Résidence Herbofin
Avenue Herbofin, n°5
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : BE 879.305.790
IBAN : BE42 7320 2035 0954 BIC : CREGBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 14-11-2019

Les copropriétaires de la Copropriété « Herbofin » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 14 novembre 2019, en la salle du « Bureau ROSSIGNOL, Business Center GERARD CONSTRUCTION, 1er étage », rue des Corettes, 40 à 6800 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 25-10-2019.

Sont présents :
Mr et Mme BAIJOT-HEIDERSCHEID (705 voix); **Mr CRAPPE** (612 voix); **Mme DUFAYS Berthe** (698 voix); **Mr GILSON-GILLARD Ghislain** (653 voix) représenté par **Mr et Mme PREVOST-VIVIER Freddy; Mr HORHOCICA Laurentiu** (372 voix) représenté par **Mme MILARD Anne-Christine; Mr LAMBERT-HOUBA** (894 voix); **Mme MILARD Anne-Christine** (499 voix); **Mme MILARD Laure** (886 voix); **MILARD FRÈRES** (759 voix); **Mr PESTIAUX-FRANSSEN Quentin** (713 voix); **Mr et Mme PREVOST-VIVIER Freddy** (705 voix); **Mr ROCHET-DELSAUT Julien** (653 voix)

Sont absents :
Mr JACOB (1077 voix); **Mme LAMBERMONT Line** (774 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAIJOT-HEIDERSCHEID	**705**	Présent	
CRAPPE	**612**	Présent	
DUFAYS Berthe	**698**	Présent	
GILSON-GILLARD Ghislain	**653**	Représenté	PREVOST-VIVIER Freddy
HORHOCICA Laurentiu	**372**	Représenté	MILARD Anne-Christine
JACOB	**1077**	Absent	
LAMBERMONT Line	**774**	Absent	
LAMBERT-HOUBA	**894**	Présent	
MILARD Anne-Christine	**499**	Présent	
MILARD Laure	**886**	Présent	
MILARD FRÈRES	**759**	Présent	
PESTIAUX-FRANSSEN Quentin	**713**	Présent	
PREVOST-VIVIER Freddy	**705**	Présent	
ROCHET-DELSAUT Julien	**653**	Présent	
Copropriétaires : 14 **Lots : 42**	**10000**	**8149**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 14
Lots : 42
Voix : 10000
Cop. présents : 12
Lots présents : 36
Voix présentes : 8149
Mandataires : 2
Procurations : 2
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat, Quorum : 50,00	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
09) Appel de fonds de roulement permanent	50,00%	8149	7777	0	372	100,00%	Accepté
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
11) Point demandé par le conseil de copropriété : Entretien des communs - Information et décision	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
12) Point demandé par le conseil de copropriété : Entretien de la cour arrière - Information et décision	50,00%	8149	8149	0	0	100,00%	Accepté
13) Point demandé par le conseil de copropriété : Ajout d'un boiler supplémentaire - Information et décision	66,67%	8149	0	8149	0	0,00%	Refusé

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

Pas de vote
Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic propose de désigner un Président du conseil de copropriété. Ce dernier sera également président de l'Assemblée.

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme MILARD comme présidente du conseil de copropriété"

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Reconduction du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic rappelle que lors de la dernière Assemblée Générale, il avait été décidé de prolonger la durée du contrat de syndic jusqu'au 31/12/2019 de manière à pouvoir voter la reconduction du contrat de syndic à l'Assemblée Générale.
Le syndic questionne les copropriétaires et propose de reconduire le contrat de syndic à partir du 01/01/2020 pour une durée de 3 ans sans indexation.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2020 pour une durée de 3 ans"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme PREVOST et de Mme MILARD comme membres du conseil de copropriété "

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme MILARD et de Mme PREVOST comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente"

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le budget 2019 voté à l'assemblée générale dernière s'élevait à 28.849,34 €.
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 24.771,65 €.

Le Fonds de réserve s'élève à 15.061,79 €.
Le fonds de réserve déménagement s'élève à 125 € pour non-utilisation du lift et non respect des locaux communs lors du dernier déménagement.

Le syndic précise que la facture concernant la gestion de l'immeuble n'a pas pu être honorée car la copropriété manquait d'argent suite au solde débiteur de certains copropriétaires.

Le syndic signale que, malgré plusieurs rappels de paiement et une mise en place d'un paiement échelonné des avances de fonds de roulement, un copropriétaire de l'immeuble a accumulé un retard de paiement important. Ce copropriétaire met actuellement son appartement en vente. Le syndic espère pouvoir récupérer le montant dû lors de la vente de l'appartement.

Le syndic précise avoir des charges à reporter pour un montant de 3413,45 € (facture d'assurance, entretien et contrôle ascenseur, entretien de la chaudière et entretien des extincteurs). Il s'agit de dépenses qui ont été payées lors des décomptes 2018 mais qui sont ventilées sur deux exercices comptables.

Le solde sur le compte à vue s'élève à **2.726,29 €.**
Le solde sur le compte épargne s'élève à **15.061,79 €.**

Le syndic précise que le nouveau programme de gestion propose la répartition des charges propriétaires et locataires. Le syndic précise, tout de même, qu'il est indispensable de consulter le contrat de bail avant de réclamer le montant indiqué sur le document.

Le syndic explique aux copropriétaires qu'ils peuvent retrouver la dépense concernant les consommations individuelles dans la rubrique "Décompte indiv" - sous la charge 6421 "Décompte société externe".

Le syndic précise qu'en cas de chaudière commune, il est d'usage, de faire appel à une société externe pour réaliser les décomptes individuels.
Dans le cas de la résidence HERBOFIN, le syndic se charge lui-même de réaliser les décomptes mais précise aux copropriétaires qu'il n'est pas à même de vérifier si les intégrateurs fonctionnent correctement.
De plus, le syndic explique aux copropriétaires que les intégrateurs peuvent avoir plusieurs unités de mesure (KW/H - m³ de Gaz, ...).
Afin d'être le plus précis possible, le syndic demandera, dorénavant, lors du relevé de l'index de l'intégrateur, une photo de l'index pour chaque unité de mesure, que le copropriétaire transmettra par mail au syndic.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exerice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2019 au 30/09/2020 s'élevant à 28.091,20€.

Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/10/2019 - 01/01/2020 - 01/04/2020 - 01/07/2020

Le premier appel de fonds de roulement a déjà été réclamé lors de l'envoi des décomptes pour les mois d'octobre - novembre - décembre.

Le syndic enverra, par mail uniquement, à la date de l'appel de fonds, une facture pro-forma. En cas de non paiement dans le délai, un rappel de paiement sera envoyé, +/- un mois plus tard.
Le syndic conseille aux copropriétaires d'encoder les paiements dans le système bancaire pour éviter d'oublier.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire de 28.091,20€"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Appel de fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic précise que, dorénavant, il met en place, pour éviter les problèmes de comptabilité, la constitution d'un fonds de roulement permanent.
Ce fonds de roulement permanent permet de garder une liquidité sur le compte et de ne pas manquer d'argent pour payer les factures.
Ce montant sera réclamé une seule fois au copropriétaire et lui sera restitué en cas de vente. l'acquéreur, quant à lui, devra verser le montant de l'appel de fonds de roulement permanent dès son arrivée.

Les copropriétaires s'accordent sur un montant de 3000 €. Ce montant sera réparti en fonction des quotités d'appartements.
Le syndic réclamera l'appel de fonds de roulement permanent qui devra être payé pour le 01/02/20 au plus tard.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de roulement permanent à hauteur de 3000 € à répartir en fonction des quotités à payer pour le 01/02/20"

Résultat du vote : 7777 voix pour, **0** voix contre, **372** abstensions
Proposition acceptée (100,00% Pour, 0,00% Contre)

Détail du vote :
Abstentions : Monsieur HORHOCICA Laurentiu (voix : 372)

10- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Le syndic procède au vote :

Les copropriétaires s'accordent pour constituer un fonds de réserve à hauteur de 2000 €.

"Constitution d'un fonds de réserve à hauteur de 2000 € à répartir en fonction des quotités pour l'année 2019-2020"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Point demandé par le conseil de copropriété : Entretien des communs - Information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Les copropriétaires signalent que les habitants de l'immeuble ne respectent pas les locaux communs.

Les copropriétaires estiment que, le nettoyage des caves (voir poste 2 du contrat), ne devrait être réalisé qu'une seule fois par mois et non tous les quinze jours.
De même en ce qui concerne le nettoyage du local chaufferie (poste 3 du contrat) qui est nettoyé tous les 6 mois. Les copropriétaires souhaitent que le local chaufferie ne soit nettoyé qu'une seule fois par an.
Le syndic demandera la modification du contrat à la personne responsable de la société LA LORRAINE.

Le syndic procède au vote :

"Modification de la fréquence des postes 2 et 3 du contrat de la LORRAINE"

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Point demandé par le conseil de copropriété : Entretien de la cour arrière - Information et décision

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén, soit 4075,50 sur 8149,00
Les copropriétaires signalent que les joints de la cour avant et arrière sont abîmés et que les autobloquants sont très sales.

Le syndic a demandé prix pour le nettoyage au karcher et le sablage des joints au technicien nettoyant la cour chaque année. Il a remis prix de deux manières différentes :

- Nettoyage des cours avant et arrière (comme chaque année) + Sablage : 1050 € HTVA

- Nettoyage au Karcher des cours avant et arrière + sablage : 1150 € HTVA

Les copropriétaires signalent que le nettoyage doit être planifié un peu plus tôt dans l'année. Le syndic en fera part au technicien.

Les copropriétaires s'accordent pour le nettoyage des cours avant et arrière au karcher + le sablage des joints. Ils souhaitent que cette intervention soit planifiée au mois de mai.

Le syndic demandera à Mr DELFRARI qu'il utilise le sable le plus approprié.

Le syndic procède au vote :

"Nettoyage des cours avant et arrière au karcher + resablage des joints suivant devis de Mr DELFRARI pour un montant de 1150 € HTVA à réaliser au mois de mai"

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Point demandé par le conseil de copropriété : Ajout d'un boiler supplémentaire - Information et décision

Quorum : 2/3. Clé : quotités gén, soit 5432,67 sur 8149,00
Les copropriétaires se plaignent d'un manque d'eau chaude à certaines heures de la journée.
Les copropriétaires souhaitent le placement d'un second boiler pour combler le manque d'eau chaude.

Le syndic a demandé prix à la société NAVARRE pour le placement du second boiler.
Mr LIERNEUX (NAVARRE) conseille d'abord de réaliser un test de régulation de l'eau chaude et une analyse détaillée du cablage avant de placer un nouveau boiler.

Pour information, l'offre reçue pour le placement d'un nouveau boiler s'élève à **8249,68 € TTC.**

Le syndic procède au vote :

"Ajout d'un boiler supplémentaire"

Vote **Contre** à l'unanimité

14- Divers

Pas de vote
Mr PESTIAUX demande quel numéro appeler en cas de problème en dehors des heures de bureau.
Le syndic signale qu'en cas de problème urgent, en dehors des heures ouvrables, les copropriétaires peuvent prendre contact au numéro suivant : 0477/31 46 13.

Mme MILARD souhaite obtenir le numéro de téléphone de Mr LELOUP (T-PALM) car elle rencontre des nouveaux problèmes d'infiltration. Le syndic lui transmettra.

Note après AG : le numéro de Mr LELOUP (T-PALM) est le suivant : 0499/968869

Mme MILARD s'interroge quant au nettoyage de la cuvette de l'ascenseur, imposé par l'organisme de contrôle, alors que celle-ci n'était pas sale (voir rapport BTV imposant le nettoyage de la cuvette).
Le syndic a interrogé la société BTV mais, malgré plusieurs rappels, n'a pas reçu de retour de leur part.

Mr PESTIAUX signale que de nombreux détritus sont régulièrement déposés sur le terrain de la copropriété et ne sont pas évacués. Mr PESTIAUX a pris contact avec un représentant de l'administration communale afin de faire part de son mécontentement.
Mr MILARD a été contacté par la commune et il lui a été proposé qu'une partie du terrain appartenant à MILARD Frères soit mis à disposition de l'immeuble voisin à condition qu'il soit entretenu.

Mr MILARD signale que la demande concernant l'accès à la partie du terrain appartenant à MILARD Frères, doit cependant venir des propriétaires de l'immeuble en question.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme MILARD, présidente, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h30.

Fait à **Bureau ROSSIGNOL, Business Center GERARD CONSTRUCTION, 1er étage**, le **jeudi 14 novembre 2019**

Pour le syndic