RESIDENCE HERBOFIN
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 OCTOBRE 2010

L'an deux mille dix, le 18 octobre 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) Nomination du conseil de copropriété
4) Rapport de l'ancien conseil de gérance
5) Approbation des comptes au 30/09/2010
6) Budget
7) Fonds de roulement
8) Fonds de réserve
9) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures
10) Fixation de la période de l'assemblée annuelle
11) Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou report de cette mise en concordance
12) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
13) Mode de transmission des informations
14) Montants des marchés et contrats
15) Divers

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

Représenté:

MR GILLET (Représenté par Mr et Mme GILLET)

Excusé :

Mr REGINSTER

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 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 10000 /10000ème.

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

Le syndic explique que, suite à la nouvelle loi sur la copropriété, les postes de Président et Secrétaire doivent être occupés par des copropriétaires.
Le syndic procède donc à l'élection de ces deux postes. L'assemblée décide à l'unanimité Mr PESTIAUX comme président. Mr GILSON est élu secrétaire.

3. Nomination du conseil de copropriété

Le syndic explique que le conseil de copropriété remplace le conseil de gérance. Il veille à la bonne exécution du travail du syndic.

Le syndic informe l'assemblée de la démission de Mme DUFAYS du conseil de gérance.

Mr GILSON et Mr DENIS sont élus à l'unanimité.

4. Rapport de l'ancien conseil de gérance

Mr GILSON est satisfait du travail du syndic et n'a rien à ajouter.

5. Approbation des comptes au 30/09/2010

Le syndic explique la répartition. Les dépenses sont réparties en colonnes selon la clef de répartition.
En ce qui concerne la répartition du gaz, le calcul est le suivant : il faut 15m³ de gaz pour chauffer 1 m³ d'eau. Il faut diviser par 7,558 l'index des kwH pour obtenir les m³ de gaz consommé pour le chauffage. Il est a noté que le présent relevé tient compte d'une consommation de mai 2009 à juillet 2010.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité (vote n°1).

6. Budget

Le syndic explique la manière de répartir le budget 2011. Il ajoute aux dépenses de l'année dernière, l'assurance et les frais d'ascenseur. Le budget 2011 s'élève donc à +- 21000€.

7. Fonds de roulement

Le syndic explique comment il a été constitué, en prenant compte le budget 2011 afin de prévoir les dépenses de l'année. Le syndic énonce le fonds de roulement qui sera demandé à chacun en fonction de son solde restant.

8. Fonds de réserve

Le syndic explique 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 2011 et sera réclamé lors du second trimestre. La répartition sera établie sur base des quotités de chacun. (vote n° 2)
Le vote est approuvé à l'unanimité.

9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic explique que, selon une simulation des coûts de l'électricité, le contrat Luminus s'élève à 1527€ par an et se situe en 7ème position. Le 1er s'élevant à 1457€. Il est décidé de garder le contrat actuel.
Selon une simulation du gaz, notre contrat Electrabel s'élève à 6637€ par an et se situe en 7ème position. Cependant, étant donné le coût de résiliation, il est préférable de garder le contrat actuel.

Concernant l'assurance Mme MILARD rappelle que la simulation ayant déjà été effectuée, l'assurance AVERO est la moins chère. Le syndic invite tous les copropriétaires à prendre contact avec l'assureur, Mr ROSIERE au 0475/420.414 ou auprès d'une autre compagnie afin d'assurer leurs biens meubles réputés immeubles par destination. Le contrat comprend l'abandon de recours (si un locataire n'est pas assuré, la copropriété n'est pas responsable) et l'abrogation de la règle proportionnelle.

10. Fixation de la période de l'assemblée annuelle

Le syndic explique que, dorénavant, la période de l'assemblée doit être fixée dans le règlement de la copropriété. Il propose de garder le mois d'octobre étant donné que les comptes sont clôturés au 30 septembre.

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

Le syndic explique qu'afin que cette concordance soit complète, il souhaite la reporter à l'année prochaine. Cette mise en concordance sera soumise lors de la prochaine assemblée générale.

12. Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Le syndic explique que, dorénavant, les documents officiels communs et publics doivent être accessibles par tous les copropriétaires. Tous les documents sont accessibles au bureau du syndic. Prochainement, ils seront également accessibles en ligne via le site internet et un accès personnel.

13. Mode de transmission des informations

Le syndic propose de ne pas envoyer de recommandé mais seulement des courriers simples pour l'envoi des convocations et des appels de fonds. Toutes personnes souhaitant être informées par e-mail d'autres informations peuvent inscrire leur adresse sur la feuille *Ad Hoc*. Le syndic procède au vote (vote n° 3).
Le point est approuvé à l'unanimité.

14. Montants des marchés et contrats

Le syndic explique qu'une somme maximale doit être précisée en dessous de laquelle le syndic peut agir sans accord préalable des copropriétaires. Au-delà de cette somme, le conseil de copropriété sera sollicité. L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur un montant de 500€ *(vote n° 4)*.
Le montant est approuvé à l'unanimité.

15. Divers

Mme PESTIAUX aimerait occuper une place de parking dans la cour intérieure. Elle s'adressera aux copropriétaires en question pour cette autorisation.

Mr CRAPPE souhaite que le syndic continue une vérification trimestrielle des compteurs. Une grille sera donc à disposition dans la boîte aux lettres du syndic afin d'y inscrire les index d'eau chaude et de chauffage.

Mr DENIS souhaite que le Président lise le PV de la réception définitive des communs de T-PALM. Une copie sera adressée au conseil de copropriété. Les remarques seront adressées au syndic qui en informera le promoteur.

Mr DENIS et Mr LAMBERT souhaitent que la lumière du rez-de-chaussée soit à nouveau réglée.

Mr PESTIAUX remarque que les échelles à neige n'ont pas été prévues dans la réception définitive. Il propose de procéder aux votes pour le placement des échelles sur le toit des garages. La dépense sera répartie entre les 10 copropriétaires de garage, selon les quotités. La décision est approuvée par tous les copropriétaires de garage (vote n° 5). Il est également proposé de placer des échelles sur l'avant du bâtiment. La dépense sera supportée par tous les copropriétaires, selon les quotités. La décision est approuvée à l'unanimité. Un avis sera demandé au bureau de stabilité, Mr GILLET. Il enverra un cahier des charges au syndic.
Le syndic demandera des offres de prix et proposera 3 devis au conseil de copropriété. Mr JAVAUX est proposé par Mme MILARD. Un fonds « Echelle » sera donc demandé dans le courant de l'année.

Mr ROCHET propose de placer un tableau blanc dans l'entrée pour faciliter la communication entre copropriétaires.

Mme JACOB propose d'utiliser des lampes économiques dans les halls communs. Le syndic se renseigne quant au prix de ces ampoules.

Mme DENIS souhaite apposer des autocollants « Interdit de fumer » dans les couloirs communs. Il se charge d'en mettre un par étage et un dans l'ascenseur.

Mr GILSON aimerait poser un bac à fleur sur la rampe pour handicapés. Mme MILARD s'occupera de son entretien.

Mr GILSON remarque qu'une place de parking est restée occupée pendant une quinzaine de jours.

Mme DENIS rappelle qu'il avait été demandé à la commune de fixer les limites de la rue. Mr MILARD propose de soumettre à la commune l'idée de protéger le trottoir avec des bornes de 20cm de haut. Le syndic s'occupera de prendre contact avec la commune.

Mr GILSON souhaite changer le code d'accès de la porte de garage. Mr PESTIAUX ajoute que ce code ne doit être connu que des copropriétaires. Le nouveau code est 56800. Le syndic se charge d'effectuer le changement et informera de la date de changement par une affiche dans l'entrée.

Le syndic se charge d'approvisionner la copropriété de sacs de sel de neige. Mr GILSON s'occupera de les entreposer dans le local des compteurs électriques.

Le syndic rappelle à veiller au respect du voisinage et donc d'éviter tout bruit superflus (éviter les talons, placer des feutres aux chaises,..). Il rappelle de veiller à l'article 52 du règlement de copropriété.

Mme PREVOST souhaite décorer les parties communes. L'assemblée accepte à l'unanimité.

Mr LAMBERT souhaite que la locataire au dessus de son appartement ne nourrisse plus les animaux extérieurs.

Mr CRAPPE aimerait savoir si le boiler est en acier inoxydable et s'il est toujours sous la garantie. Le syndic s'informera auprès de T-PALM.

Le syndic informe qu'il faudra envisager l'entretien de la chaudière. Le syndic se charge de faire la demande de devis à BAILLOT, MORAUX et COZIER qu'il proposera au conseil de copropriété.

La séance est levée à 21h00

Le Syndic	Le Président	Le Secrétaire
Bureau ROSSIGNOL Haloup, n° 4 BUREAU ROSSIGNOL sprl	Mr PESTIAUX	Mr GILSON