé.*

### 15.4 Modification de l'article 50a du règlement intérieur de copropriété afin d'ajouter la clause suivante :

*6. le candidat en tant que syndic prouvera une carrière entant que gestionnaire d'entreprise, agent immobilier, comptable ou aide-comptable, indépendant, ou toute autre activité liée à la gestion.*

*8. le candidat en tant que commissaire aux comptes peut être professionnel ou non, mais il doit avoir une connaissance comptable suffisante, justifiée par un diplôme, une fonction professionnelle ou simplement une pratique régulière de cette activité.*

*A la demande du syndic, les commissaires aux comptes auront un libre accès aux comptes bancaires du domaine en mode consultatif. Ce qui permettra une plus grande transparence sur les comptes.*

### 15.5 Modification de l'article 59 du règlement intérieur de copropriété afin d'ajouter la clause suivante :

*En cas de non-paiement dans les délais imposés pour la consommation eau, électricité, les charges communes ou les demandes de fonds, les frais de rappels s'élèveront comme suite :*

- |                                                                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Relevé de compte et appel téléphonique (+/- 15 jours de retard) : | gratuit              |
| 2. 1 <sup>er</sup> rappel de paiement (+/- 30 jours de retard) :     | 7 € + 7% d'intérêts  |
| 3. 2 <sup>e</sup> rappel de paiement (+/- 45 jours de retard) :      | 15 € + 7% d'intérêts |
| 4. Mise en demeure (+/- 60 jours de retard) :                        | 30 € + 7% d'intérêts |

## 16. Rappel du règlement d'ordre intérieur de copropriété

Certains points du règlement d'ordre intérieur ne sont pas respectés au domaine. C'est pourquoi nous aimerions vous faire un rappel de certains points comme suite :

(\*) Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau lors des permanences qui précède l'assemblée générale de 10h à 12h (ou sur rendez-vous à convenir). Les documents sont également consultables sur le site officiel du domaine [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be), dans la rubrique « La copropriété ». A la demande expresse du copropriétaire, les documents peuvent être envoyés par courrier.

- RAPPEL de l'article 41 du règlement intérieur de copropriété:

*Il est formellement et strictement interdit de se stationner dans les allées ! Elles doivent rester libres d'accès en tout temps en outre pour les services d'incendie, de secours et tout autre service public. Le transport, la manipulation, le chargement, le déchargement ou le stationnement d'objets quelconques ne pourra dépasser le délai de maximum 15 minutes.*

- RAPPEL de l'article 43 du règlement intérieur de copropriété:

*Il ne pourra être fait dans le domaine aucun bruit anormal entre 22 heures du soir et 7 heures du matin.*

- 1. Sont interdits, tous bruits, tapages diurnes et nocturnes, causés sans nécessité ou dus à un défaut de prévoyance ou de précaution et qui sont de nature à troubler la tranquillité ou le repos des habitants, qu'ils soient le fait personnel de leurs auteurs ou qu'ils résultent d'appareils en leur détention ou d'animaux attachés à leur garde.*
- 2. Sont formellement interdits sur la voie publique, les bruits exagérés et prolongés provenant de cris de personnes et d'animaux, aboiements intempestifs des chiens et les bruits provenant de l'usage de voitures, motos, cyclomoteurs.*

- RAPPEL de l'article 43bis du règlement intérieur de copropriété:

*Tous copropriétaires doivent informer le syndic de changement de locataire dans les plus brefs délais. Ils doivent fournir au syndic les informations suivantes du locataire : nom, prénom, adresse de la location au domaine, n° de contact et l'entrée en vigueur du nouveau locataire.*

- RAPPEL de l'article 47 du règlement intérieur de copropriété:

*Les frais de consommation d'eau et d'électricité seront supportés par les propriétaires de chaque parc ; ils seront déterminés par la moyenne calculée par le syndic, sur base des consommations d'eau et d'électricité précédentes. Cet acompte sera à verser pour le 15 de chaque mois (AG du 22/03/2004). Le propriétaire donnant son bien en location est responsable des dettes contractées par son locataire envers le domaine.*

- RAPPEL de l'article 48 du règlement intérieur de copropriété:

**POUR INFO :** *Le domaine est situé en zone d'assainissement collectif. L'évacuation et l'épuration des eaux usées doivent être conformes à un système d'épuration individuel simplifié (fosse septique, drains dispersants en fonction de la nature du sol). Le recours à un puits perdant est interdit !!*

*Le bon état des terrains non bâtis ainsi que des parties non bâties des propriétés, doit être assuré en tout temps, ce qui comporte le soin de veiller à ce que la végétation qui y pousse ne menace pas la propriété ni la sécurité publique. Les herbes doivent être fauchées au minimum deux fois par an, dont une fois avant le premier juillet.*

*Tout terrain devra être entretenu de manière telle qu'il ne constitue en rien un désagrément pour les propriétaires des parcelles voisines.*

*Sans préjudice des dispositions urbanistiques et du code rural et forestier, les haies servant de clôture entre propriétés ne pourront dépasser deux mètres de hauteur ni 50 centimètres d'épaisseur du milieu de la haie à la limite.*

*Tout terrain bâti ou à bâtir doit être entretenu de manière à ne pouvoir nuire en rien aux parcelles voisines par la présence et la prolifération d'orties, de ronces, plus généralement de mauvaises herbes, mais aussi de déchets et débris de toutes sortes, sacs-poubelle, etc.*

*Au cas où ces travaux d'entretien ne seraient pas réalisés selon les modalités prévues par le présent règlement, le syndic pourra, après un premier avertissement, les faire exécuter aux frais du propriétaire du terrain. Les frais exposés seront remboursés par le propriétaire sur simple présentation d'un état de frais. Selon la salubrité du terrain, les frais varieront entre 250€ et 350€ avec photo comme preuve à l'appui.*

*Les sacs ménagers doivent être déposés la veille de la collecte et ceci après 18.00 heures ou le jour même de la collecte, avant le passage du camion. Les copropriétaires doivent déposer leurs sacs devant la parcelle qu'ils occupent, en respectant l'alignement des propriétés de telle façon que ceux-ci ne gênent pas la circulation et soient parfaitement visibles dans l'allée.*

**POUR INFO :** *Suivant la nouvelle loi du 1<sup>er</sup> septembre 2014 ; tous chats de particuliers devront être stérilisés, identifiés et enregistrés avant d'être vendus ou donnés.*

## **17. Affaire RELAX-MEUSE / REMACLE**

Nous vous informons que l'affaire a été plaidée à l'audience le 16.02.15.

Le jugement devait être rendu vers le 20 mars 2015. Lors de la rédaction du présent ordre du jour, nous n'avons toujours pas été informées. Nous espérons pouvoir vous donner le verdict le jour de l'assemblée générale.

(\*) Les documents relatifs aux différents points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau lors des permanences qui précède l'assemblée générale de 10h à 12h (ou sur rendez-vous à convenir). Les documents sont également consultables sur le site officiel du domaine [www.domainerelaxmeuse.be](http://www.domainerelaxmeuse.be), dans la rubrique « La copropriété ». A la demande expresse du copropriétaire, les documents peuvent être envoyés par courrier.

### 18. Affaire RELAX-MEUSE / M7 GROUP (Télédistribution)

(\*) Le 21.10.14 nous avons reçu une mise en demeure de la société de recouvrement JURI-DESK pour les factures restant ouvertes de 2012 - 2013 pour l'abonnement à la télédistribution du domaine. La société M7 GROUP réclame la somme de 22.000,08 euros.

(\*) N'ayant pas eu connaissance de ses factures, vu qu'elle était adressée et envoyée à M. Alain Tournay, nous avons fait appel à Maître Barthélemy pour l'annulation de ses factures. Le contrat n'a jamais été gratifié par l'assemblée générale, mais uniquement signée par l'ancien syndic, M. Alain Tournay.

À ce jour, la société JURI-DESK n'a donné aucune réponse au courrier de notre conseiller.

### 19. Achats des parties communes Rifon

Conformément aux décisions prises par les assemblées générales précédentes, les démarches pour le rachat des parties communes ont eu lieu. Cet achat contient notamment le terrain avec la cabine haute-tension, l'entrée du domaine, les anciens w.c. publics et le puits d'eau. Après 3 reports de rendez-vous, la passation de l'acte aura lieu le 20 avril 2015.

La vente a été conclue pour la somme de 1.250€ (terrain + frais cadastre) + frais de notaire s'élevant à 1.677,82€. Soit un montant total de **2.927,82€**.

Afin de garder une limite de liquidité sur le fonds de roulement, nous vous demandons à tous de bien vouloir contribuer à l'achat de ses terrains en faisant un versement sur le compte du domaine comme suite :

BNP Paribas Fortis : IBAN **BE19 0014 8170 5312**

Avec la communication suivante : « **achat des parties Rifon + n° de votre parcelle** »

La somme de **20€**

La différence sera remboursée à la prochaine clôture des compteurs

Pour ceux qui n'auront pas fait le versement avant la prochaine clôture des relevés des compteurs, le montant sera rajouté sur votre prochaine invitation à payer, en septembre 2015.

Mais nous comptons tout de même sur votre compréhension pour faire le versement bien avant.

### 20. Factures de la SWDE restant à payer.

Un nouveau plan d'apurement a été accepté auprès de la SWDE. Ce plan d'apurement a été accordé pour les factures de régularisation du 18.09.14, du 07.10.14 et du 09.01.15 qui s'élève à 54.792,25€.

Le plan se présente comme suite : 10 mensualités de 5.479,22€. Première mensualité payable au 15.04.15, et la dernière payable au 15.01.16.

Cela n'empêche pas la réduction des prochaines factures, mais temporairement la demande à tous copropriétaires d'appel de fonds. Nous encourageons tout le monde de continuer à bien verser ses mensualités.