RESIDENCE WOODLOOK
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 DECEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept, le quatorze décembre à 13h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence WOODLOOK, située Avenue de Bouillon, 34 à 6800 LIBRAMONT se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de votes de l'Assemblée
2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Rapport du conseil de copropriété
4) Nomination du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes
5) Approbation du PV de l'AG du 13/12/2016
6) Approbation des comptes au 30/09/2017
7) Budget – Fonds de roulement
8) Fonds de réserve
9) Maintenance de la détection incendie – Présentation offre de prix
10) Réception définitive
11) Points demandés par les copropriétaires
    - **Mr et Mme PETIT-MOUZON**
      Nuisances sonores provoqués par des animaux dans la résidence
12) Divers

Présents : Mr MOTTET, Mr BOZET, Mr PALANGE, Mr et Mme PETIT-MOUZON, Mr et Mme PIERRET-RATY, Mr SCHNEDER,

Représentés : Mme Fabienne WILLEMS représentée par Mr WILLEMS, Mr Pascal WILLEMS représenté par Mr WILLEMS, Mr Alexandre PIERRET représenté par Mr et Mme PIERRET, Mme Christine PIERRET représentée par Mr et Mme PIERRET.

Excusée : Mme CLOSTER

1) Vérifications des présences, des procurations et des droits de votes de l'Assemblée

Tous les copropriétaires présents, ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.
8 propriétaires sur 10 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 8313/10000èmes.

2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mr PALANGE est désigné Président de l'Assemblée Générale
Le syndic est désigné secrétaire.

3) Rapport du conseil de copropriété

Voir point 12) divers

4) Nomination des membres du conseil de copropriété et vérificateur aux comptes

Mr MOTTET et Mr PETIT restent membres du conseil de copropriété.
Mr MOTTET reste vérificateur aux comptes.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

5) Approbation du PV de l'AG du 13/12/16

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.
Le PV est approuvé à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 30/09/17

Le syndic présente le tableau des dépenses.
Le syndic explique le système de répartition des quotités (appartements - commerce).

Mr PALANGE signale qu'une expertise a été organisée pour réévaluer la valeur du bâtiment. Le montant donné par HABITAT + concernant la valeur du Bâtiment était trop peu évalué. L'expertise a donc permis d'évaluer le bâtiment à sa juste valeur.
Mr PALANGE signale que le montant de la prime d'assurance annuel n'a pas été augmenté pour autant.
Le syndic remercie Mr PALANGE à ce sujet.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7) Fonds de roulement - Budget

Le syndic précise que le montant en rouge apparaissant dans le tableau de la situation des comptes individuelles, représente le solde du copropriétaire en question, à rembourser à la copropriété.
Le syndic rappelle donc aux copropriétaires de se mettre en ordre de paiement.

Le syndic, à la demande de plusieurs propriétaires, explique comment calculer la répartition des charges à imputer aux locataires.
Le syndic précise que les frais se rapportant à l'entretien des communs, l'ascenseur, les consommations (électricité et eau) sont à charge du locataire totalement.
Les frais bancaires sont à charge du propriétaire.
La prime d'assurance est à 65 % à charge du propriétaire et à 35 % à charge du locataire lorsque la prime d'assurance comprend l'abandon de recours. Si la prime d'assurance comprend l'abandon de recours, cela doit être spécifié dans le contrat de bail.
Les frais de gestion de syndic peuvent être soit
- à charge propriétaire 50 % - locataire 50 %
- à charge propriétaire 100 % - locataire 0 %
- à charge propriétaire 0 % - locataire 100 %

Tout dépend de ce qu'il est indiqué dans le contrat de bail à ce sujet.

Le montant sur le fonds de roulement au 30/09/17 est de 810,68 €.

Le syndic explique le budget prévisionnel pour l'année 2018.
Les avances sur le fonds de roulement sont à payer pour les dates suivantes :

15 novembre 2017 - 1er février 2018 - 1er mai 2018 - 1er août 2018

Le budget 2018 est approuvé à l'unanimité.

8) Fonds de réserve

La copropriété décide à l'unanimité de ne pas constituer de fonds de réserve et de reporter le point à l'ordre du jour de l'année prochaine.

9) Maintenance de la détection incendie – Présentation offre de prix

Le syndic précise avoir demandé une offre de prix chez ARDENNE ELEC (Installateur de la détection incendie du bâtiment) pour entretenir le système de détection incendie. Il est obligatoire de l'entretenir pour une question de sécurité du bâtiment.
ARDENNE ELEC propose un contrat pour une durée de 3 ans renouvelable par reconduction tacite pour une période de 3 ans.
Le syndic spécifie les conditions du contrat.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité le contrat de maintenance du système de détection incendie par la société ARDENNE ELEC.
Le syndic en fera part à la société afin qu'une première intervention soit programmée.

10) Réception définitive

Afin de planifier la réception définitive de la résidence WOODLOOK, le syndic demande à ce que les copropriétaires remettent au syndic leurs remarques concernant les parties communes dans les meilleurs délais. Le syndic demande à ce que les remarques lui parviennent pour le lundi 08 janvier 2018. Le syndic centralisera les remarques qu'il transmettra au promoteur HABITAT PLUS.

Mr et Mme PETIT ont remis un listing de remarques concernant les parties communes au syndic qu'il a transmis au promoteur HABITAT PLUS.

Mr PETIT précise que les filtres de la citerne d'eau pluie doivent être remplacés. Le syndic en informera le technicien afin qu'il fasse le nécessaire dans les meilleurs délais.

Mr PETIT signale que le couvercle provisoire de la citerne d'eau de pluie n'est pas du tout sécurisant. Cette solution temporaire constitue un réel danger.
De plus, il apparaît que de nombreux déchets flottent à la surface de la citerne
Le syndic en fera part à HABITAT PLUS de manière à ce que ces deux problèmes soient le plus rapidement possible remis en ordre.

Mr PETIT et Mr PIERRET sont mandataires pour signer la réception définitive des parties communes.

11) Points demandés par les copropriétaires

- **Mr et Mme PETIT – MOUZON**

Nuisances sonores provoqués par des animaux dans la résidence

Mme PETIT précise que ses locataires sont dérangés la nuit par les aboiements fréquents du chien du locataire de l'appartement qui se situe en-dessous du leur.

Mme PETIT a contacté le propriétaire qui lui a signalé qu'HONESTY s'occupait de la gestion locative de l'appartement en question.

Mme PETIT a donc contacté l'agence HONESTY pour leur signaler le problème.
Depuis, Mme PETIT signale ne plus avoir eu de nouvelles remarques de son locataire concernant le problème.

Mme PETIT reprendra contact avec le syndic si le problème se représentait de nouveau.

12) Divers

Mr MOTTET et Mr PALANGE, propriétaires des commerces au rez-de-chaussée, rencontrent des ennuis au sujet des places de parking situées devant les commerces. Ces places sont régulièrement occupées par des personnes qui ne sont ni des clients BEOBANK, ni des clients PL ASSURANCE.
Le syndic précise que les places de parking n'ont pas été attribuées aux commerces lors de la vente.

Le syndic propose que les parkings situés devant l'immeuble soient dorénavant occupés uniquement par les clients des commerces 1 et 2 pendant les heures de bureau (du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00). Les occupants de l'immeuble pourront occuper les places de parking à l'avant en dehors de ces tranches horaires.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.
Les propriétaires des commerces placeront un panneau précisant cette modification devant les places de parking en question.

Les copropriétaires s'interrogent quant à l'utilisation fréquente de l'ascenseur par les patients du cabinet d'ophtalmologie. Il souhaiterait qu'une répartition plus adéquate des frais soit envisagée.
En raison de l'activité professionnelle de l'occupant de l'appartement A2, les propriétaires s'accordent à proposer une prise en charge, par son propriétaire, de 70 % pour les frais d'entretien d'ascenseur et 70 % pour les frais d'entretien des locaux communs relatifs à cette entité.
Le syndic précise que le point n'étant pas à l'ordre du jour, il ne pourra pas être voté ce jour.
Le point sera donc reporté à l'ordre du jour de l'AG prochaine.

Le syndic signale que la société BJ NETTOYAGE arrête ses activités. Le syndic précise avoir trouvé une solution de dépannage. Romano, notre technicien, se chargera de l'entretien des communs jusqu'à la fin du mois de janvier.
Le syndic demandera des nouvelles offres de prix à d'autres sociétés de nettoyage et demandera l'avis au conseil de copropriété avant de prendre une décision.

Les copropriétaires demandent à ce que les feuilles mortes se trouvant dans la rampe d'accès des garages soient évacuées une à deux fois par an.
Le syndic préviendra le technicien afin qu'il s'en charge.

L'Assemblée est levée à 15h50

Pour le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL