RESIDENCE HERBOFIN
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 23 NOVEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le 23 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 PV de l'Assemblée Générale du 19/11/2014
6) Approbation des comptes au 30/09/2015
7) Budget - Fonds de roulement
8) Fonds de réserve
9) Points demandés par des copropriétaires :

- Mr PESTIAUX :
- Introduction d'une clause « aménagement-déménagement » dans le ROI
- Demande d'autorisation pour placer une banne solaire sur sa terrasse

- Mr CRAPPE :
-Aménagement de limites de séparation de parking

- Mme MILARD :
- Code d'accès de la porte de garage
- Utilisation du local vélo
- Sécurité porte d'entrée
- Propreté des communs et dégradations
- Tableau à l'entrée
- Modification ROI
- Bruit dans les communs

10) Divers

Présents: Mr CRAPPE, Mr PESTIAUX, Mme MILARD Laure, Mme LAMBERMONT, Mr et Mme BAIJOT – HEIDERSCHEID, Mr MILARD, Mr LAMBERT, Mme MILARD A-C, Mr ROCHET, Mr et Mme GILSON, Mr et Mme PREVOST, Mme DUFAYS.

Représenté: Mr HORHOCICA représenté par Mme MILARD A-C

Excusée : Mme REMY

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.
13 copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 8923/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

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

Mme MILARD Laure est désignée présidente.
Le syndic est désigné secrétaire.

3. Rapport du conseil de copropriété

Voir point 10) divers

4. Nomination du conseil de copropriété

Mme MILARD souhaite démissionner du poste de membre du conseil de copropriété.

Le syndic procède à l'élection d'un nouveau membre du conseil de copropriété.
Le syndic précise qu'il est plus judicieux que ce soit un copropriétaire résidant dans l'immeuble.
Mme PREVOST est élue membre du conseil de copropriété.

Mme PREVOST et Mr PESTIAUX sont élus à l'unanimité membres du conseil de copropriété.

5. Approbation du procès-verbal du 19/11/2014

L'assemblée n'émet aucune remarque
Le PV est approuvé à l'unanimité.

6. Approbation des comptes au 30/09/2015

Le syndic explique la répartition des dépenses pour l'année écoulée et précise qu'il n'y a pratiquement pas de différences par rapport aux comptes de l'année dernière.
Le syndic précise que si un copropriétaire possède un solde positif suffisant, il est libre de ne pas payer une trimestrialité.
Le syndic ajoute que les comptes peuvent être vérifiés au bureau par les copropriétaires quand ils le souhaitent
Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7. Budget - Fonds de roulement

Le syndic expose le budget 2016 qui est sensiblement comparable à celui de l'année 2015.
Le syndic rappelle les échéances de paiement prévues aux dates suivantes :

15 décembre 2015 - 15 février 2016 - 15 mai 2016 - 15 août 2016

Le syndic précise qu'il préfère réclamer, aux copropriétaires, un montant un peu plus élevé pour faire face aux dépenses imprévues plutôt que de se retrouver dans une situation de dettes.

8. Fonds de réserve

L'assemblée vote à l'unanimité pour la constitution d'un fonds de réserve (vote 1) . Il s'élèvera à **2000€** pour l'année 2016 et sera à payer pour **le 30 juin 2016**. La répartition sera établie sur base des quotités de chacun.
L'assemblée accepte à l'unanimité.

Le syndic précise que posséder un fonds de réserve important ajoute une plus-value lors de la vente de l'appartement.

9.Points demandés par des copropriétaires :

- Mr PESTIAUX :

- Introduction d'une clause « aménagement-déménagement » dans le ROI

Mr PESTIAUX souhaiterait trouver un compromis au sujet des nombreux déménagements qui ont lieu dans la résidence.
Le syndic précise que dans certaines résidences, il y a une taxe de 125 € à verser sur le fonds de réserve à chaque entrée de locataire.

Les copropriétaires font la remarque que l'état des communs se dégrade depuis quelques temps.

Mr PESTIAUX suggère qu'en cas de déménagement, l'utilisation d'un lift soit obligatoire avec obligation pour le locataire entrant de fournir une facture précisant l'utilisation du lift.

Une autre possibilité serait d'instaurer un système de caution qui serait récupérée si le locataire peut fournir la facture d'un lift.

Le syndic propose également une autre possibilité : chaque copropriétaire demande une somme supplémentaire au locataire pour le déménagement avec le risque que celui-ci soit moins attentif lors du déménagement puisqu'il aura versé une somme d'argent.

Mr CRAPPE remarque que les dégradations ne sont pas toujours à l'origine des déménagements mais parfois des occupants dans les gestes du quotidien.

Après discussion, l'assemblée décide de voter pour instaurer une taxe de déménagement de 125 € payée par le propriétaire (rez-de-chaussé compris) à la copropriété lors de l'entrée d'un nouveau locataire. Cette taxe ne sera pas due si celui-ci fourni une preuve d'utilisation d'un lift ou d'un clark pour déménager l'ensemble de ses meubles. Celle-ci sera due à partir du 01 janvier 2016. Cette somme sera versée sur le fonds de réserve. (vote 2)

Mr PESTIAUX précise qu'une évaluation sera effectuée lors de la prochaine Assemblée Générale.

- Demande d'autorisation pour placer une banne solaire sur sa terrasse

Mr PESTIAUX souhaiterait installer une banne solaire sur sa terrasse en respectant les codes déjà utilisés. Mme DUFAYS ayant déjà installé une banne de couleur gris foncé, Mr PESTIAUX utilisera une couleur similaire.
L'assemblée accepte à l'unanimité.

- Mr CRAPPE :

-Aménagement de limites de séparation de parking

Suite à des plaintes concernant la façon de se garer de son locataire, Mr CRAPPE souhaiterait officialiser la remarque faite à son locataire par des limites concrètes de séparation des places de parkings.
Il propose éventuellement de faire installer une chaîne pour délimiter les parkings.
Un copropriétaire propose de dessiner des lignes de séparation sur le sol.
Un copropriétaire estime que les délimitations sont suffisantes par la différence de revêtement et de couleur présente au sol.
Mr PESTIAUX propose de rencontrer lui-même le locataire de Mr CRAPPE pour lui définir les délimitations par la différence de revêtement et de couleur du sol.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

- Mme MILARD A-C :

- Code d'accès de la porte de garage

Mme MILLARD A-C demande à changer le code d'accès de la porte de garage car des étrangers à la résidence s'en servent pour y déposer leur vélo.
Mme MILARD Laure propose de changer le code chaque année lors de l'AG. Le nouveau code de la porte de garage sera le suivant 27425

Mr GILSON se chargera de faire le nécessaire pour changer le code d'accès au 01 décembre 2015.
Le syndic insiste pour que le code ne soit divulgué qu'aux adultes occupant la résidence.

- Utilisation du local vélo

Mme MILARD A-C, après avoir eu une discussion avec le copropriétaire concerné, a remarqué que le local vélo était à nouveau rangé.
Le syndic rappelle qu'en cas de nouveau désordre ; celui-ci peut intervenir auprès du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire n'intervient pas après un courrier adressé par le syndic, celui-ci peut décider lui-même de faire évacuer les éléments causant le désordre.

- Sécurité porte d'entrée

Mme MILARD A-C souhaiterait que la porte reste fermée en position sécurité.

Le syndic se chargera de réaliser une affiche qui sera déposée dans chacune des boites aux lettres des appartements pour rappeler l'importance de laisser la porte fermée, sans enlever la sécurité.

- Propreté des communs et dégradations

Les copropriétaires sont satisfaits de l'entretien des communs effectué par la société LA LORRAINE.

Mme MILARD A-C précise que le travail effectué par la société de nettoyage n'est pas respecté par les habitants de l'immeuble et que, dès le soir-même, les halls communs sont déjà très sales. Mme MILARD A-C souhaiterait que chacun des habitants de l'immeuble soit vigilant et respectueux envers la propreté des halls communs de la résidence.

Les copropriétaires précisent qu'il y a une odeur d'urine persistante dans les caves et ne trouvent pas d'où vient le problème.
Mme MILARD propose de mettre un désodorisant.

- Tableau à l'entrée

Mme MILARD A-C souhaiterait que les personnes affichant des messages sur le tableau à l'entrée les signent.

De nombreux copropriétaires se plaignent des différents problèmes causés, notamment, par les enfants de Mme REMY (bruit dans les couloirs, grossièreté, ballons sur les parkings, accès au garage par des personnes étrangères à la résidence,...)
Le syndic propose d'envoyer un courrier à Mme REMY reprenant les différents points mentionnés et notamment en lui indiquant que les communs ne sont pas des zones de jeu et qu'il est important de ne pas donner les codes d'accès et clés à autrui.
Un copropriétaire suggère de ne pas faire de remarques directement aux enfants mais plutôt d'aller à la rencontre de Mme REMY, elle-même, pour lui signaler leur mécontentement.

- Bruit dans les communs

Le syndic indiquera de veiller au calme par le biais du tableau d'affichage à l'entrée ainsi que dans le toute-boîte.

10. Divers

Mr PESTIAUX remarque que l'état de propreté de l'ascenseur n'est pas toujours respecté par les habitants de l'immeuble.

Mme MILARD A-C trouve que l'entrée dans la résidence en voiture est dangereuse.
Mme MILARD A-C souhaiterait qu'un panneau de priorité soit installé au carrefour car il s'agit d'une route prioritaire.
Mme MILARD A-C indique que les locataires de la résidence « DUMONT » en face de leur résidence ont un comportement incivique.

Le syndic enverra un courrier à la commune ainsi qu'à l'agent de quartier pour signaler plusieurs éléments :

- Locataires inciviques et au comportement anormal dans l'immeuble en face
- Évacuation des véhicules présents dans la ruelle bloquant le passage pour entrer dans la résidence
- Présence policière régulière
- Passage pour piétons dans l'avenue Herbofin à la sortie de la rue de la résidence.
- Installation d'un éclairage public sur le parking de la résidence

Le syndic demande à ce qu'il y ait un retour des copropriétaires si un changement apparaissait. Sinon, il enverra de nouveau un courrier de manière à ce que la situation évolue positivement et rapidement.

Mme MILARD Laure signale qu'il y a une erreur dans l'acte de base de la résidence. Les caves attribuées par l'acte de base ne correspondent pas aux caves utilisées par les copropriétaires.
D'après Mme MILARD Laure, il serait nécessaire de modifier l'acte de base. Elle précise cependant qu'une modification engendre des frais. Elle précise également qu'il ne s'agit pas d'une erreur du notaire.
Le syndic précise qu'il est obligatoire pour la copropriété de modifier l'acte de base en fonction de la nouvelle réglementation de la copropriété. De cette manière, tous les changements pourraient être opérés en même temps et réduiraient fortement les coûts.
Les copropriétaires sont d'accord à l'unanimité de faire cette dépense sur base d'un fonds spécial pour modifier l'acte de base tant pour la réaffectation des caves que pour la nouvelle réglementation de la copropriété . (vote 3)

Mme MILARD Laure voudrait diminuer la minuterie de durée d'ouverture de la porte de garage qui permet à autrui de rentrer facilement.
Le syndic fera le nécessaire auprès de l'entreprise qui a fourni et installé la porte de garage.

Mme MILARD Laure demande pourquoi les lampes de sa terrasse ne s'allument pas. Les locataires de Mr CRAPPE sont responsables de ce dysfonctionnement et sont d'accord de payer la réparation.
Le syndic demandera au technicien de faire cette réparation. Mr CRAPPE demande à recevoir d'abord le devis de réparation avant d'envoyer la facture directement à ses locataires.

Mme MILARD Laure trouve que le parking n'est pas suffisamment éclairé et propose d'ajouter cette demande au courrier adressé à la commune pour y installer un luminaire public.

Mr GILSON demande s'il faut changer la batterie de l'ascenseur puisque cela a posé problème l'an dernier.
Le syndic se chargera de demander chez KONE si cette réparation est prévue lors de l'entretien de l'ascenseur.
Le syndic précise que le contrat OMNIUM est très complet et permet de faire intervenir un technicien 7 jours sur 7, 24 heures sur 24.

Mme PREVOST signale que, suite au passage de l'agent de quartier, chaque copropriétaire est tenu de mettre un numéro sur la boîte aux lettres. Le nom n'est, quant à lui, pas obligatoire.
Le syndic se chargera de faire le nécessaire et fera en sorte de respecter une uniformité.

La séance est levée à 21h20.

Le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL
Haloup, n° 4