Résidence Woodlook
Avenue de Bouillon, 34
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : 0630.782.882
IBAN : BE86 1431 1337 8250 BIC : GEBABEBB

ACP Woodlook - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 08-12-2022

Les copropriétaires de la résidence « Woodlook » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 08 décembre 2022, en la salle de réunion du Bureau Rossignol - 1er étage , Rue des Corettes, 40 à 6880 BERTRIX.
Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 22-11-2022.

Sont présents :
Mr BOZET Michel (857 voix); **Mr 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** (893 voix)

Sont excusés :
Mme CLOSTER Josette (833 voix); **EYES MED** (854 voix);

Sont absents :
Mr MOTTET-GOBERT Bernard (1292 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BOZET Michel	**857**	Présent	
CLOSTER Josette	**833**	Excusée	
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	**893**	Présent	
Copropriétaires : 9 **Lots : 27**	**10000**	**7021**	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 9
Lots : 27
Voix : 10000
Cop. présents : 6
Lots présents : 20
Voix présentes : 7021
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	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : information et décision	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
09) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
10) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision	80,00%	7021	7021	0	0	100,00%	Accepté
11) - Mr PALANGE : Demande d'autorisation de placement d'une borne électrique privative sur une partie commune : information et décision	50,00%	7021	7021	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. 6 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés (7021/10.000ème).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén - soit 3511,50 sur 7021,00

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr PETIT comme Président du conseil de copropriété"

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

03 - Reconduction du contrat de syndic : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén - soit 3511,50 sur 7021,00

Le syndic précise que son contrat est arrivé à échéance. Le syndic propose de reconduire son contrat pour une durée de 3 ans au 01/01/2023 aux mêmes conditions tarifaires.

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 3511,50 sur 7021,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr PETIT et de Mr PIERRET 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 3511,50 sur 7021,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr PALANGE 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 3511,50 sur 7021,00

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 3511,50 sur 7021,00

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

Les comptes ont été vérifiés par le vérificateur désigné.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

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

08 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén - soit 3511,50 sur 7021,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/10/2022 au 30/09/2023 s'élevant à 12.740,75 €.

Le syndic explique avoir augmenté le poste concernant l'électricité des parties communes.

Le syndic signale que le contrat d'entretien de la détection incendie a été transféré chez STANLEY SECURITY au 01/01/2023.

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

01/10/2022 - 01/01/2023 - 01/04/2023 - 01/07/2023

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2022-2023 de 12.740,75 €"

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

09 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités gén - soit 1405,20 sur 7021,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve de 2000 € réparti en fonction des quotités à verser au plus tard pour le 01/06/2023"

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

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

Majorité : 80%. Clé : Quotités gén - soit 5616,80 sur 7021,00

Comme prévu selon la décision de l'AG 2020, les statuts de la copropriété ont été adapté.

Le syndic soumet la version adaptée aux copropriétaires.

Le syndic procède au vote :

"Accord sur l'adaptation des statuts et de son enregistrement"

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

11 - - Mr PALANGE : Demande d'autorisation de placement d'une borne électrique privative sur une partie commune : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités gén - soit 3511,50 sur 7021,00

Mr PALANGE souhaite installer une borne de recharge électrique double sur le poteau extérieur commun. La borne sera connectée sur le compteur privé de PL ASSURANCE.
Les bornes seront mises à disposition du bureau PL ASSURANCE durant les heures de bureau. En dehors de ces heures, Mr PALANGE explique que la double borne sera accessible aux personnes extérieures désirant recharger leur véhicule. Ce système fonctionnera de la même manière qu'une station service avec un système de carte de paiement. Mr PALANGE précise que les décomptes sont réalisés par une société externe.

Mr PALANGE s'engage à laisser la priorité à un occupant de l'immeuble en ayant le besoin régulier.

Le syndic procède au vote :

"Accord pour le placement d'une double borne électrique de recharge privative sur le poteau extérieur commun avec raccordement sur le compteur privé de PL ASSURANCE"

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

12- Divers

Pas de vote

Les copropriétaires font part au syndic de plusieurs remarques concernant des problèmes constructifs constatés au sein de la résidence.

Le syndic prend note des remarques et propose d'établir un courrier récapitulatif de mise en demeure adressé à HABITAT PLUS.

Le syndic dresse une liste des problèmes constatés :

- Présence de plusieurs défauts à plusieurs endroits au niveau de la toiture plate.

- Les seuils en pierre de taille sur lesquels sont fixés les garde-corps des terrasses des appartements de Mr et Mme PETIT (A07-A08) sont fissurés. Cela engendre des infiltrations au niveau du crépis de la terrasse de l'appartement de Mr BOZET (A04).

Mr BOZET précise que des travaux de réfection du crépis au niveau de sa terrasse sont en cours actuellement.

- Décollement du crépis au niveau des linteaux des fenêtres et de certaines zones de la terrasse de Mr et Mme PETIT.

- Décollement du crépis au niveau du pignon gauche.

- Présence d'humidité au niveau du local compteur, en sous-sol, où se trouve la citerne d'eau de pluie.
Les copropriétaires s'interrogent à savoir si la citerne d'eau de pluie, présente à l'intérieur du bâtiment, ne serait pas à l'origine de la présence d'humidité dans les caves. Le syndic signale avoir rencontré plusieurs problèmes avec cette citerne d'eau de pluie.

Le syndic se renseignera à savoir si un carottage au-dessus de la porte du local pourrait diminuer la présence d'humidité à l'intérieur ou via une ventilation forcée.
Si après un éventuel carrotage, le problème persiste, les copropriétaires s'accordent pour condamner la citerne d'eau de pluie et fermer déinitivement la trappe d'accès (avec isolant).

Le syndic souhaite organiser un rendez-vous sur place avec la société HABITAT PLUS afin de trouver une solution définitive.

Les copropriétaires souhaitent que le chambranle de la porte soit remplacé par la société HABITAT PLUS car il est atteint par cette humidité.

Mme PETIT signale également qu'une aération est bouchée à l'avant du bâtiment devant le commerce de gauche.
Le syndic préviendra le propriétaire du commerce qu'il doit entretenir l'avant de son commerce.

Mr WILLEMS, ayant eu quelques difficultés pour obtenir les services d'un chauffagiste, demande s'il est possible que l'entretien de toutes les chaudières de la résidence puisse avoir lieu en même temps via le même chauffagiste.
Le syndic rappelle que l'entretien de la chaudière est normalement à charge du locataire de l'appartement.
Mr PALANGE signale qu'il travaille avec un chauffagiste compétent de Neupré. Mr PALANGE propose aux copropriétaires qui le désirent de prendre contact avec lui s'ils souhaitent passer par l'intermédiaire de ce chauffagiste.

Le syndic explique que le contrat d'assurance incendie du bâtiment comprend l'abandon de recours.
Le syndic rappelle aux copropriétaires d'ajouter la phrase suivante dans le contrat de bail :

"l'abandon de recours envers le locataire est couvert via le contrat d'assurance incendie souscrit au nom de la copropriété"

Le syndic rappelle aux copropriétaires de surveiller et/ou remplacer les joints des douches/baignoires pour éviter les infiltrations. Il est préconisé de remplacer les joints sanitaires tous les ans.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr PETIT, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h10.

Fait à Bertrix, le jeudi 08 décembre 2022

Le syndic