Résidence Herbofin
Avenue Herbofin, n°5
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : 0893.245.779
IBAN : BE42 7320 2035 0954 BIC : CREGBEBB

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Herbofin - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 15-12-2022

Les copropriétaires de la résidence « Herbofin » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 15 décembre 2022, en la salle du Bureau Rossignol - 1er étage, Business Center Gerard Construction, Rue des Corettes, n° 40 à 6880 Bertrix.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 29-11-2022.

Sont présents :
Mr et Mme BAIJOT-HEIDERSCHEID (705 voix); **Mr CRAPPE** (612 voix); **Mr CUNIN Stéphane** (774 voix); **Mr DUBUC-MALHERBE Jean-Pol et Florence** (1077 voix); **Mr et Mme EL MAGHRAOUI-MESNAOUI** (713 voix); **Mr et Mme GILSON-GILLARD Ghislain** (653 voix) représenté par **Mme VIVIER Colette; Mr LAMBERT-HOUBA** (894 voix); **Mme MILARD Laure** (886 voix); **MILARD FRÈRES** (759 voix); **Mr MILARD-GILLARD** (499 voix); **Mme VIVIER Colette** (705 voix)

Sont excusés :
Mme BENZAÏ Bahia (698 voix); **Mr et Mme ROCHET-DELSAUT Julien** (653 voix)

Sont absents :
Mr HORHOCICA Laurentiu (372 voix);

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BAIJOT-HEIDERSCHEID	**705**	Présents	
BENZAÏ Bahia	**698**	Excusée	
CRAPPE	**612**	Présent	
CUNIN Stéphane	**774**	Présent	
DUBUC-MALHERBE Jean-Pol et Florence	**1077**	Présent	
EL MAGHRAOUI-MESNAOUI	**713**	Présents	
GILSON-GILLARD Ghislain	**653**	Représentés	VIVIER Colette
HORHOCICA Laurentiu	**372**	Absent	
LAMBERT-HOUBA	**894**	Présent	
MILARD Laure	**886**	Présente	
MILARD FRÈRES	**759**	Présent	
MILARD-GILLARD	**499**	Présent	
ROCHET-DELSAUT Julien	**653**	Excusés	
VIVIER Colette	**705**	Présente	
Copropriétaires : 11 / 14 **Lots : 34 / 42**	**10000**	**8277**	
50% des voix représentées **Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir**			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 14
Lots : 42
Voix : 10000
Cop. présents : 11
Lots présents : 34
Voix présentes : 8277
Mandataires : 1
Procurations : 1
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	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
08) Contrat de maintenance ascenseur : infomation et décision	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
09) Budget	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
10) Appel de fonds de roulement	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
11) Répartion des frais d'énergie privatifs : information et décision	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
12) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	8277	705	7572	0	8,52%	Refusé
13) Utilisation du fonds de réserve	50,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté
14) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision	80,00%	8277	8277	0	0	100,00%	Accepté

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. 11 copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés (8277/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme MILARD Laure comme Présidente du conseil de copropriété"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic précise que son contrat arrive à échéance le 31/12/2022. Le syndic propose de reconduire sont contrat pour une durée de 3 ans au 01/01/2023.

Le syndic propose d'adapter ses tarifs à 23 € HTVA/mois/appartement et 1€ HTVA/mois/garage et/ou parking.

Le syndic procède au vote :

"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2023 pour une durée de 3 ans"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mme MILARD et de Mme VIVIER comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Désignation d'un vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation du conseil de copropriété comme vérificateur aux comptes"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

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"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice précédent sur base du dernier bilan, annexé.

Les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété.

Le syndic explique aux copropriétaires que le contrat TOTAL concernant la fourniture en gaz est arrivé à échéance au 01/08/2022. Le syndic à reconduit son contrat chez TOTAL qui était le meilleur du marché.

La résidence étant alimenté en gaz de ville, l'augmentation des frais d'énergie a été conséquente.

A noter que le taux de TVA a été diminué à 6% pour les résidences depuis le 01/08/2022 (mesures gouvernementales)

Le syndic explique qu'il prévoit l'entretien de la chaudière tous les deux ans pour optimaliser le fonctionnement de celle-ci.

Le syndic conseille aux copropriétaires, à titre privé, d'interroger un chauffagiste pour le réglage du thermostat individuel se trouvant dans leur appartement. Il leur suggère, également, la vérification du fonctionnement de tous les radiateurs. Le syndic rappelle que cette démarche est privative. Il explique que certains réglages du

thermostat peuvent fortement réduire les consommations de chauffage. Un copropriétaire a fait la démarche et a constaté une nette amélioration dans sa consommation.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que la société ISTA a placé des intégrateurs avec relevé à radiofréquence.
Le syndic explique qu'un enregistrement automatique des intégrateurs est réalisé tous les 15 jours.
Il rappelle aux copropriétaires de le prévenir lorsqu'un locataire quitte la copropriété de manière à avertir la société ISTA qui se chargera d'établir une répartition correcte en fin d'année comptable.

Le syndic explique que la facture concernant le remplacement du moteur de la porte de garage était finalement moins élevée que le devis signé. chaque copropriétaire a donc été remboursé (compte 610410)

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Contrat de maintenance ascenseur : infomation et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic rappelle que, lors de l'AG précédente, les copropriétaires lui avaient demandé de se renseigner au sujet des modalités de rupture pour quitter la société KONE avant la date d'échance (30/04/2025). Si les conditions de résiliation anticipative étaient avantageuses, le syndic pouvait résilier pour transférer le contrat chez LIFTINC (qui propose un contrat omnium pour un montant annuel de 1925 €htva et un contrat préventif pour un montant annuel de 1050 €htva).
Il n'était pas avantageux de résilier anticipativement.

Au vu du montant important, le syndic a repris contact avec le manager régional de la société KONE pour trouver une alternative moins onéreuse. Celui-ci a analysé l'historique de l'ascenseur pour pouvoir rééditer une nouvelle offre de prix. Il propose finalement de passer sur un contrat BASIC à la place d'un contrat OMNIUM. Le montant de l'offre pour un contrat de maintenance préventif annuel s'élève à 1062,57 € HTVA/an avec 2 dépannages inclus (du lundi au vendredi). Ce contrat de maintenance sera conclu pour une durée de 4 ans à partir du 01/05/2023. Le syndic explique que cette alternative permettrait d'éviter les indemnités de rupture tout en conservant un contrat, à moindre coût, chez l'installateur.
Les copropriétaires marquent leur accord pour le transfert du contrat d'entretien OMNIUM KONE vers un contrat d'entretien BASIC KONE au 01/05/2023.

Le syndic procède au vote :

"Transfert du contrat OMNIUM KONE vers un contrat BASIC KONE pour un montant annuel de 1062,57 € HTVA / an au 01/05/2023"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Budget

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2022 au 30/09/2023 concernant les charges communes s'élevant à 23.238,31 € et un budget annuel du 01/10/2022 au 30/09/2023 concernant l'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire) et établi sur base des consommations individuelles 21/22, s'élevant à 24.762,90 €. Le budget total de la copropriété s'élève à 48.001,21€.

En accord avec le conseil de copropriété, le syndic a réclamé des avances **mensuelles** et non trimestrielles. Les appels ont débutés le 01/12/2022 (budget réparti sur 10 mois et non 12, vu la régularisation importante du dernier décompte).

Afin de diminuer les charges communes, le syndic suggère de diminuer les prestations du service de nettoyage à une fois par quinzaine au lieu d'une fois par semaine.
Le syndic procède aux votes : Après un tour de table, seuls trois copropriétaires (3 pour, 6 contre (Mr CRAPPE, Mr DUBUC, , Mr LAMBERT, Mme MILARD L., Mr MILARD pour MILARDS Frères, Mr MILARD) et 2 abstentions (Mr et Mme BAIJOT, Mr CUNIN) souhaitent conserver les prestations de nettoyage à raison d'une fois par semaine. Dès lors le syndic informera la société de nettoyage des modifications du rythme d'entretien et demandera pour que l'entretien des parties communes soit effectué le jour prévu de la collecte des déchets. Le syndic se renseignera sur le planning de l'évacuation des sacs poubelles sur la commune de LIBRAMONT pour en informer la société de nettoyage.

Le syndic signale que le contrat d'électricité des parties actuellement chez LUMINUS arrive à échéance au 31/12/2022. L'acompte mensuel actuel s'élève à 187 €/mois et il porpose de l'adapter à 292€/mois jusqu'au décompte annuel prévu au 30/06/2023.

Le syndic a simulé un contrat à taux variable via LUMINUS et via deux autres fournisseurs d'énergie :

LUMINUS
- même contrat mais acompte adapté : 292 €/mois (jusqu'au 30/06/2023)
- Luminus ComfyFlex Pro : 313,14 €/ mois
- Luminus ComfyFlex Pro + : 323,14 €/mois

ENGIE :
- Contrat Direct Pro Variable : 270,39 €/mois
- Contrat Easy Pro Variable : 287,01 €/mois
- Contrat Flow Pro Variable : 276,09 €/mois

TOTAL ENERGIES :
- Contrat Digital variable : 191,19 €/mois

Après comparaison, la société TOTAL Energies est la moins onéreuse.
Les copropriétaires marquent leur accord pour transférer le contrat d'électricité chez le fournisseur TOTAL ENERGIES.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que les appels de fonds sont établis sur 10 mois et non sur 12 mois.
Le syndic explique que le service comptabilité enverra chaque mois la facture pro forma.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel du 01/10/2022 au 30/09/2023 de 48.001,21€"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Sur base du budget validé au point 9, le syndic propose de réclamer les avances sur le fonds de roulement par **MENSUALITE.** Celles-ci sont dûes à partir du 01/12/2022 pour permettre aux propriétaires ayant un solde débiteur important d'honorer leur facture de clôture dans un délai raisonnable.

- Avance provisionnel pour les charges communes, à payer par mensualités, chaque premier du mois :
01/12/22 - 01/01/23 - 01/02/23 - 01/03/23 - 01/04/23 - 01/05/23 - 01/06/23 - 01/07/23 - 01/08/23 - 01/09/23)

Le syndic effectuera une simulation après l'hiver pour vérifier que le montant budgeté suffira à couvrir les dépenses pour l'exercice comptable 2022-2023. Il est possible qu'un appel complémentaire soit réclamé en cours d'année.

Le syndic procède au vote :

"Sur base du budget annuel approuvé au point 9, accord pour le versement mensuel de l'appel de fonds de roulement"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Répartion des frais d'énergie privatifs : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic explique que les frais d'énergie peuvent être répartis de plusieurs manières. Il est possible de calculer un certain pourcentage en fonction des consommations réelles et un certain pourcentage en fonction des quotités d'appartement. Il interroge les copropriétaires à savoir de quelle manière ils souhaitent répartir les frais de chauffage. Les copropriétaires souhaitent répartir les frais d'énergie sur base de la consommation réelle uniquement.

Le syndic procède au vote :

"Répartition des frais d'énergie sur base des consommations réelles uniquement"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 1656,40 sur 8277,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2022-2023 à hauteur de 2400 € (5% du budget annuel) réparti en fonction des quotités d'appartement"

Résultat du vote
705 voix pour, **7572** voix contre, **0** abstentions
Proposition rejetée (8,52% Pour - 91,48% Contre)

Détail du vote
Votes contre : Monsieur CRAPPE (612); Monsieur CUNIN Stéphane (774); Monsieur DUBUC-MALHERBE (1077); Monsieur et Madame EL MAGHRAOUI-MESNAOUI (713); Monsieur et Madame GILSON-GILLARD (653); Monsieur LAMBERT-HOUBA (894); Madame MILARD Laure (886); Messieurs MILARD FRÈRES (759); Monsieur MILARD-GILLARD (499); Madame VIVIER Colette (705)

13 - Utilisation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : quotités gén - soit 4139,50 sur 8277,00

Le syndic explique que le circulateur de la chaudière a rencontré quelques difficultés dernièrement. Le chauffagiste a trouvé une solution provisoire, cependant il est possible que le circulateur soit remplacé durant l'année à venir. Ces travaux, devront être effectués dans l'urgence. Le syndic propose donc d'utiliser le fonds de réserve pour payer la facture du chauffagiste si le problème se présente.

D'autre part, le syndic précise avoir reçu un devis de la société T-PALM d'un montant de 3519,17 € HTVA pour des travaux nécessaires d'entretien de la façade (voir explications point 15). Le devis ayant été transmis après l'envoi de la convocation, le syndic n'a pas soumis le point 15 au vote et propose donc de voter cette dépense en utilisant le fonds de réserve pour payer ces travaux.

Le syndic procède au vote :

"Utilisation du fonds de réserve pour la réparation de la chaudière en cas d'urgence + travaux d'entretien de la façade suivant devis T-PALM"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision

Majorité : 80%. Clé : quotités gén - soit 6621,60 sur 8277,00

Etant donné que l'acte de base de la copropriété comporte des erreurs d'attribution au niveau des lots, le syndic propose d'adapter les statuts via un acte authentique. Les copropriétaires marquent leur accord.

Le syndic demandera donc au Notaire KOECKX (Notaire ayant rédigé l'acte de base) la réalisation d'un acte authentique pour :

- Mettre à jour les statuts suivant la nouvelle loi
- réattribuer les lots en fonction des actes individuels

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la réalisation d'un acte authentique chez le Notaire KOECKX, incluant la mise à jour des statuts suivant la loi de 2019 et avec réattribution des lots"

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

15- Entretien de la façade - rejointoyage : information

Pas de vote

Mme MILARD a rencontré un conducteur de chantier de la société T-PALM pour un problème d'infiltration. Celui-ci s'est rendu à la résidence et a constaté quelques anomalies au niveau des parties communes en façade. Il signale notamment que seuils en pierre bleue situés à l'avant de la résidence nécessitent une intervention rapidement pour éviter les infiltrations à l'avenir. Il explique également que les marches d'escalier à la porte d'entrée à l'avant doivent être recollées et les soudures au niveau du chenal doivent être vérifiées. Ces interventions nécessitent une nacelle.
La société T-PALM a remis une offre de prix s'élevant à 3519,17 € HTVA.
Les copropriétaires marquent leur accord pour réaliser ces travaux (point voté au point 13).

Mr CUNIN propose que l'on puisse profiter de la nacelle pour placer des grilles au niveau de la sous-toiture (près de l'arrondi de son appartement) afin d'éviter les nids d'oiseau. Le syndic en prend note et demandera ce travail supplémentaire.
Mr CUNIN signale qu'un accès à son appartement, le duplex arrière, sera indispensable pour réaliser ce travail. Le syndic préviendra Mr CUNIN de la date d'intervention.

16- Recommandations diverses

Pas de vote

Le syndic tient à rappeler quelques recommandations d'usage :

- Utilisation obligatoire du lift pour tout déménagement (sinon indemnité de 125€ à verser sur le fonds de réserve).
- Obligation d'utiliser les sacs poubelles de la commune de LIBRAMONT (Sacs blancs pour les matières organiques, sacs gris pour les fractions résiduelles et sacs bleus pour les PMC) et respect du jour d'évacuation des déchets pour déposer les sacs poubelles dehors.
- Veiller à ne pas jeter des lingettes, cotons démaquillants, couches, huile de friture,... dans les toilettes.
- les joints des châssis de fenêtre, portes et ouvertures doivent être vérifiés et/ou réparés tous les 2-3 ans.
- Il est également recommandé de vérifier et/ou remplacer les joints sanitaires (douches, baignoires, lavabos) tous les ans.
- Respect du calme dans les parties communes et dans la résidence en général après 22h00.

17- Divers

Pas de vote

Des copropriétaires ont prévenu le syndic que le détecteur à l'avant de la résidence restait allumé en permanence ainsi qu'un éclairage au 3ème étage. L'électricien est prévenu et se rendra sur place prochainement.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente, Laure MILARD, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h45.

Fait à Bertrix, le jeudi 15 décembre 2022

Le syndic