RESIDENCE RODIGUES
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 DECEMBRE 2010

L'an deux mille dix, le 13 décembre à 19H00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence HERBOFIN située rue de l'Ancienne 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 31/10/2010
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) Points demandés par des copropriétaires : - Mr Maissin : facture avocat
    - Mme GRIBOMONT : - Analyse des dépenses annuelles
16) Divers

Présents:

Mme KUNE, Mme LATOUR, Mr et Mme GRAFF-GRIBOMONT, Mr GAUSSIN J-F, Mr et Mme BORCY, Mr et Mme MAISSIN, Mr et Mme MARTIN, Mr et Mme JACQUET, Mme DUBUISSON, Mr et Mme DABE, Mr GAUSSIN, Mr PAISSE

Représentés:

Mr DEHON est représenté par Mr et Mme JACQUET, Mme VANDEZANDE est représentée par Mr et Mme VANDEZANDE

Absents :

Mme TOUSSAINT, Mr et Mme VAN MIGEM, Mr FEYFER

Excusée :

Mr et Mme DAVID-MEURISSE

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.
15 propriétaires sur 19 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 7291 /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 ce poste. L'assemblée désigne à l'unanimité Mr GRAFF comme président.

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.

Mr FEYFER reste membre du bloc A
Mme MEURISSE reste membre du bloc B
Mr GAUSSIN Jean-François devient membre pour le bloc C
Mr GRAFF est désigné Président et vérificateur aux comptes à titre provisoire.

4. Rapport de l'ancien conseil de gérance

Etant donné l'absence des membres du conseil de gérance, ce point n'a pas été abordé.

5. Approbation des comptes au 31/10/2010

Le syndic explique la répartition. Les dépenses sont réparties en colonnes selon la clef de répartition.
Concernant la dépense d'électricité, une régularisation a été effectuée pour 2008 et 2009. La dépense totale d'électricité a été répartie en fonction des quotités de chacun.
Le syndic explique être intervenu pour une panne d'ascenseur. La facture de la réparation et le remplacement du moteur s'élève à près de 2000€. Le syndic a pu convaincre l'assureur d' intervenir. La dépense imputée au bloc C s'élèvera donc à +- 220€, qui correspond à la franchise.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6. Budget

Le syndic explique la manière de répartir le budget 2011. il a adapté le budget en fonction de la dépense électricité et du sinistre ascenseur (*voir point 5*).

7. Fonds de roulement

Le syndic explique comment il a été constitué, en prenant compte du budget 2011 afin de prévoir les dépenses de l'année.

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 souhaite reporter ce point à l'année prochaine.

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 Electrabel est plus cher. Seulement, étant donné la situation géographique du fournisseur et la stabilité économique d'Electrabel, les copropriétaires souhaitent rester auprès de la même société.

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 de décembre étant donné que les comptes sont clôturés au 31 octobre.

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° 1*).
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 1000€ *(vote n°2)*. Un membre du conseil sera consulté par le syndic pour avoir son avis.
Le montant est approuvé à l'unanimité.

15. Points demandés par les propriétaires : - Mr MAISSIN : Facture avocat

Mr MAISSIN demande à retirer ce point à l'ordre du jour.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

- Mme GRIBOMONT : Analyse des dépenses annuelles

(voir point 16)

16. Divers

Mme GRIBOMONT souhaite un appel d'offre auprès d'autres syndics, à titre d'information, afin de pouvoir comparer le prix demandé et les prix du marché. Le syndic se charge de lui procurer les informations nécessaires.
Le renouvellement du contrat du syndic reste en suspens pour l'instant, et ce jusqu'à la décision incombant au conseil de copropriété suite à l'appel d'offre de syndic.
En fonction de leur décision, les membres du conseil de copropriété signeront le renouvellement de contrat du syndic actuel ou demanderont une convocation d'Assemblée Générale Extraordinaire afin d'élire un nouveau syndic.

Mr et Mme GRIBOMONT souhaite faire un appel d'offre concernant l'assurance. Ils se chargent, avec le syndic, de faire des recherches.

Les copropriétaires du Bloc B et du Bloc C souhaitent interrompre leur contrat avec la société d'entretien La Lorraine concernant le nettoyage des parties communes (ascenseur, escaliers, couloirs communs, jardins, cour intérieure, etc..). Dans la mesure du possible, le syndic interrompra le contrat avec la Lorraine avec prise effective dès le 1er janvier 2011.

Les copropriétaires des bloc B et bloc C acceptent à l'unanimité d'entretenir les parties communes. Une évaluation sera effectuée lors de la prochaine AG.

Mr JACQUET rappelle aux occupants de ne plus utiliser des talons aiguilles à l'intérieur des appartements.

Mr BORCY informe qu'un locataire du Bloc B aurait endommagé les murs des couloirs communs. Mr PAISSE rencontrera son locataire afin de trouver une solution.

Le syndic rappelle que l'entretien des trottoirs incombe aux occupants des appartements du rez-de-chaussée, selon le règlement communal.

La séance est levée à 21h00

Le Syndic

Bureau ROSSIGNOL
Haloup, n° 4
BUREAU ROSSIGNOL sprl

Le Président

Mr GRAFF