Résidence Woodlook
Avenue de Bouillon, 34
6800 Libramont
Numéro d'entreprise : 0630.782.882
IBAN : BE80 1096 6727 6577 BIC : CTBKBEBX

BUREAU rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

# Procès Verbal de l'Assemblée générale du 05-12-2019

Les copropriétaires de la Copropriété « Woodlook » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 05 décembre 2019, en la salle du « Bureau ROSSIGNOL - Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1er étage », Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 15-11-2019.

Sont présents :
**Mr BOZET Michel** (857 voix); **Mme CLOSTER Josette** (833 voix); **Mr et Mme PALANGE-LEJEUNE** (1340 voix); **Mr et Mme PETIT-MOUZON** (2180 voix); **Mr et Mme PIERRET-RATY** (899 voix); **Mr SCHNEDER-GOTAL** (852 voix); **Mr WILLEMS-LIBOUTON** (893 voix) représenté par **Mr et Mme PIERRET-RATY**

Est excusé :
**EYES MED** (854 voix)

Est absent :
**Mr MOTTET-GOBERT Bernard** (1292 voix)

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| BOZET Michel | **857** | Présent | |
| CLOSTER Josette | **833** | Présent | |
| EYES MED | **854** | Excusé | |
| MOTTET-GOBERT Bernard | **1292** | Absent | |
| PALANGE-LEJEUNE | **1340** | Présent | |
| PETIT-MOUZON | **2180** | Présent | |
| PIERRET-RATY | **899** | Présent | |
| SCHNEDER-GOTAL | **852** | Présent | |
| WILLEMS-LIBOUTON | **893** | Représenté | PIERRET-RATY |
| **Copropriétaires : 9**<br>**Lots : 27** | **10000** | **7854** | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 7
Lots présents : 23
Voix présentes : 7854
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 | Quorum | Voix | Pour | Contre | Abs. | % | Résultat |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02) Désignation du président et du secrétariat, Quorum : 50,00 | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Reconduction du contrat de syndic | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Approbation du PV de l'AG précédente | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Budget - Appel de fonds de roulement | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Appel de fonds de roulement permanent | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve | 50,00% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 11) Point demandé par Mr PALANGE (PL ASSURANCE) - Placement d'une enseigne bancaire en façade du bâtiment - Information et décision | 66,67% | 7854 | 7854 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 12) Point demandé par Mr PALANGE - Présentation de la banque FINTRO : discussion et décision | 50,00% | 7854 | 7854 | 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.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

## 02- Désignation du président et du secrétariat

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr PALANGE comme Président du conseil de copropriété"**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 03- Reconduction du contrat de syndic

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
Le contrat de syndic est arrivé à échéance le 30 septembre 2019.
Le syndic questionne les copropriétaires à savoir s'ils souhaitent reconduire le contrat de syndic à dater du 01/10/19 pour une durée de 3 ans sans indexation.

Le syndic procède au vote :

**"Reconduction du contrat de syndic au 01/10/19 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 3928,00 sur 7854,00**
Le syndic procède au vote:

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

Vote **Pour** à l'unanimité

## 05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mme LEJEUNE comme vérificateur aux comptes "**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 06- Approbation du PV de l'AG précédente

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
Le syndic questionne l'Assemblée au sujet du 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 3928,00 sur 7854,00**
Le syndic précise qu'il a pris en main un nouveau programme de gestion. Ce nouveau programme présente les décomptes de manière à ce que personne ne puisse avoir vue sur les décomptes des autres copropriétaires et permet un décompte plus précis en cas de vente.
De plus, le programme propose les décomptes de charge propriétaire/locataire. 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 budget 2019 voté à l'assemblée générale précédente s'élève à 10.320 €
L'état détaillé des dépenses présente un total de frais réels de 8671,62 €

Le compte client présente un solde créditeur de 3104,05 €.

Le montant sur le compte à vue au 30/09/19 s'élève à 1863,012 €
Le monant sur le compte épargne au 30/09/19 s'élève à 3104,05 €

Le syndic précise avoir des charges à reporter (dépenses qui ont été payées lors des décomptes 2018 mais qui sont ventilées sur deux exercices comptables) dont le montant s'élève à 1240,93 € (contrôle-entretien-téléphone ascenseur, assistance judicaire et assurance incendie)

Le syndic informe les copropriétaires qu'il a demandé le nettoyage des toitures plates pour ne pas que les chenaux s'encrassent et se bouchent.

Le syndic procède au vote :

**"Approbation des comptes de l'exercice précédent"**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 08- Budget - Appel de fonds de roulement

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2019 au 30/09/2020 s'élevant à 11.335 €

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

01/10/19 - 01/01/20 - 01/04/20 - 01/07/20

Le syndic précise que dorénavant, une facture pro-forma sera adressée aux copropriétaires à la date de l'appel. Si le paiement n'a pas été effectué dans le délai, un rappel de paiement sera adressé aux copropriétaires le mois suivant, par mail uniquement.
Le syndic conseille aux copropriétaires d'encoder les paiements à la date d'échéance pour ne pas oublier.

Le syndic précise avoir ajouter la dépense concernant l'entretien des extincteurs et des éclairages de secours au budget 2019-2020

Le syndic procède au vote :

**"Approbation du budget annuel ordinaire qui s'élève au montant de 11.335 €"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**09- Appel de fonds de roulement permanent**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
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. Il s'agit d'un fonds de roulement totalement indépendant du fonds de roulement ordinaire.

Le syndic propose un montant de 2000 € à répartir en fonction des quotités.

Le syndic procède au vote :

**"Constitution d'un fonds de roulement permanent à hauteur de 2000 € à répartir en fonction des quotités à verser pour 01/03/20 au plus tard"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**10- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
Les copropriétaires s'accordent pour constituer un fonds de réserve de 1000 € à répartir en fonction des quotités.

Le syndic procède au vote :

**"Consitution d'un fonds de réserve pour l'année 2019-2020 à hauteur de 1000 € à répartir en fonction des quotités à verser pour le 01/06/20 au plus tard"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**11- Point demandé par Mr PALANGE (PL ASSURANCE) - Placement d'une enseigne bancaire en façade du bâtiment - Information et décision**

**Quorum : 2/3. Clé : Quotités gén, soit 5236,00 sur 7854,00**
Mr PALANGE signale qu'une agence FINTRO sera ouverte prochainement et occupera une partie du local réservé au bureau d'assurance de Mr PALANGE.
Il souhaite donc placer une enseigne FINTRO le long de la façade.
La façade étant commune, Mr PALANGE demande l'autorisation aux copropriétaires.
Mr PALANGE explique que l'enseigne sera fixée sur le bardage. Les éclairages seront dirigés vers le bas pour ne pas gêner les habitants du 1er étage.

Mme LEJEUNE signale, également, qu'aucun distributeur automatique d'argent ne sera mis à disposition des clients afin de limiter les allées et venues des clients à toute heure du jour et de la nuit.
L'ouverture de la banque se fera uniquement durant les heures de bureau.

Le syndic procède au vote :

**"Accord sur le placement d'une enseigne FINTRO en façade"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**12- Point demandé par Mr PALANGE - Présentation de la banque FINTRO : discussion et décision**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén, soit 3928,00 sur 7854,00**
La banque BEOBANK ayant fermé dernièrement, le syndic questionne les copropriétaires à savoir ce qu'ils souhaitent concernant le suivi à donner au compte bancaire de la copropriété.
Mme LEJEUNE, ayant ouvert sa banque dans les locaux du bureau d'assurance, propose ses services pour la reprise du compte bancaire de la copropritété.
Les copropriétaires sont d'accord de transférer le compte en banque de la copropriété chez FINTRO.

Le syndic procède au vote :

**"Accord sur le transfert du compte bancaire chez FINTRO au 01/01/2020"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**13- Point demandé par Mr PALANGE - Places de parking devant la résidence - Evaluation**

**Pas de vote**
Mr PALANGE signale que, les places de parking réservées aux commerces, sont généralement occupées par les patients du cabinet d'ophtalmologie.

Le syndic propose d'établir un courrier au propriétaire du cabinet d'ophtalmologie pour faire en sorte que la situation se rétablisse.

Le syndic demandera à Mr EL HAJJE de bien vouloir placer un avis aux patients dans la salle d'attente de son cabinet ainsi que sur la porte d'entrée afin que les patients n'encombrent pas les places de parking à l'avant de la résidence.
Le syndic rappelera également à Mr EL HAJJJE qu'il possède une place de parking, qui lui est réservée, au sous-sol .
Le syndic demandera aussi qu'un cendrier soit placé à l'avant de la résidence pour y placer les mégots de cigarettes régulièrement jetés sur le tottoir par la patientèle et que ce cendrier soit vidé chaque semaine.

## 14- Divers

**Pas de vote**
Mme PETIT signale que le chambranle de la porte donnant accès du sous-sol vers le rez-de-chaussée n'est pas fixé.
La porte n'a pas été réglée suivant la demande faite par le syndic courant du mois de décembre 2018. Le syndic en fera part, une nouvelle fois, à HABITAT PLUS.

Mr PALANGE signale que la peinture présente des cloques à certains endroits dans son bureau d'assurance. Le syndic en prend note et se rendra sur place pour constater et faire le nécessaire. Il demande également à Mr PALANGE de lui envoyer les photos.

Le syndic demande à recevoir une attestation d'entretien de la chaudière gaz individuelle de tous les copropriétaires.
Le syndic rappelle qu'il est conseillé d'effectuer l'entretien de la chaudière gaz tous les deux ans.

Il y a plus ou moins un an, la vitre du boitier incendie a été brisée et la centrale incendie s'est mise a sonné à plusieurs reprises. Le problème a l'air solutionné car la détection incendie n'a plus sonné depuis lors.
Le syndic signale que la vitre devrait normalement être remplacée lors de la prochaine maintenance de la détection incendie.

Mr PIERRET signale que la pompe hydrophore de la citerne d'eau de pluie est débranchée. Le syndic contactera Mr NAVARRE (chauffagiste) pour qu'il fasse le nécessaire et remette en place le système d'eau de pluie.

Mme PETIT signale qu'il lui a été rapporté qu'un locataire du 1er étage a profité de la toiture plate à l'arrière du bâtiment pour y faire un barbecue. Le syndic précise que les barbecues sont interdits tant sur les balcons que sur la toiture plate. Le syndic demande au propriétaire concerné de faire la remarque à son locataire, à savoir l'un des occupants du 1er étage.

L'ordre du jour étant épuisé, Mr PALANGE, le président, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h20.

Fait **au bureau ROSSIGNOL - Business Center GERARD CONSTRUCTION - 1er étage**, le **jeudi 05 décembre 2019**

Pour le syndic,

**Bureau ROSSIGNOL SPRL**