# RESIDENCE HERBOFIN PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 AVRIL 2010

L'an deux mille dix, le 26 Avril 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) Approbation du PV de l'assemblée générale du 27/04/2009
- 2) Approbation des comptes au 31/03/2010
- 3) Fonds de roulement
- 4) Fonds de réserve
- 5) Répartition Gaz
- 6) Nettoyage des communs
- 7) Fournisseurs d'énergie des communs
- 8) Contrat ascenseur
- 9) Divers

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. L'assemblée est présidée par Monsieur Alex ROSSIGNOL. D'après la feuille de présences, le président vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. Quatorze sur quatorze sont présents ou représentés, leur quote-part représente 10000 /10000ème.

La séance est déclarée ouverte par le président, qui ensuite donne lecture de l'ordre du jour.

# Présents:

Mr et Mme CRAPPE-DEMOULIN, Mr et Mme LAMBER-HOUBA, Mr et Mme DENIS-BORCY, Mme DUFAYS, Mr et Mme GILSON-GILLARD, Mr MILARD, Mr et Mme PREVOST-VIVIER, Mr et Mme PESTIAUX-FRANSSEN, Mr et Mme ROCHET-DELSAUT, Mr et Mme BAIJOT-HEIDERSCHEID, Mr REGINSTER, Mr et Mme JACOB-REMY, Mr GILLET (représenté par Mr et Mme GILLEt-GOFFAUX), Melle MILARD

# 1) Approbation du PV de l'assemblée générale du 27/04/2009

Mr CRAPPE signale une modification à apporter au point 11 : le « fonds de roulement » est modifié en « fonds de réserve ».

Le procès-verbal de l'assemblée générale précédente est approuvé à l'unanimité.

### 2) Approbation des comptes au 31/03/2010

L'assemblée approuve à l'unanimité la dépense totale de la copropriété.

En ce qui concerne les frais de chauffage, le syndic explique la répartition sur l'année. Il signale que pendant plusieurs mois, la facture forfaitaire s'élevait à 10€ par mois. Renseignement pris auprès de la société Electrabel, le syndic a fait modifier ce montant afin de payer 750€ par mois d'avance forfaitaire. Etant donné que la facture annuelle de consommation n'est toujours pas en la possession du syndic, il a donc été impossible de répartir celle-ci entre chaque copropriétaire.

De plus, Mr REGINSTER ajoute qu'une défaillance existait au niveau de certains intégrateurs (chauffage). Les index correspondant à la consommation d'eau chaude sont corrects.

Or, il a été constaté, et confirmé par le chauffagiste, que 2 intégrateurs du chauffage étaient défaillants.

Les index des intégrateurs étant indispensables, la réparation a été effectuée pour connaître la répartition de la consommation totale de chauffage; nous ne disposons donc pas de chiffres logiques pour calculer cette répartition. Dès lors, dès que le syndic sera en possession de la facture totale et de ces chiffres, il aura la possibilité d'effectuer ce calcul.

Afin de ne pas être confronté à ce problème à l'avenir, Mr Reginster propose de faire effectuer un contrôle par un responsable de la société productrice des intégrateurs afin de vérifier leur bon fonctionnement. Mr CRAPPE demande un relevé trimestriel des compteurs également.

Le syndic propose de mettre dans la boîte aux lettres du syndic une fiche de relevés des index à disposition des copropriétaires, à remplir aux dates suivantes : 15/05/10, 15/08/10, 15/11/10, 15/02/11.

Le président énumère les relevés totaux pour chaque entité. Vu la complexité des chiffres, le président propose d'attendre la facture de décompte de gaz pour ajuster la répartition et donc les fonds de roulement. Le président propose à chaque copropriétaire de payer les 2 premières trimestrialités aux dates prévues. Les deux suivantes seront réajustées en fonction de la nouvelle répartition.

Mr MILARD questionne Mr REGINSTER pour savoir si la consommation est équivalente à d'autres immeubles du même type. Il répond qu'il est difficile d'évaluer la consommation réelle lors de la première année.

L'Assemblée accepte, à l'unanimité, d'attendre la facture du décompte total afin de créer une nouvelle répartition et donc de demander un nouveau fonds de roulement.

Mr CRAPPE souhaite que le conseil de gérance vérifie les comptes lors de cette nouvelle répartition.

# 3) Fonds de roulement

Mr GILLET informe la copropriété qu'il n'a pas payé la première trimestrialité.

Melle MILARD, étant en bonni de 800€, souhaite ne pas payer la première trimestrialité.

Mr et Mme DENIS-BORCY signalent, qu'ayant signé les actes en juillet, il avait été convenu que la première trimestrialité soit payée par la société T-PALM. Mr LAMBERT signale être dans le même cas. Mr REGINSTER accepte de payer cette dépense.

Le syndic rappelle à la copropriété de payer les deux premières trimestrialités sans quoi la bonne gestion de la copropriété en sera affecter.

# 4) Fonds de réserve

Le président annonce que ce fonds est normalement alimenté dès la 4ème ou 5ème année. L'assemblée décide de ne pas alimenter le fond de réserve cette année.

# 5) Répartition Gaz

Selon ce qui a été décidé au point 2., le syndic procédera à une nouvelle répartition lorsqu'il sera en possession de la facture de décompte total.

### 6) Nettoyage des communs

Mme JACOB fait remarquer le manque de travail au dernier étage.

Le syndic interviendra auprès de la société la Lorraine afin de pallier au problème.

Mme DENIS-BORCY tient à remarquer l'irrégularité des nettoyages. Le syndic rappellera à la société de nettoyage de veiller à passer une fois par semaine.

# 7) Fournisseurs d'énergie des communs

La facture Electrabel n'étant pas encore parvenu au syndic, ce point est sans objet actuellement

### 8) Contrat ascenseur

Le syndic expose les tarifs d'entretien de l'ascenseur par la société Köne.

Le contrat préventif, s'élève +- 1300€ par an.

Le contrat omnium s'élève à +- 2300€ par an avec la première année au prix de du contrat préventif si le contrat est conclut pour une durée de 10 ans et les deux premières années au prix du contrat préventif pour une durée de 15 ans

L'Assemblée accepte, à la majorité, le contrat Omnium pour une durée de 15 ans.

# 9) Divers

La réception définitive des communs aura lieu ce mercredi 28 avril à 09h. Mr PESTIAUX, Mr LAMBERT et Mr GILSON et les propriétaires qui le souhaitent représenteront la copropriété.

Mr GILSON souhaite discuter du déblaiement de la neige dans la cour.

Selon le règlement communal, les propriétaires du rez-de-chaussée sont tenus de déblayer les trottoirs devant la copropriété. La voirie deviendra communale dans quelques temps. Dès lors, la commune assurera la déblaiement de la neige.

En ce qui concerne la cour intérieure, Mr MILARD propose de prendre une personne extérieure afin d'évacuer le surplus de neige, au cas par cas.

Le syndic propose que lorsque tel est le cas, les copropriétaires prennent contact avec Mr GILSON qui en reférera au syndic afin de faire intervenir une société pour déblayer la neige. Mr MILARD propose la société Toussaint.

Mr LAMBERT fait la remarque du manque de place pour entrer dans voie d'accès aux appartements. Le syndic écrira un courrier à la Commune afin de remédier au problème.

Mme JACOB demande à la copropriété l'autorisation d'entreposer des vélos dans le local poubelle. L'Assemblée accepte à l'unanimité.

Mr REGINSTER propose de poser un barillet commun sur le local poubelle ainsi que sur le local gaz. En attendant, Mr GILSON laissera le local poubelle ouvert. (Lors de la réception définitive, il a été convenu par les copropriétaires présents que ceux qui souhaitent y avoir accès doivent s'adresser à Mr Gilson, afin d'obtenir un double de la clé, à leur frais.)

Mr REGINSTER explique le fonctionnement de la réception définitive des parties communes. Une liste de remarques sera établie lors de la réception définitive afin de réaliser les travaux sur une courte durée. Elle sera signée par les copropriétaires présents et le syndic.

Mr REGINSTER explique la garantie décennale. Elle couvre uniquement les problèmes de stabilité. La société T-Palm assure également les problèmes d'étanchéité. Par exemple, si de nouvelles fissures apparaissent dans 5 ans, la société T-PALM appliquera la garantie décennale.

Mr GILLET rappelle que le vide ventilé ayant été agrandi, il demande quelle affectation pourrait lui être donnée. Avant toute chose, Mr REGINSTER rappelle qu'il reste un vide ventilé. L'Assemblée décide qu'il en reviendra au syndic d'accepter ou non l'utilisation de ce vide ventilé au cas par cas.

La séance est levée à 21h.

Le syndic

Bureau ROSSIGNOL sprl Haloup, n° 4 6880 BERTRIX