RESIDENCE HERBOFIN
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 NOVEMBRE 2011

L'an deux mille onze, le 14 novembre à 19H00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence HERBOFIN située Avenue Herbofin n° 5 à 6800 LIBRAMONT se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée
2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Rapport du conseil de copropriété
4) Nomination du conseil de copropriété
5) Approbation du Procès verbal du 18/10/2010
6) Approbation des comptes au 31/08/2011
7) Nomination d'un vérificateur aux comptes
8) Fonds de roulement
9) Fonds de réserve
10) Entretien chauffage
11) Mise en concordance entre les statuts et le règlement de copropriété
12) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
13) Fixation de la période de l'Assemblée Générale
14) Points demandés par des copropriétaires :
    - Mrs DENIS, GILSON et PESTIAUX
    14.1) Sinistre de la porte sectionnelle.
    14.2) Porte de garage.
    14.3) Suivi et remarques.
    14.4) Nomination d'un commissaire aux comptes
    14.5) Facture d'eau.
    14.6) Nettoyage des communs.
    14.7) Nuisances.
    14.8) Site internet.
    14.9) Sécurité du bâtiment.
    14.10) Déchets.
    14.11) Eau rouge.
    14.12) Tableau.
    14.13) Assurance en responsabilité.
    14.14) Assurance du bâtiment.
    14.15) Informations aux locataires.
    14.16) Appel au service technique.
    14.17) Fonds de réserve.
    - Mr DENIS :
    14.18) Changement d'assureur éventuel
15) Divers
16) Renouvellement du contrat du syndic

Présents:

Mr et Mme CRAPPE-DEMOULIN, Mr et Mme LAMBERT-HOUBA, Mme DENIS-BORCY, Mme DUFAYS, Mr et Mme GILSON-GILLARD, Mr et Mme PREVOST-VIVIER, Mr PESTIAUX, Mr ROCHET, Mme BAIJOT, Mr et Mme JACOB-REMY, Mme MILARD, Mr MILARD, Mme LAMBERMONT

Représenté:

MR GILLET (Représenté par Mr et Mme GILLET)

1. Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. D'après la feuille de présences, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 14 copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 10000 /10000ème.

Mr ROSIERE, l'assureur, est présent afin de s'expliquer sur certains points.
Concernant le sinistre porte sectionnelle (point 14.1), Mr Rosière s'excuse du retard de paiement.
Mr DENIS trouve anormal le délai de paiement de l'assurance.

Mr ROSIERE informe la copropriété que la société Avéro a été reprise par la société Mercator. Il ajoute que chaque copropriétaire bailleur est tenu d'inviter son locataire à avoir une assurance familiale et contre le vol ainsi que contre le bris de vitre.

Chaque copropriétaire est invité à communiquer au syndic ou à Mr Rosière le montant exact des travaux supplémentaires effectués par les copropriétaires non prévus dans le cahier des charges. Il procédera prochainement à une évaluation avec un expert afin de fixer le montant exact couvert par la prime. Il se rendra une journée à la copropriété pour ceux qui le souhaitent. Il est également disponible au 0475/420.414

Le syndic rappelle que l'échéance de la police étant le 21 avril, il faut donc le résilier 3 mois avant cette date.

L'Assemblée décide à l'unanimité de poursuivre avec l'assureur actuel.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mr PESTIAUX est désigné président.
Le syndic est désigné secrétaire.

3. Rapport du conseil de copropriété

Mr Denis n'est pas satisfait du travail du syndic.

4. Nomination du conseil de copropriété

Mr GILSON et Mr DENIS démissionnent de leur poste du conseil de copropriété.

Mme MILARD et Mr PESTIAUX sont élus membres du conseil de copropriété à l'unanimité.
Mme MILARD est joignable au 0495 /87.01.65
(Ces derniers ont créé une adresse mail au nom de la copropriété afin de centraliser les demandes de chacun : residence_herbofin@hotmail.be)

5. Approbation du procès-verbal du 18/10/2010

Le PV est approuvé à l'unanimité.

6. Approbation des comptes au 31/08/2011

L'Assemblée accepte les comptes à l'unanimité.

Mr CRAPPE se questionne sur l'obligation ou non d'inclure la tva dans les émoluments du syndic.
Celui-ci étant en société, il est obligé d'inclure la tva dans ces honoraires.
Mr PESTIAUX s'étant renseigné auprès de Test Achat, il confirme les propos du syndic.
Le syndic se renseignera auprès de son comptable.

7. Nomination d'un vérificateur aux comptes

Mme JACOB et Mme FRANSSEN sont désignées à l'unanimité.

8. Fonds de roulement

Le syndic rappelle les échéances de payement prévues les 1/11/2011 - 1/02/2012 – 1/05/2012 – 1/08/2012.

Une évaluation de la consommation du gaz sera effectuée après l'hiver afin de réajuster, si nécessaire, l'appel de fonds de chacun selon les index relevés.

9. Fonds de réserve

Le syndic explique qu'un fonds de réserve de 998€ a été versé sur le compte épargne de la copropriété.
Le syndic rappelle que le fonds de réserve est utilisé pour couvrir les dépenses extraordinaires. Ce fonds reste cependant acquis à la copropriété, après la vente d'un appartement. Il faut donc en tenir compte dans son prix de vente.
L'assemblée vote à l'unanimité pour la constitution d'un fonds de réserve. Il s'élèvera à 1000€ pour l'année 2012 et sera à payer pour le 15 mars 2011. La répartition sera établie sur base des quotités de chacun.

Le vote est approuvé à l'unanimité.

10. Entretien chauffage

Le syndic demandera à l'installateur si la chaudière est toujours sous garantie afin de faire une vérification de l'installation avant le changement de chauffagiste. L'assemblée accepte à l'unanimité le devis de Mr MORAUX de Neuvillers.

11. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou report de cette mise en concordance

Le syndic explique que cette mise en concordance obligatoire en coutera entre 700 et 1000€ à la copropriété. Le syndic tiendra compte de cette dépense dans le prochain budget. Il proposera donc une offre à la prochaine Assemblée Générale.

12. Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Tous les documents sont accessibles au bureau du syndic.
Dès à présent, ces documents sont également disponibles via notre site internet

Voici la marche à suivre afin de vous connecter à votre copropriété :
- aller sur www.bureau-rossignol.be
- aller dans SERVICES > COPROPRIETES > NOS IMMEUBLES
- cliquer sur l'icône orange " SE CONNECTER A SA RESIDENCE"
- identifiant : **residence-herbofin** Mot de passe : **68005herbofin**
- Vous êtes à présent sur l'espace personnel de votre copropriété, tous les documents importants s'y trouvent.

13. Fixation de la période de l'Assemblée Générale

La période reste fixée dans le courant du mois de novembre.

14. Points demandés aux copropriétaires

- Mrs DENIS, GILSON et PESTIAUX

14.1) Sinistre de la porte sectionnelle.

Voir Point 1.

14.2) Porte de garage.

Mr PESTIAUX souhaite que la personne responsable du décrochage de la porte de garage, locataire ou copropriétaire, se fasse connaître au syndic afin de prendre en charge cette dépense.

14.3) Suivi et remarques.

Le conseil de copropriété remarque qu'il existe un manque de suivi de la part du syndic.
Ce dernier souligne avoir fait son travail malgré l'abondance des demandes du conseil de copropriété. Il rappelle qu'il est toujours disponible par mail, téléphone et courrier.

14.4) Nomination d'un commissaire aux comptes

Voir point 7.

14.5) Facture d'eau.

Mme FRANSSEN a proposé une nouvelle répartition de l'eau, comprenant la dépense totale, répartie depuis la 1ère facture. Le syndic régularisera la dépense lors de la prochaine clôture des comptes.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.

14.6) Nettoyage des communs.

Mr PESTIAUX a constaté de la négligence concernant la prestation de La Lorraine.
L'Assemblée souhaite que l'eau soit changée plus régulièrement et que les déchets ne soient pas évacués par l'ascenseur. Le syndic fera une nouvelle fois la remarque à la responsable du service.

14.7) Nuisances.

Mr CRAPPE souhaite savoir s'il s'agit de son locataire. L'Assemblée informe qu'une grosse partie des nuisances olfactives et sonores proviennent effectivement de chez lui. Mr CRAPPE signale que son locataire termine son bail en février. Il interviendra auprès de celui-ci afin de remédier à la situation.

Le syndic rappelle qu'il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

De plus, suite au courrier du rappel du R.O.I envoyé le 18 mars dernier, il est rappelé de veiller à éviter les nuisances nocturnes. Il est également préférable de placer des feutres sous les meubles et d'éviter de circuler avec des chaussures à talons dans l'appartement.

Mr MILARD informe que des remarques ont également été faîtes à son locataire.

Mme MILARD signale que l'accès à la copropriété est régulièrement gêné par des voitures stationnées. Le syndic enverra un courrier à la Commune afin de remédier à la situation.

14.8) Site internet.

Voir point 12.

14.9) Sécurité du bâtiment.

Mr PESTIAUX rappelle que la porte d'entrée est régulièrement ouverte. Il est rappelé que pour des questions de sécurité et d'assurance, il est obligatoire de laisser cette porte fermée.
Le syndic fera un rappel via une affiche.
Les extincteurs sont entretenus par la société DIMEX.

14.10) Déchets.

Mr PESTIAUX explique que, régulièrement, des sacs poubelles sont éventrés. Une affiche informera que les sacs poubelles doivent être déposés le mardi soir après 20h (selon le règlement communal), et idéalement le mercredi matin. Ces derniers prendront place dorénavant devant la barrière du garage Milard.
Une évaluation sera effectuée lors de la prochaine Assemblée Générale.

14.11) Eau rouge.

Mr DENIS déclare qu'une amélioration a été constatée. Une évaluation sera effectuée l'année prochaine.

Le syndic demandera à Mr MORAUX de vérifier l'installation sanitaire et le boiler lors de son entretien.

14.12) Tableau.

Mr PESTIAUX rappelle que ce tableau est mis à disposition des copropriétaires afin d'échanger des informations courtoises et non des règlements de compte.

14.13) Assurance en responsabilité.

Voir point 1

14.14) Assurance du bâtiment.

Voir point 1.

14.15) Informations aux locataires.

Le syndic informera les locataires de la date de l'Assemblée Générale prochaine via une affiche.

14.16) Appel au service technique.

Le syndic explique que le technicien est intervenu pour la livraison d'ampoules et le relevé des compteurs.

14.17) Fonds de réserve

Voir point 9.

- Mr DENIS :

14.18) Changement d'assureur éventuel

Voir point 1

15. Divers

Mr DENIS explique que, selon un technicien du contrôle Btv, l'entretien de l'ascenseur devrait être effectué 4 fois par an. Or, il ne semble pas qu'un seul entretien ait été effectué. Le syndic se renseignera auprès de la société KONE et en informera le conseil de copropriété du suivi.

Mme MILARD ne souhaite plus être observée par les vidéophones à chaque passage dans l'entrée de la résidence.

L'Assemblée générale accepte de manière ponctuelle que Mmes ROCHET, JACOB et LAMBERMONT utilisent le local commun pour le rangement de vélos, poussette et moto.

Cette autorisation sera réévaluée à la prochaine Assemblée Générale.

16) Renouvellement du contrat de syndic

Une copie du contrat de syndic sera disponible sur le site internet de la copropriété. Toutes personnes souhaitant apporter une modification à ce contrat sont invitées à avertir Mme MILARD qui transmettra les informations au syndic. Celle-ci proposera alors le nouveau contrat qui sera signé par les copropriétaires pour le 31/12/2011 au plus tard.

La séance est levée à 22h00

Le Syndic

Bureau ROSSIGNOL
Haloup, n° 4
BUREAU ROSSIGNOL sprl