Procès Verbal de l'Assemblée générale du 06-12-2018

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Woodlook » se sont réunis en assemblée générale, le 06-12-2018, en « La salle de réunion du Bureau Rossignol - 1er étage Business Center gerard Construction - Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX ».
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 16-11-2018.

Sont présents :
BOZET Michel (857 voix); **CLOSTER Josette** (833 voix); **PETIT-MOUZON** (2180 voix); **PIERRET-RATY** (899 voix); **SCHNEDER-GOTAL** (852 voix); **WILLEMS-LIBOUTON** (893 voix)

Sont absents :
EYES MED (854 voix); **MOTTET-GOBERT Bernard** (1292 voix); **PALANGE-LEJEUNE Jean-Luc** (1340 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BOZET Michel	**857**	Présent	
CLOSTER Josette	**833**	Présent	
EYES MED	**854**	Absent	
MOTTET-GOBERT Bernard	**1292**	Absent	
PALANGE-LEJEUNE Jean-Luc	**1340**	Absent	
PETIT-MOUZON	**2180**	Présent	
PIERRET-RATY	**899**	Présent	
SCHNEDER-GOTAL	**852**	Présent	
WILLEMS-LIBOUTON	**893**	Présent	
Copropriétaires : 9 **Lots : 27**	**10000**	**6514**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 6
Lots présents : 22
Voix présentes : 6514
Mandataires : 0
Procurations : 0
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	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation des PV des AG précédentes	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50%	6514	0	6514	0	0,00%	Refusé
10) Assurance - Protection juridique	50%	6514	6514	0	0	100,00%	Accepté
11) Point demandé par un copropriétaire - Mr et Mme PETIT - Absence de grille aération local compteur gaz	50%	6514	0	0	6514	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 3258 sur 6514
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 :

Mr PALANGE reste Président du conseil de copropriété.
En l'absence de Mr PALANGE, Le syndic se chargera du bon déroulement de l'assemblée générale.

La décision est prise à l'unanimité
Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le président indique que les membres du conseil de copropriété sont désignés jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Le conseil des copropriétaires est le porte-parole des copropriétaires, l'intermédiaire avec le syndic lorsqu'il y a une demande urgente à lui adresser. Le syndic précise qu'il est important que ce copropriétaire habite l'immeuble. Il peut également donner son avis lors d'une intervention urgente. Le syndic propose de déterminer ainsi l'objet de cette délégation : « toutes décisions relatives aux mesures et travaux urgents de sauvegarde ou maintenance de l'immeuble en ses parties, services ou équipements communs rendues nécessaires par un événement exigeant une intervention immédiate ».

Mr MOTTET et Mr PETIT sont actuellement membres du conseil de copropriété. Le syndic les interroge afin de savoir s'ils souhaitent poursuivre leur rôle de membre du conseil de copropriété. Les copropriétaires présents souhaitent que les membres du conseil de copropriété restent les mêmes.

Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mr MOTTET et de Mr PETIT comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Ce point est accepté à l'unanimité.
Vote **Pour** à l'unanimité

04- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le vérificateur aux comptes est sollicité par le syndic avant l'Assemblée Générale.

Sa mission consiste à vérifier les entrées et sorties dans la comptabilité. Il peut néanmoins demander à avoir accès aux factures et informations sur le compte à tout moment de l'année.

Mr MOTTET est actuellement vérificateur aux comptes. Les copropriétaires sont d'avis que Mr MOTTET poursuive sa fonction de vérificateur aux comptes.

Le syndic procède au vote.

"Désignation de Mr MOTTET comme vérificateur aux comptes ".

La décision est prise à l'unanimité.
Vote **Pour** à l'unanimité

05- Approbation des PV des AG précédentes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le PV est accepté à l'unanmité.
Vote **Pour** à l'unanimité

06- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le syndic explique le tableau de la répartition des dépenses pour l'année précédente.
Le syndic signale que le montant des dépenses pour l'année 2017-2018 s'élève à 7963,6 €.

Le syndic précise que les comptes seront présentés d'une manière différente l'année prochaine suite à la prise en main d'un nouveau programme de syndic.

Le syndic procède au vote quant à l'approbation des comptes de l'exerice précédent.
Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.
Vote **Pour** à l'unanimité

07- Demande de modification de la charge "entretien ascenseur" et de la charge "entretien des communs"

Pas de vote
Lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires avaient suggérés de répartir la charge ascenseur ainsi que la charge entretien des communs différement. Ils estiment que la patientèle, fréquentant le cabinet d'ophtalmologie, utilise, de manière plus fréquente, l'ascenseur. De plus, ceux-ci soulignent que les allées et venues fréquentes dans les halls communs par les patients salissent plus rapidement le sol des communs de la résidence, contrairement aux habitants des appartements.

Le docteur EL HAJJE a adressé un courrier au syndic s'opposant à cette décision.

Le syndic a demandé l'avis du notaire à ce sujet et a consulté l'acte de base qui stimule ceci :

"L'exercice d'une profession libérale est autorisée dans les parties privatives à tous les niveaux de l'immeuble..." (p°15)

"Dans la mesure où les commerces (ou autre exploitation comme dit ci-avant) sont normalement exploités, conformément à ce qui précède, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les troubles de voisinage qui pourraient en résulter même en dehors des heures ouvrables et renoncent en conséquence à faire valoir un droit quelconque à une indemnité, compensation financière en mesure de cessation." (p°16)

Le syndic précise donc que suite à cet élément mentionné dans l'acte de base, les copropriétaires ne peuvent prétendre à une modification de la répartition des charges.

Dès lors, le point est sans objet.

08- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le 1er jet du budget annuel a été envoyé avec les décomptes.

Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2018 au 30/09/2019 s'élevant à 10.320 €.

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

01er janvier 2019 - 01er avril 2019 - 01er juillet 2019

Le syndic a tenu compte du solde ainsi que de la 1ère avance sur le fonds de roulement.
Le syndic procède au vote pour un budget annuel ordinaire de 10.320 €.

L'Assemblée accepte à l'unanimité.
Vote **Pour** à l'unanimité

09- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le fonds de réserve est un apport versé par chacun pour faire face à une dépense éventuelle future. Ce fonds est versé sur le compte épargne. Il appartient à la copropriété et n'est pas récupéré en cas de vente.
Par ailleurs, si le fonds de réserve est conséquent, celui-ci apporte une plus-value lors de la vente de l'appartement.

Ce point est mis à l'ordre du jour à chaque assemblée générale ordinaire.

Le syndic procède au vote :

"Consitution d'un fonds de réserve pour l'année 2018-2019"

Les copropriétaires décident, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de réserve cette année.

Vote **Contre** à l'unanimité

10- Assurance - Protection juridique

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
Le syndic précise qu'une protection juridique peut servir à récupérer une franchise en cas de responsabilité tierce dans le cadre d'un sinistre. Le syndic signale aux copropriétaires qu'il est fortement conseillé de contracter une protection juridique.

Le syndic a demandé prix à Mr PALANGE (PL ASSURANCES).

Voici les propositions fournies par le bureau d'assurance PL ASSURANCES :

Prime annuelle Taxes comprises
Compagnie ARAG :
Formule de Base : 234,89€ + 3€ de frais de gestion
Formule Etendue : 305,35€ + 3€ de frais de gestion
Compagnie DAS :
Formule 1 : 99,58€
Formule 2 : 149,36€

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité de passer par la compagnie DAS, la formule n°2 à 149,36 €.

Le syndic procède au vote :

"accord pour contracter une assurance protection juridique via la formule n°2 de la compagnie DAS"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Point demandé par un copropriétaire - Mr et Mme PETIT - Absence de grille aération local compteur gaz

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3258 sur 6514
La grille a été demandée par le syndic au technicien qui s'en chargera prochainement.

Abstention à l'unanimité

12- Point demandé par un copropriétaire - Mr et Mme PETIT - Demande de modification de la charge "entretien de l'ascenseur" et "entretien des communs"

Pas de vote
Voir point 6

13- Divers

Pas de vote
Mr PETIT signale que la détection incendie a sonné durant le week-end précédant l'assemblée générale.

Le syndic placera, dans le bâtiment, une affiche expliquant la manipulation à effectuer en cas de panne ou de sonneries intempestives. (Il s'agit parfois simplement d'une micro-coupure de courant qui provoque le dérèglement du boitier incendie).

Le syndic précise qu'en cas de problème, il est conseillé d'appeler l'installateur du sytème de détection incendie, la société ARDENNE ELEC, qui se charge d'effectuer la maintenance de la détection incendie. La société ARDENNE ELEC n'est pas joignable le week-end.

Les copropriétaires estiment que le montant demandé pour la maintenance de la détection incendie est élevé. Le syndic précise avoir demandé à la société ARDENNE ELEC une réduction sur l'entièreté des résidences pour lesquelles il a la gestion. La société ARDENNE ELEC a donc baissé légèrements ses prix.

Mr PETIT signale qu'il faut remplacer le plafonnier au 1er étage. Le syndic en prend note et en fera part au technicien.

Mr PETIT signale que la porte du boitier VOO reste régulièrement ouverte avec des fils apparents. Le syndic en prend note.

Mr PETIT signale que la porte de garage est très bruyante. Le syndic contactera la société HABITAT PLUS afin de leur faire part du problème.

Mr PETIT signale que la porte du rez de chaussée donnant accès aux escaliers de la cave frotte. Le syndic en fera part à son technicien.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur SCHNEDER, remplaçant Monsieur PALANGE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 14h25.

Fait à **La salle de réunion du Bureau Rossignol - 1er étage Business Center gerard Construction - Rue des Corettes, 40 - 6880 BERTRIX** , le **06-12-2018**

Pour le syndic

Bureau ROSSIGNOL SPRL