

Drève Richelle 161N/68
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.L.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Tel : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence Willambroux IV
Chaussée de Mons, 35-37-39
1400 Nivelles
BCE : 0850 277 650

Procès-verbal d'assemblée Générale Ordinaire

Le 26 mars 2024

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue dans la salle "CAP INNOVE" Rue de la recherche, 15 à Nivelles

Début de séance 18h00

Ordre du jour

1. Validité de l'assemblée générale
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue
3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
4. Comptabilité :
 - a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue
 - c. Etat des arriérés de charges
 - d. Transfère de fonds entre fonds de réserve – majorité absolue
5. Procédures judiciaires en cours (néant)
6. Décharges et quitus - majorité absolue
 - a. Conseil de Copropriété
 - b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes
 - c. Syndic pour sa gestion
7. Elections - majorité absolue
 - a. Election des membres du Conseil de Copropriété
 - b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
8. Budget - majorité absolue
 - a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
 - b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes
 - c. Fonds de roulement
 - d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)
9. Mandats - majorité des 2/3
 - a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic
 - b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété
10. Election du syndic et signature du contrat – majorité absolue
11. Travaux et votes
 - a. Proposition d'aménagement de place de parking à l'arrière du bâtiment – Majorité 2/3 (deuxième devis à recevoir)
 - b. Proposition de changement de barillet et fourniture de clé portes sous-sol – Majorité 2/3



- c. Proposition d'audit du bâtiment – Majorité absolue
 - d. Proposition d'établir un cahier de charge par expert ou architecte pour les fuites des garages – Majorité absolue
 - e. Dépôt sauvage d'encombrants – Discussion
 - f. Affiches des infos dans les blocs – Majorité absolue
 - g. Rappel des procédures de demande d'intervention – Discussion
 - h. Travaux de façade – Point sur la situation
 - i. Installation de la fibre optique – Majorité 2/3
-

1. Validité de l'assemblée générale

49 copropriétaires sur 97 sont présents ou représentés, et totalisent 6.970 quotités sur 12.000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement statuer sur les points à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale – majorité absolue

A l'unanimité des voix, Madame Rebts est élu présidente de séance.

A l'unanimité des voix, Le syndic est élu secrétaire de séance.

3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé.

Le rapport du conseil de copropriété est distribué en séance et annexé au présent PV. Le conseil de copropriété fait état de son rapport en séance et répond aux questions des copropriétaires. Le syndic informe que pour le complément, il enverra son rapport détaillé par mail à tous les copropriétaires pour informer de ses actions en cours d'année et que ce rapport sera annexé au présent PV également.

4. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes,

Le rapport de Monsieur PAUL était joint à la convocation.

Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2023.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue,

A l'unanimité, les copropriétaires approuvent la comptabilité et donnent décharge au syndic pour l'année écoulée.

c. Etat des arriérés de charges,

Le syndic informe que deux dossiers sont chez l'avocat pour arriérés de charges et suivis, plus un troisième où le copropriétaire respecte son plan de paiement.



d. Transfère de fonds entre fonds de réserve – majorité absolue

Le syndic informe que ce point n'est pas d'application et peut être abandonné.

5. Procédures judiciaires en cours (néant)

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours dans la copropriété.

6. Décharges et quitus - majorité absolue :

a. Conseil de copropriété,

A la majorité requise des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au conseil de copropriété.

Contre : Lemaire 127q, Hubot 159q, Echenhorn 164q, Vassart 159q.

b. Commissaire aux comptes,

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes.

c. Syndic pour sa gestion.

A la majorité requise des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au syndic.

Contre : Lemaire 127q, Hubot 159q, Echenhorn 164q.

Abstention : Vassart 159q.

7. Elections - majorité absolue :

a. Election des membres du conseil de copropriété

Pour l'instant le conseil de copropriété est constitué de Madame Rebts et Madame Gobert et Madame Serck.

Ces trois copropriétaires souhaitent se représenter.

A la majorité requise des voix, les copropriétaires valident la réélection de Madame Rebts

Contre : Lemaire 127q, Hubot 159q, Echenhorn 164q.

Abstention : Vassart 159q

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident réélection de Madame Gobert et Madame Serck.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes,

Pour l'instant le poste de commissaire aux comptes est occupé par Monsieur Paul.

Ce dernier souhaite se représenter.

A l'unanimité, les copropriétaires valident la réélection de Monsieur Paul.

Drève Richelle 161N/68

1410 Waterloo

BE 0898 261 372

I.P.L.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Couet & Associés

Syndic - Gestion Privative

Tel : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

8. Budget - majorité absolue :

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le Syndic expose le budget qui est le même proposé que l'année dernière et répond aux questions des copropriétaires.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée décide de maintenir l'ensemble des contrats en cours.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes,

Ce point est à titre indicatif étant donné que les comptes sont en frais réels.

Le syndic présente la possibilité de faire un budget annuel. Celui-ci évite des retards dans l'envoi des décomptes et permet aux copropriétaires de payer la même provision chaque mois sur un an.

A la majorité requise des présents et représentés, l'Assemblée désire rester en comptabilité trimestrielle.

c. Fonds de roulement,

En date du 31/12/2023 le fonds de roulement s'élevait à 77 764,77€.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter au minimum 4/12^{ème} du budget annuel qui est de 265 000€, soit 88 333,33€.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5).

En date du 31/12/2023, le fonds de réserve ordinaire s'élevait 698.262,47€ pour le général et 66.606,75€ pour le fonds carrelage.

A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale décide d'approvisionner le fonds de réserve à raison d'un montant de 96 000€ par an soit 24 000€ par trimestre et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'article 577-5 § 3 impose maintenant la constitution d'un fonds de réserve 5 ans après la réception provisoire d'un immeuble. Les contributions annuelles à ce fonds ne peuvent être inférieures à 5 % du budget annuel des charges courantes de l'exercice antérieur. Il est toutefois possible d'y déroger si 4/5 des votes des propriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée ne souhaitent pas réaliser cet appel.



9. Mandats - majorité absolue :

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic,

Il est proposé à l'Assemblée générale de donner ou non mandat au Syndic pour signer des contrats cadres (toujours en vérifiant que le contrat proposé est plus intéressant que le contrat actuel).

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer les contrats cadres.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété,

A la majorité requise des voix, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseur en cours d'année.

Contre : Vassart 159q

10. Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue.

A la majorité requise des voix, l'assemblée décide de réélire comme syndic Couet et Associés, dont les bureaux sont situés à Drève Richelle 161 N boîte 68 – 1410 Waterloo, jusqu'à la prochaine Assemblée générale.

Contre : Lemaire 127q, Hubot 159q, Echenhorn 164q.

Abstention : Vassart 159q

Madame Vassart quitte la séance.

11. Travaux et financements – majorité des 2/3

a. Proposition d'aménagement de place de parking à l'arrière du bâtiment – Majorité 2/3 (deuxième devis à recevoir)

Le syndic a envoyé le devis détaillé de l'entreprise RenVertSant pour la création de 20 places de parking à l'arrière du bâtiment, pour un prix de 25.280€ HTVA. Par la suite, le syndic a envoyé un devis comparatif de l'entreprise David Mathieu pour le même poste, pour un prix de 22.500€ HTVA (avec une réduction de 3.000€ s'il est possible de décharger les terres enlevées aux abords de la copropriété).

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident de ne pas mettre en place de devis et de reporter le point à la prochaine assemblée. Il est demandé au syndic de vérifier l'obligation d'électrifier les places et de sonder qui veut les vendre et les louer.

b. Proposition de changement de barillet et fourniture de clé portes sous-sol – Majorité 2/3

Le syndic a envoyé le devis détaillé de l'entreprise MPSerrure pour le placement de 5 nouveaux barilletts que les portes rouges en sous-sol et la fourniture de plus ou moins 300 clés, ceci pour éviter que les occupants de garage uniquement puissent entrer dans le bâtiment, pour un prix de 9.380€ HTVA. Le syndic a envoyé un devis comparatif de l'entreprise Martinez Eusebio pour le même poste, pour un prix de 7.110€.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident de ne pas mettre en place de devis.

c. Proposition d'audit du bâtiment – Majorité absolue

Le syndic a demandé deux offres pour audit technique du bâtiment avec option énergétique, qui ont été envoyés avec la convocation. La première est de l'entreprise ImmoPass (2.967€ HTVA pour le côté technique et 3.767€ HTVA avec l'option énergétique) ainsi que l'entreprise Garcia qui est à 2.700€ HTVA pour le côté technique et 3.300€ HTVA avec l'option énergétique).

A la majorité requise des voix, les copropriétaires décident de faire un audit avec option énergétique avec Monsieur Garcia. Ces fonds seront financés par le fonds de réserve.

Contre : Lemaire 127q

d. Proposition d'établir un cahier de charge par expert ou architecte pour les fuites des garages – Majorité absolue

Le syndic propose de voter un budget et de donner mandat au conseil de copropriété pour accepter le devis final.

A la majorité requise des voix, les copropriétaires décident de voter un budget de 3.500€ pour avoir un cahier de charge et de donner mandat au conseil de copropriétaire pour choisir le prestataire et le devis final pour établir le cahier de charge. Ces fonds seront financés par le fonds de réserve.

Contre : Lemaire 127q

e. Dépôt sauvage d'encombrants – Discussion

Débat est fait en séance. Le conseil de copropriété et le syndic font état des innombrables encombrants qui sont entreposés fort souvent. Il est demandé de ne plus poser les encombrants, quel que ce soit, dans les parties communes, et d'en faire valoir l'intérêt de ce point auprès des locataires.

f. Affiches des infos dans les blocs – Majorité absolue

Le syndic demande si les copropriétaires souhaitent encore que les communications diverses, telles que les PV de réunion de chantier en cours entre autres, soient affichés dans les différentes entrées.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident de valider cette proposition et que les affiches soient encore posées dans chaque bloc.

g. Rappel des procédures de demande d'intervention – Discussion

Il est rappelé que les copropriétaires ne doivent pas prendre contact avec des corps de métier et intervenants eux-mêmes. Il est demandé de passer par le syndic ou un membre du conseil de copropriété.

h. Travaux de façade – Point sur la situation

Le syndic envoie quotidiennement le PV de réunion à tous les copropriétaires par mail pour que ceux-ci restent informés de l'avancement des travaux.

Débat a été fait en séance sur l'avancement des travaux, lors de ce point et lors du rapport du conseil de copropriété.

i. Installation de la fibre optique – Majorité 2/3

Une réunion avec Unifiber et le syndic à lieu ce vendredi pour aborder les détails des travaux sur la fibre optique. Il n'y a pas de vote nécessaire sur ce point.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Président d'Assemblée



Pour la SPRL COUET& ASSOCIES,
Syndic de la copropriété et Secrétaire d'assemblée,



Autres copropriétaires



