

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 28 avril 2018

1. Constitution du bureau, désignation du président de séance, du secrétaire et des scrutateurs ;
2. Rapport du syndic sur la situation générale de l'ACP, présentation des comptes et sa décharge pour l'année écoulée ✓ ;
3. Rapport du conseil de copropriété et leur décharge pour l'année écoulée ✓ ✎ ;
4. Rapport du commissaire aux comptes et sa décharge pour l'année écoulée ✓ ☐☐☐ ;
5. Approbation du bilan 2017 ✓ ☐☐☐ ;
6. Renouvellement mandat du syndic ✓ ✎ ;
7. Élection de commissaire(s) aux comptes ✓ ✎ ;
8. Élection de membres du conseil de copropriété ✓ ✎ ;
9. Présentation du budget et les frais extraordinaires prévisionnel pour 2018-2019 ✓ ☐☐☐ ;
10. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières ✎ ;
11. Approbation de l'article 14bis au nouveau règlement général de copropriété ✓ ☐☐☐ ;
12. Procédure judiciaire en cours ✎ ;
13. Récapitulatif des créances des copropriétaires et la procédure en cours.

Les points dépourvus d'un symbole ✎ et ☐☐☐ sont présentés et débattu le jour de l'AG !

Que signifient les symboles ci-dessus :

- ✓ Point à voter ;
- ☐☐☐ Document en annexe ;
- ✎ Document disponible sur www.domainerelaxmeuse.be dans l'onglet « La copropriété », mot de passe pour y accéder : DRM2017ha (*respectez les majus- en minuscules*)*

Résumé des annexes joint à l'ordre du jour :

- Rapport du commissaire aux comptes pour l'année 2017 : Annexe 1
- Bilan du 01.01.2017 au 31.12.2017 : Annexe 2
- Présentation du budget 2018-2019 : Annexe 3
- Article 14bis- Le défaut de paiement... : Annexe 4

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

**Tous documents utiles et nécessaires pour l'AG du 28.04.2018 peuvent également être consultés au bureau du domaine sur rendez-vous ou envoyés sur demande par écrit.*

RAPPORT DE VÉRIFICATION DE COMPTES POUR L'ANNÉE 2017
POUR L'ACP RELAX-MEUSE À BLAIMONT

Le soussigné :

- Monsieur Robert HALLOIN ;

Commissaire aux comptes de l'association des copropriétaires du domaine Relax-Meuse, nommé à cet effet par l'assemblée générale du 29 avril 2017 ; lequel, après vérification de tous les documents comptables de l'exercice 2016, certifie exact les comptes arrêtés au 31.12.2017 ;

... avec les remarques suivantes :

-
-
-

Il déclare également que tous les documents comptables nécessaires à la vérification ont été mis à sa disposition.

Toutes questions adressées au syndic, Jean DESCHEPPER, ont reçu des réponses satisfaisantes.

Ceci étant dit, les comptes reflètent la réalité de la situation financière de la copropriété.

Il propose donc à l'assemblée générale du 28 avril 2018 de les approuver et de donner décharge au syndic, Jean DESCHEPPER.

Ce rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale du 28.04.2018.

Fait à Blaimont, le 31/03/18 2018, en autant d'exemplaires que de parties, chacune en ayant reçu un original.

Le commissaire aux comptes, et le syndic,

Robert HALLOIN

Jean DESCHEPPER

L'ACP du Domaine "Relax-Meuse"

Bilan du 1 janvier 2017 au 31 décembre 2017

Entrées		Dépenses	
COPROPRIETAIRES roulement	204.226,82 €	Consommation eau (SWDE)	75.734,46 €
		Consommation électricité (Electrabel)	73.339,09 €
		Location générateur + mazout	3.847,35 €
Location machines et outillages	295 €	Frais postaux	788,91 €
		Frais de bureaux	1.479,66 €
		Frais de communication	581,48 €
		Frais de déplacement	132,78 €
		Entretien des communs	6.179,27 €
		Réparations des allées + cabine H.T.	10.196,38 €
		Travaux sur le réseau eau	650,53 €
		Entretien materiel commun	434,80 €
		Assemblée générale	291,01 €
		Assurance obligatoire RC	717,10 €
Frais de rappels	472,97 €	Honoraires avocats, huissiers	8.086,32 €
Récupération créances propriétaires	7.725,73 €	Frais extraordinaires (<i>impression RGC</i>)	1.120 €
		Autres frais divers	402,52 €
		Chèque A.L.E.	119 €
		Frais de syndic	13.191,79 €
		Frais transfert de propriétaire	600,00 €
		Clôture de compte copropriétaires	5.480,07 €
		Facture à recevoir (<i>comptabilisé en 2018</i>)	655,04 €
Compte à vue	68.178,68 €	Fonds de roulement	76.860,41 €
Compte d'épargne	25.015,08 €	Fonds de réserve	25.026,31 €
TOTAL	305.914,28 €	TOTAL	305.914,28 €

Dettes au 31 décembre 2017

Dettes copropriétaires		Dettes fournisseurs	
Dettes douteuses (décès, héritage, abandon, propriétaire introuvable)	21.774,18 €	Dettes douteuses (M7 Group/TV antenne) factures 2012 – 2013	22.050,08 €
Dettes certaines	73.831,62 €		
TOTAL	95.605,80 €	TOTAL	22.050,08 €

Présentation du budget et les frais extraordinaires prévisionnel pour 2018-2019 :

D'après le dernier recensement fait par le syndic, et sous toute réserve, notre copropriété compte :

- 217 copropriétaires ;
- 24 parcelles sont mises en location et/ou en location/achat ;
- 316 lots (parcelle de 1 à 271 et de 300 à 345).

Budget prévisionnel 2018 - 2019 :

Description	Budget à prévoir
Charges communes :	
- frais postaux (timbres, recommandés)	1.000 €
- frais de bureaux (réunion du conseil, papiers, enveloppes, encres et consommables, et autres)	1.500 €
- frais de communication (téléphone fixe, abonnement mobile, internet, mailing, SMS)	600 €
- frais de déplacement (enlèvement de matériel et outillage, rendez-vous divers chez conseillers, Juge de Paix, et autres)	150 €
- entretien des communs (éclairage, pelouse, sacs-poubelle, entretien bureau)	2.500 €
- Réparations des allées	9.000 €
- travaux sur le réseau eau/électricité des communs	2.000 €
- entretien matériel commun (tondeuse, débroussailleuses, grue, et autres)	1.200 €
- assemblée générale (location salle, impression ordre du jour et PV, envoi par recommandée, service de gardiennage et autres frais associés)	1.415 €
- assurance obligatoire (RC pour les membres du conseil et non pour le syndic)	720 €
- honoraires avocat, huissier (affaire en cours, litige futur, récupération de créances)	8.000 €
- Frais de gestion (syndic)	13.200 €
- autres frais divers imprévus ...	450 €
TOTAL BUDGET	41.735 €

Répartition des charges :

Description	Cout par an*
Frais de gestion : (syndic)	60 €
Charges communes :	100 €
TOTAL DES FRAIS FIXE PAR AN :	160 €

Répartition des charges selon le nombre de parcelle(s) = quotités :

Description	Cout par an*
Charges communes selon les quotités :	14 €/parcelle

*Exemple :

- Un copropriétaire avec 1 parcelle : $160€ + 1 \times 14€ = 174€/an$ de charges ;
- Un copropriétaire avec 2 parcelles : $160€ + 2 \times 14€ = 188€/an$ de charges ;
- Un copropriétaire avec 3 parcelles : $160€ + 3 \times 14€ = 202€/an$ de charges.
- Etc.....

Frais à répartir selon les consommations :

Description	Estimation consommation annuelle
Index eau :	Variera entre 5,10 et 5,20€/m ³ selon la consommation pour la période du 10.2017 à 09.2018 <i>(Si surconsommation causée par des fuites et/ou vol non dénoncés = supplément par copro.)</i>
Index électricité :	Variera entre 0,20 et 0.26€/kWh* selon la consommation pour la période du 10.2017 à 09.2018 <i>(*hors surconsommation causée par des pertes et/ou vol non dénoncés)</i>

Annexe à l'article 14.- Paiement-Recouvrement du nouveau RGC

Article 14bis: Le défaut de paiement et le placement de limiteur de puissance sur compteurs

ÉLECTRICITÉ: Si au terme des 15 jours qui suivent l'envoi de la mise en demeure, le copropriétaire n'a toujours pas régularisé ses consommations électriques, il sera alors déclaré en défaut de paiement. À partir de ce moment, le syndic a la possibilité de mettre en œuvre la procédure de placement d'un disjoncteur de 10 ampères. La consommation d'électricité est donc limitée à 2300 Watts. Ainsi le disjoncteur assure toujours une fourniture minimale et continue d'électricité.

EAU: Si au terme des 15 jours qui suivent l'envoi de la mise en demeure, le copropriétaire n'a toujours pas régularisé ses consommations d'eau, il sera alors déclaré en défaut de paiement. À partir de ce moment, le syndic a la possibilité de mettre en œuvre la procédure de placement d'un limiteur de débit sur le compteur d'eau du défaillant. Une pastille sera installée en amont du compteur d'eau, limitant la consommation à 50 litres par heure.

PROCÉDURE: Le copropriétaire défaillant sera prévenu par lettre recommandée mentionnant l'obligation de placer le(s) limiteur(s) de puissance dans un délai de 30 jours à dater de son envoi, la date et la tranche horaire à laquelle la personne désignée procèdera au placement de(s) limiteur(s) de puissance à la parcelle concernée du copropriétaire. En cas d'absence du copropriétaire ou du refus d'accès au(x) compteur(s) à la date fixée ou convenue, le syndic sera en droit de lancer la procédure judiciaire avec les frais à charges du défaillant.

COÛT: Le coût du disjoncteur est à charge du copropriétaire défaillant. Toutefois la législation précise que la prise en charge par le copropriétaire ne peut être supérieure à un montant de 100 euros indexé. Ce coût sera mentionné dans le prochain décompte de l'ACP qui suit l'installation.

SUSPENSION et ANNULATION: La procédure de placement d'un disjoncteur 10 ampères et/ou une pastille en amont au compteur d'eau pourra toujours être suspendue à tout moment dès lors que les parties ont trouvé un accord en ce qui concerne le paiement considérable de la dette (au moins 75% de la dette). Toutefois en cas de non-respect de l'accord et le non-respect du paiement restant par plan d'apurement, la procédure de placement reprendra en l'état et de plein droit après notification par recommandé au copropriétaire.

Si le copropriétaire apporte au syndic la preuve du paiement de la totalité de la dette due dans les 5 jours ouvrables du recommandé prévoyant le placement d'un disjoncteur 10 ampères et/ou une pastille en amont au compteur d'eau, la procédure de placement sera annulée.

RETRAIT DES LIMITEURS DE PUISSANCE: Lorsque le copropriétaire de la parcelle défaillant a apuré sa dette totale en ce qui concerne ses consommations dues, le copropriétaire peut alors faire la demande par écrit au syndic pour remettre ses compteurs en route par défaut.

FRAUDE: En cas de fraude constatée sur le placement des limiteurs de puissance, une amende de 250 euros sera d'application (voir annexe à l'article 21 du RGC et voté en AG du 02.06.2001)