

Drève Richelle 161 BTE 68,
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800.049



Tél. : 02 354.45.23
Mail : bw@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «111»
Chaussée de Bruxelles 111
1410 WATERLOO
BCE : 0818.785.116

Waterloo, le 12 mai 2023

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 20/04/2023

- Prise des présences à partir de 16h00 -

Tenue dans la salle « Cinéma Wellington » chaussée de Bruxelles 165 à 1410 Waterloo

Validité de l'Assemblée Générale

Le syndi COUET et Associés ouvre la séance à 16H31 et déclare celle-ci valable, 14 Copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés et totalisent 5523 quotités sur 10000. Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

1. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité M. [REDACTED] est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

2. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois d'avril.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation la première quinzaine de mars.

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

a. Acte de base

L'assemblée prend acte des informations communiquées par le syndic sur l'obligation de mettre à jour le R.O.I et donne mandat au Conseil de Copropriété accompagné du syndic pour présenter une version mise à jour à une prochaine assemblée générale.

b. Certificat PEB

L'assemblée prend acte des informations communiquées par le syndic sur l'obligation de tenir un certificat PEB pour les parties communes. Action faite par le syndic suivant mise à jour du certificat existant. Le nouveau certificat PEB porte le numéro 20220404013448 établi le 04/04/2022 et valable jusqu'au 04/04/2032.

c. Mise en conformité électrique des communs

Le syndic rappelle que pour des raisons de sécurité, il est impératif que toutes les installations électriques soient mises aux normes définies légalement par le RGIE (Règlement Général sur les Installations Électriques). En effet, des systèmes vétustes pourraient engendrer un risque d'incendie, par exemple.

La mise en conformité est obligatoire en Belgique pour toute construction immobilière postérieure au 1er octobre 1981 afin de la raccorder au réseau électrique. Si la construction est plus ancienne, la mise en conformité doit être effectuée uniquement en cas de vente du bien et sera à charge de l'acheteur. Enfin, si vous souhaitez effectuer des travaux visant à augmenter la puissance électrique, vous devez également procéder à une mise en conformité.

Lorsque vos installations auront été contrôlées par un organisme agréé, vous recevrez un certificat de conformité valable pendant 25 ans. Passé ce délai, votre installation devra être à nouveau révisée.

L'immeuble ayant moins de 25 ans, il n'est pas nécessaire de procéder à une mise en conformité électrique pour l'instant.

d. Retour du syndic responsables des espaces commerciaux

Le syndic a rencontré sur place le syndic GESTEA en charge de la gestion des commerces qui a vendu sa société à OP TREVI et qui promet de revenir vers les copropriétaires du site pour l'entretien des pompes de relevage et des remplacement des potelets et signalétiques du site. Il a également été demandé de procéder à la vidange de la citerne d'eau de pluies située à proximité de l'esplanade.

4. Comptabilité

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

La fiduciaire Flament expose son rapport qui a été annexé à la convocation et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/11/2022.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/12/2021 au 30/11/2022)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Il n'y a pas de mauvais payeur.

5. Procédures judiciaires en cours

La procédure judiciaire en cours concerne l'ACP 111 contre la Rue Royale et Consorts. Par courrier d'avocat remis le 04/04/2023 l'avocat de la copropriété Me Maurice Feltz informe introduire une requête par devant la Cour d'Appel de Bruxelles pour qu'il soit statué sur la question des frais d'expertise qui a été omise dans le dispositif de l'arrêt prononcé récemment.

6. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Le syndic fait état des sinistres en cours.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défailants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic, sauf recours pour la responsabilité engagée d'un copropriétaire ou d'un locataire.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 1000, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : Mr [REDACTED] - Mr [REDACTED] - Mr [REDACTED] et Mme [REDACTED] sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Monsieur [REDACTED] précise qu'il reste une dernière année et demande que des copropriétaires rejoignent le conseil de copropriété cette année pour l'épauler sur les dossiers de terrain.

L'assemblée générale en prend acte et reviendra l'an prochain sur ce point.

c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, le bureau comptable Flament SC SCRI est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

9. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

a. Mandat au conseil de copropriété pour relire la version globale du ROI conformément à la loi du 18/06/2018 et aux ajouts dans les derniers PV successifs.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété relire la version globale du ROI conformément à la loi du 18/06/2018 et que celui-ci soit proposé à une prochaine AG.

10. Inventaire amiante (pas d'obligation pour les immeubles construits après 2002)

Le syndic informe la copropriété qu'elle n'est pas concernée par cette législation étant donné que l'immeuble a été construit après 2002.

11. Travaux et financements - majorité des 2/3

- a. Travaux de réfection des avaloirs non étanches situés au niveau de l'esplanade (devis à recevoir).

Le syndic a interrogé la société ID CONSTRUCTION pour obtenir un devis, budget estimatif.

Ce budget est de 500€ HTVA par avaloir soit une enveloppe de 1.500€ HTVA à débloquer.

Le fournisseur qui sera retenu travaillera en régie pour 55€htva/heure deux hommes + matériel.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux pour un budget de 1.500 €HTVA.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.

- b. Mise en place de caméras dans les garages et local poubelle budget de 2000€ HTVA (majorité des 2/3)

Le syndic présente l'offre de GREEN LIGHT SECURITY pour un budget de 1.859,90€ HTVA ou 2.250,29€ TVAC hors option.

Le syndic présente l'offre de CK ELEC pour un budget de 1.121,48€ HTVA ou 1359,99€ TVAC hors option.

A l'unanimité ou à la majorité requise, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux pour un budget de 2.000€HTVA. Deux caméras devront être prévues, une dans le local poubelle et l'autre au niveau de l'entrée principale des garages.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.

- c. Désignation d'une personne responsable pour visionner les images

A l'unanimité, l'Assemblée Générale accepte de désigner Mr [REDACTED] pour visionner les images lors d'infraction en présence de la police. Ce mandat sera renouvelé chaque année suivant la loi RGPD.

Monsieur [REDACTED] est candidat sous réserve de ce que dit la législation.

- d. Panneaux solaires photovoltaïques – Etat de la question – Conseils du syndic

Le syndic propose d'étudier le dossier panneaux solaires et d'interroger plusieurs sociétés.

Il rappelle que la TVA sur les panneaux est de 6% au lieu de 21% jusque fin d'année 2023.

Il est précisé que le coût d'un panneau solaire à l'unité est de +- 500€ pour une production de 400wc.

La couverture d'une trentaine de panneau solaire est à prévoir.

Cette énergie devra servir à couvrir les frais d'électricité des communes et la possibilité de deux bornes de recharge électrique partagées.

L'assemblée générale en prend acte.

- e. Mandat au syndic accompagné par le conseil de copropriété pour présenter trois devis à une prochaine assemblée générale
A l'unanimité ou à la majorité requise, l'Assemblée accepte de donner mandat au syndic accompagné du conseil de copropriété pour présenter trois devis à une prochaine assemblée générale.
- f. Travaux ascenseurs suite à l'analyse de risque obligatoire réalisée sur les trois ascenseurs - présentation du devis obtenu de KONE - budget de 5.986,52€ HTVA (majorité des 2/3) + décision de financement - utilisation via le fonds de réserve

Ce devis prévoit pour les trois ascenseurs 111A-111B-111C

Améliorer l'éclairage de la salle des machines

Pose d'une plaque signalétique sur le crochet de manutention

Déplacement en cuvette de l'interrupteur d'éclairage de gaine afin de le rendre accessible depuis le palier

Déplacement en cuvette du stop d'arrêt d'urgence afin de la rendre accessible depuis le palier

A l'unanimité, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société KONE pour un budget de 5986,52€HTVA (6%) ou 6.345€ TVAC.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.



12. Budget – majorité absolue

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

Le syndic présente le facturier et le budget permettant aux copropriétaires de prendre connaissance des dépenses annuelles.
L'assemblée générale en prend acte.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 71.000€. Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

En date du 30/11/2022 le fonds de roulement s'élevait à € 15.000.

Suivant décision de l'AGE du 16/02/2022 il a été décidé d'augmenter le fonds de roulement de 3.000€ suivant appel de fonds qui sera envoyé à partir du mois d'avril pour porter celui-ci à 18.000€

Selon recommandation du commissaire aux comptes professionnel, le fonds de roulement devrait atteindre 19.000 pour correspondre aux dépenses de 2022.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter +-30 % du budget annuel qui est de 60.000€ soit € 19000.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de € 2000 le fonds de roulement par intermédiaire d'un appel unique de 2000€ qui sera envoyés dans le troisième trimestre.
Le Syndic enverra un document séparé à cet effet.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 19.343,85€

Dépense utilisée :

- Frais travaux ascenseurs modernisation : - 6.345€ TVAC.
- Frais travaux caméras - 2120€ TVAC
- Frais travaux avaloir esplanade – 1590€ TVAC
- Frais remplacement descente eau pluviale – 600€ TVAC

Total – fonds de réserve après utilisation : 10.808,85€

À la majorité l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds à 3.000€ par trimestre et ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Contre : Mr [REDACTED] (518 quotités).

13. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité ou à la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 3000€ htva.

14. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

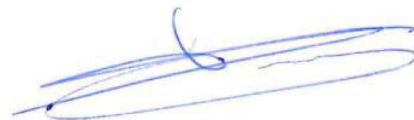
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h04.

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

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



Drève Richelle 161 BTE 68,
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800.049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Feuille de présence

Assemblée générale du 20/04/2023

**111 (N. Entr. : 0818.785.116) Chaussée de Bruxelles 111
1410 Waterloo 01/12/2022 - 30/11/2023**

COUET et ASSOCIES SRL

Drève Richelle, 161N bte 68 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
[REDACTED]	457.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	391.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	30.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	370.000	Présent [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	367.000	Présent	Procuration [REDACTED]
[REDACTED]	348.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	412.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	518.000	Présent [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	451.000	Présent [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	342.000	Présent [REDACTED]	Procuration

[REDACTED]	30.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	344.000	Présent	Procuration [REDACTED]
[REDACTED]	632.000	Présent [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	471.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	310.000	Présent [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	389.000	Présent	Procuration [REDACTED]
[REDACTED]	367.000	Présent	Procuration [REDACTED]
[REDACTED]	350.000	Présent	Procuration
[REDACTED]	527.000	Présent [REDACTED]	Procuration
[REDACTED]	260.000	Présent	Procuration [REDACTED]
[REDACTED]	258.000	Présent [REDACTED]	Procuration