

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 23 avril 2016

POINT 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. Bruno DELAUDIER (p. 124). 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 : Robert HALLOIN, Pierre DUCHESNE, Alphonse CAVALIER, Sylvie HENRY, Chantal LEROI, Michèle OBERT, Sonia FAGOT, Heidi TITECA. D'autres personnes pourront se présenter comme scrutateur le jour de l'assemblée générale.

Leur rôle est de vérifier la feuille de présence en début de séance 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 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.

POINT 2 À LA DEMANDE D'UN COPROPRIÉTAIRE, RÉVOCATION IMMÉDIATE DU SYNDIC AU 23 AVRIL 2016



Suite au recommandé du 04/03/2016 reçu de la part de M. Serge PEETERS, propriétaire des parcelles 29, 35 et 36, il propose la révocation immédiate du syndic Jean Deschepper pour manquement à sa tâche et abus de pouvoir.

À ce jour, nous n'avons pas reçu les preuves de ce qu'il avance à l'encontre du syndic. Il sera donc demandé à M. PEETERS de s'expliquer à l'AG sur ce qu'il reproche au syndic et de prouver ses dires. Faute de quoi il n'aura pas lieu de faire voter ce point.

Si d'aventure le mandat du syndic est interrompu, celui-ci se maintiendra en place jusqu'à la tenue d'une nouvelle AG extraordinaire où un nouveau syndic sera désigné. L'ancien syndic serait donc « en affaire courante ».

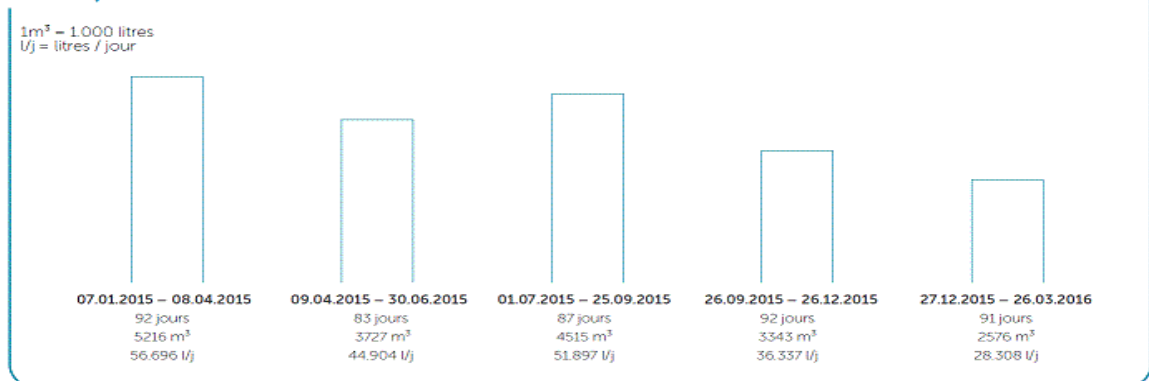
Ce point sera mis au vote en premier lieu. (*majorité requise = majorité absolue*)

POINT 3 RAPPORT DU SYNDIC SUR LA SITUATION GÉNÉRALE DE L'ACP, PRÉSENTATION DES COMPTES ET SA DÉCHARGE POUR L'ANNÉE ÉCOULÉE



Nous tenons tout d'abord à vous faire part du résultat extraordinaire sur les travaux effectués sur les recherches des fuites d'eau au domaine. Comme beaucoup d'entre vous le savent déjà, notre consommation a diminuer de 57m³ à +/- 28m³ par jour. Ce qui nous fait une économie de +/- 43.000€ par an. Tout cela grâce à l'achat du détecteur de fuites d'eau, de l'aide de Murprotec, la SWDE et l'immense travail des membres du conseil et des bénévoles.

Historique de votre consommation



L'ordre du jour est exclusivement destiné aux copropriétaires du Domaine Relax-Meuse ! Aucune divulgation n'est autorisée.

Point à voter :

Document disponible sur www.domainerelaxmeuse.be :

Document en annexe :



Mais le syndic et le président ne se sont pas arrêtés là. Ils ont lancé une procédure de demande, auprès de la direction de la SWDE, pour une éventuelle réduction sur l'assainissement des eaux usées suite à l'énorme perte d'eau. Après plusieurs échanges de courriers, de rendez-vous et de preuve à l'appui, la SWDE nous a accordé un geste commercial :

Vu le caractère particulier du « Domaine Relax-Meuse » et la proactivité dont nous avons fait preuve en matière de recherches et réparations des fuites ainsi qu'en matière de paiements depuis la reprise du « Domaine », la réduction tarifaire couvrira, à titre tout à fait exceptionnel et non renouvelable, la période allant du 01.07.2013 au 25.09.2015 inclus, soit 26 mois de consommation.

En résumé, la SWDE nous octroie **une réduction de 59.715,52 € au 10.02.2016** !! Nous n'avons donc **à ce jour plus de factures ouvertes à la SWDE**, et sommes même en boni pour les futures factures 2016. Nous sommes enfin sortis du gouffre financier qui perdurait depuis des années. À présent, nous sommes plus que vigilants quant au contrôle mensuel sur la consommation d'eau au domaine. Encore merci à toutes les personnes qui ont contribué à cette belle réussite !!

Je vous prie de retrouver le document complet de la SWDE sur www.domainerelaxmeuse.be

Lors de l'assemblée générale, le syndic exposera son rapport concernant la gestion du Domaine pour la période de sa première année de mandat. Il fera également le point sur les travaux d'électricité qui ont été réalisés et ce qui reste encore à faire.

Il exposera également son projet de gestion pour l'année 2016-2017.

La décharge au syndic M. Jean Deschepper pour son activité durant l'exercice écoulé sera mise au vote.
(majorité requise = majorité absolue)

POINT 4 RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET LEUR DÉCHARGE POUR L'ANNÉE ECOULEE



Merci à l'équipe du conseil de copropriété. Durant l'année écoulée, ils ont fait un travail formidable au domaine. Nous remercions leur bénévolat et leur beau travail 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.

La décharge du conseil de copropriété pour leur activité durant l'exercice écoulé sera mise au vote.
(majorité requise = majorité absolue)

POINT 5 RAPPORT DES VÉRIFICATEURS AUX COMPTES ET LEUR DÉCHARGE POUR L'ANNEE ECOULEE



Le dimanche 10 janvier 2016 a eu lieu la dernière réunion pour l'année 2015 entre les commissaires aux comptes et le syndic. Ensemble ils ont vérifié les comptes du domaine pour la période de janvier 2015 à décembre 2015.

Vous pouvez prendre connaissance du rapport sur www.domainerelaxmeuse.be.

La décharge des vérificateurs aux comptes pour leur activité durant l'exercice écoulé sera mise au vote.
(majorité requise = majorité absolue)

POINT 6 APPROBATION DES COMPTES



Le bilan pour la période du 01.01.2015 au 31.12.2015 se trouve joint à l'ordre du jour en **annexe n° 1**.

L'approbation de ce bilan au 31.12.2015 sera mise au vote.

(majorité requise = majorité absolue)

POINT 7 PRÉSENTATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR 2016 - 2017



D'après le dernier recensement fait par le syndic, et sous réserve, notre copropriété compte **213 copropriétaires**, dont **21 parcelles** supplémentaires mises en location.

La répartition des charges est calculée sur **234 parcelles**.

Budget prévisionnel 2016 - 2017 :

Description	Budget à prévoir
Charges communes :	
- frais postaux (timbres, recommandés)	1.200 €
- frais de bureaux (papiers, enveloppes, encres et consommables, et autres)	2.500 €
- frais téléphonique (abonnement mobile)	240 €
- frais de déplacement (enlèvement de matériel et outillage, rendez-vous divers chez conseillers, et autres)	250 €
- entretien des communs (éclairage, pelouse, sacs-poubelle, entretien bureau)	1.500 €
- travaux sur le réseau eau/électricité des communs	12.000 €
- entretien matériel commun (tondeuse, débroussailluses, grue, et autres)	2.000 €
	560€

L'ordre du jour est exclusivement destiné aux copropriétaires du Domaine Relax-Meuse ! Aucune divulgation n'est autorisée.

Point à voter :

Document disponible sur www.domainerelaxmeuse.be :

Document en annexe :



- assemblée générale (location salle, impression ordre du jour et PV, envoi par recommandée, et autres)	115 €
- réunion du conseil (éclairage et chauffage du bureau, papeterie, et autre)	715 €
- assurance obligatoire (RC pour les membres du conseil et non pour le syndic)	5.000 €
- honoraires avocat, huissier (affaire en cours, litige futur, récupération de créances)	2.000 €
- tout autre frais commun...	
TOTAL BUDGET	28.080 €

Répartition des charges :

Description	Coût par mois
Frais de gestion : (Salaire syndic)	5 €
Charges communes : 28.080 € à répartir sur 234 parcelles	10 €
TOTAL PAR MOIS	15 €/mois (180 € annuel)

Vu l'indice santé des comptes et le règlement des factures fournisseurs, il ne sera pas demandé une participation au fonds de réserve pour l'année 2016-2017. Sous réserve de travaux en urgence, de panne non prévue ou litige, aucun appel de fonds n'est prévu pour l'année 2016-2017.

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

Description	Estimation consommation annuelle
Index eau :	+/- 43.000€
Index électricité :	+/- 79.000€

(majorité requise = majorité absolue)

POINT 8 QUAND EST-IL DE L'APPEL DE FONDS DESTINE AU PAIEMENT DES FACTURES DE LA SWDE ?

Au 01.10.2015 il vous a été demandé un appel de fonds en urgence pour les factures ouvertes de la SWDE d'un montant de 230€, étant donné qu'à cette période, nous étions encore loin de nous douter que la SWDE allait nous accorder un geste commercial d'une telle ampleur !

Sachez que l'appel de fonds reste dû par tous les copropriétaires !

Au vu des factures non prévues pour les travaux d'électricité au domaine pour l'année 2015, les fonds déjà versés qui étaient destinés aux factures de la SWDE, ont permis de payer les surplus de factures. On a évité ainsi d'autres appels de fonds en urgence.

La différence s'il y a, sera reversée sur le fonds de réserve en fin d'année.

POINT 9 RAPPORT D'ÉVALUATION PAR LE SYNDIC DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES



En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic a réalisé son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques. Vous pouvez prendre connaissance du rapport sur www.domainerelaxmeuse.be.

Il n'y a pas de vote de l'assemblée sur ce point.

POINT 10 PROCÉDURE JUDICIAIRE



RELAX-MEUSE / LUDWIG9

Vu que M. Tony Moïse de la sprl LUDWIG 9 n'a pas donné suite à notre accord à l'amiable pour la récupération des sommes prélevés sur le compte du domaine en 2014, nous avons entamer une plainte avec constitution de partie civile auprès du Juge d'instruction au 12.10.2015. L'ancien syndic, M. Joseph Perick et le syndic actuel, M. Jean Deschepper ont été auditionnés auprès de la police. Et depuis le début de la requête, aucune lettre de la partie adverse ne nous a été communiquée à ce jour.

À l'heure actuelle, le dossier suit son cours. Nous ne manquerons pas de vous tenir informé du suivi.

Affaire RELAX-MEUSE / M7 GROUP (TV antenne)

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 22.050,08 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.

L'ordre du jour est exclusivement destiné aux copropriétaires du Domaine Relax-Meuse ! Aucune divulgation n'est autorisée.

Point à voter :

Document disponible sur www.domainerelaxmeuse.be :

Document en annexe :



Depuis le dernier courrier de notre conseiller adressé au 03.08.2015, la société JURI-DESK n'a plus donné aucune suite.
L'affaire est donc en suspend pour le moment. Nous ne manquerons pas de vous tenir informé du suivi.

POINT 11 ÉLECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



Les comptes du domaine doivent être clôturés une fois par an et contrôlés 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 :

- ✓ **Robert HALOIN** (p. 219)
- ✓ **Sylvie HENRY** (p. 173)

(majorité requise = majorité absolue)

POINT 12 ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ



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.

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

Leur mandat n'est pas tacitement reconduit !!

Le conseil mis en place au cours de l'exercice précédent sera dissout à la prochaine AG du 23 avril 2016.

Les personnes qui ont posé leurs candidatures spontanées sont :

12.1 Candidat au poste de président :

- ✓ **Guy FALISSE** (p. 172)

12.2 Candidat au poste de vice-président :

- ✓ **Pierre DUCHESNE** (p. 184) : également candidat comme responsable électricité
- ✓ **Serge BONNEWYN** (p. 212)

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

- ✓ **Daniel HERBINIAUX** (p. 214) : responsable environnement & sécurité
- ✓ **Alphonse CAVALIER** (p. 154) : responsable environnement & sécurité
- ✓ **Pol SPOLSPOEL** (p. 17) : responsable travaux, eau & électricité
- ✓ **Jean-Pierre DESSALE** (p.64) : responsable eau
- ✓ **Chantal LEROI** (p. 13) : Hygiène et propreté & animatrice atelier enfants
- ✓ **Éric BOTTE** (p. 122) : Jardinage, entretien et nettoyage des parcelles
- ✓ **Christian THIBAUT** (p. 45) : Aide aux travaux divers
- ✓ **Sonia FAGOT** (p. 321) : Hygiène et propreté
- ✓ **Bruno DELAUDIER** (p. 124) : Aide à l'amélioration du domaine, communication
- ✓ **Claude DEKONINCK** (p. 268) :

(majorité requise = majorité absolue)

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

POINT 13 RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

La loi impose la mise en conformité du règlement général de copropriété. Ceux du domaine doivent être revus en urgence.

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

En principe, la rédaction du nouveau règlement général de copropriété est gratuite. Elles devraient être financées par la commune d'Hastière.

N'ayant toujours pas reçu le nouveau règlement (normalement prévu pour fin mars 2015), ils devront être votés lors d'une prochaine assemblée extraordinaire. Dès que nous serons en possession du nouveau règlement, ils seront obligatoirement distribués à chaque copropriétaire du domaine. En attendant, et pour ceux qui ne l'ont pas encore reçu, vous pouvez demander une copie du règlement applicable à ce jour.

POINT 14 POINT SUPPLÉMENTAIRE À L'ORDRE DU JOUR, DEMANDE PAR PLUSIEURS PROPRIÉTAIRES

Suite à la demande de plusieurs copropriétaires, je vous prie de trouver ci-dessous un tableau récapitulatif des dettes certaines et dettes douteuses dues par les copropriétaires résidents, vacanciers et parcelles abandonnées.



Le tableau ci-dessous reprend la liste des copropriétaires, dont leurs dettes s'élèvent à plus de 500 € :

Dettes avec plan d'apurement et/ou arrangement à l'amiable <i>(certaines dettes seront apurées au cours de l'année)</i>	Dettes sans arrangement et/ou transmises au Service juridique
Concerne les N° de parcelles suivantes :	Concerne les N° de parcelles suivantes :
104, 109, 118, 121, 142, 164, 190, 204, 301, 329, 338, 73	10, 107, 115, 116, 119, 151, 159, 167, 181, 183, 186, 218, 22, 223, 228, 234, 235, 255, 264, 266, 270, 304, 305, 311, 322, 323, 35, 36, 51, 54, 58, 85, 87, 97

Les montants s'entendent hors mensualités pour les résidents, frais de rappel et intérêts de retard.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des parcelles abandonnées, dont leurs dettes s'élèvent à plus de 500 €, et donc nous ne sommes pas en mesure pour l'instant de récupérer leur créance (*copropriétaires décédés, inconnus ou héritiers introuvables*):

Concerne les N° de parcelles suivantes :
12, 129, 141, 156, 165, 202, 208, 213, 238, 240, 241, 246

POINT 15 MODIFICATION DE L'ARTICLE 34 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ



Les propriétaires doivent donner accès, entre autres au syndic et au président, par et dans leurs parcelles privées, chaque fois que cela sera nécessaire, pour toutes réparations, entretien, nettoyage ou travaux aux parties communes ainsi qu'au relevé annuel des compteurs d'eau et d'électricité. Les propriétaires devront donner libre accès dans leurs parcelles à minimum 2 personnes responsables du conseil pendant leur absence du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année. Les index se feront uniquement par les membres du conseil responsable, et ne seront pas pris en compte sur simple remise d'un papier libre ou par téléphone. Sauf en cas de force majeure ou d'un justificatif valable, la remise des index sur papier sera tolérée, mais un contrôle des compteurs pourra être fait au cours de l'année sans avis.

(majorité requise = majorité absolue)

POINT 16 RAPPEL DE CERTAINS ARTICLES DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL 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 :

- 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 42 du règlement intérieur de copropriété :

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 seuls 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.

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

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

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.

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

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.

- 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.

- - - FIN - - -

ANNEXE **RÉSUMÉ DES ANNEXES JOINT À L'ORDRE DU JOUR**



Bilan du 01.01.2015 au 31.12 2015 :

Annexe 1



Bilan du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015

Entrées		Dépenses	
COPROPRIÉTAIRES roulement	172.844,99 €	Consommation eau (SWDE)	92.528,42 €
COPROPRIÉTAIRES réserve	10.070,00 €	Consommation électricité (Electrabel)	84.945,53 €
Fonds achat terrains Rifon	2.408,14 €	Frais travaux électricité & fournitures	27.661,30 €
Fonds achat détecteur fuites d'eau	4.175,00 €	Frais travaux eau & fournitures	5.435,59 €
Fonds cabine haute tension	16.835,00 €	Entretien des machines commun	1.576,35 €
Fonds SWDE	15.632,80 €	Aménagement & entretien des communs	1.290,34 €
		Matériels & fournitures bureautiques	1.172,33 €
Location machines et outillages	255,00 €	Frais postaux	679,70 €
Atelier couture	70,00 €	Assurance RC	766,39 €
Entrées diverses (réparation, entretien, etc.)	429,00 €	Honoraires avocat, huissiers	3.153,58 €
Frais de rappels et intérêts de retards	920,57 €	Frais de déplacement syndic & conseil	102,32 €
		Frais divers	481,01 €
Récupération caution salle de réunion	125,00 €	Chèques A.L.E.	238,00 €
		Location sale de réunion	492,40 €
Récupération créances propriétaires	19.501,77 €	Achat terrains Rifon	2.927,82 €
Récupération créances fournisseurs	4.840,00 €	Clôture de compte copropriétaires	492,26 €
Récupération affaire REMACLE	2.108,23 €		
		Dettes fournisseurs de l'année précédente	6.142,40 €
Compte à vue	15.060,67 €	Fonds de roulement	25.102,36 €
Compte d'épargne	4.261,68 €	Fonds de réserve	14.349,75 €
TOTAL	269.537,85 €	TOTAL	269.537,85 €

Dettes au 31 décembre 2015

Dettes copropriétaires		Dettes fournisseurs	
Dettes certaines	78.726,40 €	SWDE	42.135,40 €
Dettes douteuses	14.630,46 €	Dettes douteuses (M7 Group TV antenne) factures 2012 – 2013	22.050,08 €
TOTAL	93.356,86 €	TOTAL	64.185,48 €

