RESIDENCE WOODLOOK
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 DECEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le treize 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 syndic
3) Nomination du Président et du Secrétaire de L'Assemblée
4) Désignation des membres du conseil de copropriété
5) Désignation d'un vérificateur aux comptes
6) Désignation des mandataires pour la réception des travaux des parties communes
7) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement
   - 7.1 Assurance de l'immeuble
   - 7.2 Ascenseur (entretien - contrôle - téléphonie)
   - 7.3 Entretien des communs
   - 7.4 Eau des communs
   - 7.5 Electricité des communs
   - 7.6 Frais de syndic
   - 7.7 Divers
8) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve
9) Fixation de la période de l'Assemblée Générale annuelle
10) Fixation de la date de clôture des comptes
11) Montant des marchés et contrats
12) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété
13) Mode de transmission des informations
14) Demande d'autorisation de placer une buse en toiture plate
15) Demandes particulières de Mr et Mme MOTTET-GOBERT
    - Demande d'autorisation de placement d'un totem publicitaire près des emplacements de parking (voir image en annexe)
    - Utilisation des places de parking situées devant les rez-de-chaussée commerciaux
16) Divers

Présents : Mr et Mme PETIT, Mr et Mme SCHNEDER, Mr BOZET, Mme WILLEMS Fabienne, Mr et Mme WILLEMS, Mr PALANGE, Mr et Mme PIERRET, Mr MOTTET

Représentés : La société HABITAT PLUS représentée par Mme WAVREILLE, Mr DE COCK représentée par l'agence HONESTY

Excusés :

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.
9 propriétaires sur 10 sont présents ou représentés, leur quote-part représente /10000èmes.

2) Nomination du Syndic

Le syndic présente son contrat de syndic et explique les fonctions de celui-ci. Le syndic précise que les frais liés à la gestion du syndic s'établissent sur base d'un forfait tout compris. Toutes les tâches sont définies dans le contrat de syndic et celui-ci sera affiché sur le site internet de la copropriété. Le syndic précise qu'il débutera son contrat au 01/10/2016 puisqu'il a déjà travaillé avec la société HABITAT + et qu'il demandera un forfait de 21 € HTVA par appartement.

Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité pour désigner le bureau ROSSIGNOL comme syndic de la résidence WOODLOOK. (vote 1)

3) Nomination du Président et du Secrétaire

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

4) Désignation des membres du conseil de copropriété

Les membres du conseil de copropriété sont responsables pour tous les copropriétaires dans la cadres de décisions ou d'informations à transmettre au syndic. Il s'agit de personnes référentes pour le syndic et pour les copropriétaires.
Mr PETIT et Mr MOTTET sont désignés membres du conseil de copropriété.

5) Désignation d'un vérificateur aux comptes

Mr PETIT et Mr MOTTET sont désignés vérificateurs aux comptes.

6) Désignation des mandataires pour la réception des travaux des parties communes

Le syndic précise qu'il a reçu un PV de réception provisoire pour les parties communes qui a été réalisée entre la société HABITAT + et l'architecte. Quelques points ont été soulevés et devront être vérifiés lors de la réception définitive des parties communes.
La réception provisoire des parties privatives ont été faites. Mme WAVREILLE précise que certains appartements qui n'ont pas été vendus sous lois BREYNE n'ont qu'une seule réception unique. Pour les autres, la réception définitive aura lieu dans une année.
Le syndic demande à ce que deux copropriétaires soient d'accord de représenter l'entièreté de la résidence pour signer la réception définitive des parties communes.
Mr PETIT et Mr PIERRET seront mandataires pour signer la réception définitive des parties communes.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité. (vote 2)

7) Ouverture d'un compte bancaire

La banque BEO BANK qui a un commerce dans l'immeuble sera l'agent bancaire de la résidence.

8) Constitution d'un fonds de roulement couvrant les frais de fonctionnement

Le syndic présente les différents frais liés à la copropriété.
Le syndic précise que les comptes sont adressés une fois par an et que sur base du budget établi, il réclame un appel de fonds trimestriel.
Le syndic précise qu'un courrier sera adressé pour définir les dates des différents appels de fond.

7.1 Assurance de l'immeuble

L'assurance de l'immeuble sera prise chez Mr PALANGE, assureur qui se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble.
Le propriétaire doit simplement contracter une assurance pour le contenu de son appartement.

7.2 Ascenseur (entretien - contrôle - téléphonie)
Les frais liés à l'entretien, le contrôle et la téléphonie de l'ascenseur.

7.3 Entretien des communs
Il s'agit des frais liés aux prestations effectuées par la société de nettoyage. La société BJ NETTOYAGE est proposée aux copropriétaires. Celle-ci est efficace et bon marché.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité, les communs seront nettoyés à raison d'une fois par quinzaine, les garages une fois tous les trimestres.

Un copropriétaire signale que les locaux compteurs sont sales et demande que ceux-ci soient nettoyés. Le syndic en fera part à la société de nettoyage qui fera le nécessaire.

7.4 Eau des communs
Il s'agit de l'eau qui sera utilisée pour entretenir les communs par la société de nettoyage.

7.5 Electricité des communs
Il s'agit de l'électricité utilisée pour les communs de l'immeuble (éclairage, ascenseur, ...)
Le syndic se chargera de faire une affiche afin que la lumière des halls des caves soit éteinte après chaque passage.

7.6 Frais de syndic
Il s'agit des frais liés à la gestion de la copropriété

7.7 Divers
Le syndic précise qu'il fait appel à un technicien indépendant qui se rend, à la demande du syndic, pour de menus travaux.

9) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Le fonds de réserve est un montant qui est versé par le copropriétaire et qui appartient à la copropriété. Ce fonds n'est donc pas récupéré en cas de vente. Ce fonds peut servir pour alimenter de grosses dépenses (mettre en couleur des murs, ...)
Le point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

10) Fixation de la période de l'assemblée annuelle

L'assemblée générale aura lieu en décembre.

11) Fixation de la date de clôture des comptes

Les comptes seront clôturés en date du 30 septembre 2016.

12) Montant des marchés et contrats

Il s'agit d'un montant maximum décidé par les copropriétaires pour lequel le syndic peut commander des travaux sans demander l'accord des copropriétaires.

Les copropriétaires s'accordent sur un montant de 1000 €.

13) Accès par les copropriétaires aux documents de la copropriété

Le syndic précise que les copropriétaires peuvent se connecter sur le site internet de la résidence. Toutes les informations importantes sont communiquées via le site internet de la résidence.
Bureau-rossignol - Connexion
Se connecter à sa résidence
- Identifiant : résidence-woodlook
- Mot de passe : 6800bouillon34)

14) Mode de transmission des informations

Les informations seront communiquées par courrier ordinaire. Certaines informations seront transmises par mail.

15) Demande d'autorisation de placer une buse en toiture plate

Les copropriétaires des rez-de-chaussée souhaiteraient placer une buse en toiture plate pour pouvoir accéder à un système de chauffage condensation gaz. Ces buses seront placées au bout de la toiture.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité à condition de ne pas provoquer de nuisances particulières et d'une réalisation exécutée dans les règles de l'art.

15) Demandes particulières de Mr et Mme MOTTET-GOBERT

- Demande d'autorisation de placement d'un totem publicitaire près des emplacements de parking (voir image en annexe)

Le syndic présente les photos adressées par Mr MOTTET. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité le placement d'un totem par la banque BEO BANK.

- Utilisation des places de parking situées devant les rez-de-chaussée commerciaux

Les places de parking sont réservées aux propriétaires des deux commerces. Ils souhaitent que les places de parking leur soient réservées. Les propriétaires feront la remarque à leurs locataires que ces places de parkings ne doivent pas être utilisées par les locataires.
Le syndic propose que les propriétaires des commerces ajoutent un panneau indiquant que les places sont réservées à la clientèle des commerces BEO BANK et Assurances.

16) Divers

Mr WILLEMS rappelle qu'il avait demandé à ce que des mains-courantes soient placées dans les escaliers des halls communs. Mme WAVREILLE précise que les rampes seront placées au mois de mars.

Le syndic précise qu'il est obligatoire de joindre un règlement d'ordre intérieur avec le bail.

Le syndic suggère d'ajouter la phrase suivante à son règlement d'ordre intérieur :
« Sachant que la nicotine constitue un dégât important, il est vivement conseillé de ne pas fumer dans les lieux loués. »

Le syndic soulève que le déneigement devra être assuré par les habitants du rez-de-chaussée.

Les copropriétaires s'interrogent au sujet des places de parking se situant tout près de la chaussée. Mme WAVREILLE précise que lors de l'implantation des places de parking, la société HABITAT PLUS a

du respecter les demandes de la communes de se placer à l'extrémité. Les piétons doivent suivre le trottoir et passer devant les vitrines des commerces.

Le syndic précise que l'appartement 2 est vendu à un cabinet d'ophtalmologie. Celui-ci souhaiterait placer un panneau de médecin sous le panneau de résidence WOODLOOK. Il souhaiterait également placer des stores aux fenêtres à l'arrière du bâtiment. La profession libérale est autorisée.
Les copropriétaires acceptent à l'unanimité qu'un panneau soit placé sous le panneau WOODLOOK de la résidence et que celui-ci soit placé en respectant les règles de fixation compatibles avec les bloc ITONG.

Un copropriétaire s'interroge au sujet des étiquettes des sonnettes des parlophones. Une clé est nécessaire pour changer les étiquettes.
Le syndic mettra la clé à disposition du bureau d'assurance de Mr PALANGE.

Mme WAVREILLE signale que certains carrelages sont déposés dans un local technique. Les copropriétaires auront jusqu'au 15 janvier pour évacuer les carrelages qui sont attribués à leur appartement, sans quoi, ceux-ci seront évacués par la société HABITAT PLUS et le local sera nettoyé.
Le syndic propose à Mme WAVREILLE d'entreposer quelques carrelages dans le local technique en cas de sinistre.
Le syndic propose d'afficher un panneau sans interdit afin que personne ne s'introduise dans le local mis à part la société de nettoyage.
Un copropriétaire souhaiterait remplacer le barillet de la porte. Le syndic propose de juger la première année sans remplacer le barillet et d'en discuter à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Un copropriétaire s'interroge sur la pose de sel dans l'allée de garage en cas de neige. Mme WAVREILLE interroge le chef de chantier afin de savoir si du sel peut être appliqué sur le béton.

L'Assemblée est levée à 15h20

Pour le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL