

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

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mercredi 30 avril 2025 à 17h30

**Tenue dans la salle "Napoléon" dans les bureaux du syndic Couet – Drève Richelle 161 bloc N - 1410 Waterloo
- Prise des présences à partir de 17h15 -**

1. Validité de l'Assemblée Générale

Mme [REDACTED] ouvre la séance à 17h30 et déclare celle-ci valable, 15 Copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés et totalisent 6205 quotités sur 10.000.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

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

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

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

3. 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 2eme quinzaine d'avril 2026 même endroit, même heure.

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

Le syndic fait état des différentes interventions réalisées au cours de l'année au sein de la copropriété.

L'entretien des dispositifs de sécurité incendie

L'entretien le contrôle et les interventions sur les ascenseurs (mise en conformité)

Diverses interventions sur pannes électriques pallier et cage d'escalier, éclairage garage interrupteur local poubelle,

Intervention sur les parlophones, sur la porte de garage,

Achat des panneaux signalétiques,

Entretien et nettoyage des corniches

Entretien des extracteurs parkings et sanitaires

Recherche cadastre

Et mise en route des devis pour travaux pose de drains dans les jardins.

Monsieur [REDACTED] fait état de son rapport.

5. Comptabilité

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

M. [REDACTED] expose le rapport 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 30/11/2024.

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

À la suite des informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes pour l'exercice comptable du 01/12/2023 au 30/11/2024.
Et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. 495002 : 1.200€ produit emménagement/déménagement > transfert en fonds de réserve

A la majorité requise, L'assemblée décide de transférer ces montants en fonds de réserve.

d. Etat des arriérés de charges

Il y a ce jour, quelques copropriétaires en solde débiteur, un rappel de régulariser les soldes copropriétaires est fait à l'assemblée pour que les comptes de la copropriété soient approvisionnés et ainsi éviter de manquer de liquidités, afin de pouvoir honorer les factures des fournisseurs.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Sin-20 - dde sous-sol trémie droite : en attente facture de réparation pour recevoir le solde par l'assurance.
Sin 22 infiltration [REDACTED] contre-expertise en attente du rapport.
SN23 Mme [REDACTED] : infiltration toiture non couvert par l'assurance prise en charge ACP.

b. Montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré.

Le taux de sinistralité de la copropriété ayant augmenté, et afin d'éviter de devoir payer des primes majorés, les sinistres dont le montant est inférieur à 3000 euros sera pris en charge par la copropriété.
(Majorité absolue).

8. 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.

Malgré le manque de communication et de suivi du syndic. L'assemblée déplore qu'aucun geste commercial n'ai été proposé par le syndic.

9. 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 : Messieurs [REDACTED] et madame [REDACTED] sont élus chacun séparément. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du commissaire aux comptes - majorité absolue

À l'unanimité Messieurs [REDACTED] et Mr [REDACTED] sont élus chacun séparément. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale

10. Modification du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) (majorité absolue)

a. Recharge voitures électriques :

Le load balancing, littéralement la répartition de la charge, est une technologie qui permet de distribuer de manière équilibrée l'énergie électrique entre plusieurs bornes de recharge. Cette gestion intelligente de la puissance garantit non seulement une recharge efficace et rapide pour chaque véhicule, mais contribue également à la stabilité du réseau électrique.

Dans un contexte où le nombre de VE ne cesse d'augmenter, comprendre et intégrer le load balancing dans les infrastructures de recharge devient crucial pour les exploitants de stations de recharge, les propriétaires de VE et les fournisseurs d'énergie.

Ce système devra être installé dans les parkings, si le cas échéant, plus de 5 installations de bornes de recharges devaient être demandé.

b. Enlèvement des déchets

Pour toute intervention qui découlera d'un dépôt sauvage une indemnité de 150 euros HTVA sera réclamée.

c. Les parkings sont exclusivement réservés aux véhicules. Il est interdit d'entreposer tout autres objets dans ceux-ci.

Les box fermés doivent restés obligatoirement ouvert.

L'assemblée décide d'ajouter ces points au ROI.

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. A la demande de Mr [REDACTED] (membre du conseil) – défraiement déplacement (proposition 750 €/an) – majorité absolue

A l'unanimité, L'assemblée approuve d'octroyer les frais de déplacements pour un montant de 750 €/an

12. Travaux et financements

a. Mise en place de caméras dans les garages et local poubelle – choix du fournisseur – Le syndic rappelle que la Copropriété a déjà donné son accord pour la réalisation des travaux et le financement par le fonds de réserve.

L'assemblée mandate le syndic de réactualisé le devis le conseil reçoit mandat pour l'acceptation des devis. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

b. Travaux drain jardin (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)
(Voir explication dans le rapport du conseil)

L'assemblée générale approuve la réalisation des travaux de pose de drains. Elle donne mandat au conseil pour le suivi des travaux et ces travaux seront financés par le fonds de réserve pour un montant de 33000 euros.

13. Budget – majorité absolue

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

Décompte trimestriel frais réels
Pas de budget à voter.

c. Fonds de roulement

En date du 30/11/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 20000.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 75700.87, soit € 22710.

Le Syndic confirme l'importance d'ajuster ce fonds de roulement car en cas de manque de liquidité, la copropriété se voit imputée des frais de rappels et mise en demeure et suspension des contrats en cours comme l'assurance du bâtiment.

Le Syndic attire l'attention de l'assemblée qu'en cas de manque de liquidité qui empêche le paiement des fournisseurs, il sera contraint de faire un appel extraordinaire afin de palier à ce problème de trésorerie.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de € 3000 le fonds de roulement par intermédiaire de 1 appels mensuels chacun qui seront envoyés à partir du mois de juin 2025. 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 76501.75

À l'unanimité l'Assemblée décide d'appeler 6000 euros par trimestre. Ces appels qui seront envoyés à partir du mois de juin 2025. Le Syndic enverra un document séparé à cet effet.

14. 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, 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 à 3000 euros HTVA par intervention.

d. Mandat au Conseil et/ou au Syndic dans le cadre du suivi des travaux d'installation des hottes. (Conseil) – majorité absolue

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil pour le suivi du dossier des hottes.

e. Mandat au Conseil et/ou au Syndic dans le cadre du suivi des travaux des jardins. (Conseil) – majorité absolue

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil pour le suivi du dossier des jardins.

f. Désignation d'une personne responsable pour visionner les images – majorité absolue

L'assemblée désigne le syndic pour visionner les cameras de surveillance du local poubelles.

15. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés-Parte, 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 [REDACTED]

[REDACTED] est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Mr [REDACTED] reçoit mandat pour signer le contrat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30

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

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.