

Drève Richelle 161 bte 58 bloc N
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 067 21 06 05
Fax : 067 21 27 30
Mail : Nivelles@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 Assemblée Générale Ordinaire

Le 21 mars 2023 à 17h30-

Tenue dans la salle "CAP INNOVE" Rue de l'Industrie, 20 à Nivelles

1. Validité de l'Assemblée Générale

Madame [REDACTED] ouvre la séance à 17h30 et déclare celle-ci valable, **61** copropriétaires sur **97** étant présents ou représentés et totalisant **8 382/12 000èmes**.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Demande de [REDACTED] Ratification sur le point 1 de la validité de l'assemblée générale de 2022 (7455 quotités sur 12 000 quotités présentes ou représentés et 51 copropriétaires sur 97 copropriétaires présents ou représentés en lieu et place de 7455 copropriétaires sur 97 et 12 000 quotités sur 12 000 quotités

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée ratifie la correction du point 1 de l'AG du 16 mars 2022.

3. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

Le Syndic rappelle que le Président de l'Assemblée a pour tâche de superviser les débats et de donner la parole aux différents intervenants.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme M. [REDACTED] pour tenir la Présidence de l'Assemblée.

À l'unanimité des présents et représentés, le Syndic est nommé secrétaire de séance.

4. 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 de mars.

À l'unanimité des présents et représentés, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **mardi 19/03/2024**.

5. Point d'information sur les travaux de terrasses par le bureau d'architecture Avaa

[REDACTED] du bureau d'architecture Avaa est présent et prends la parole. Il répond aux questions des copropriétaires.

Lors de la visite sur place le mardi 21 mars 2023. Le Syndic a constaté que de nombreuses terrasses n'avaient pas encore été libérées de tout objet. Il est rappelé aux occupants que les terrasses doivent être vidée totalement étant donné que le chantier débutera le lundi 27 mars 2023.

Le Syndic rappelle qu'il reste un appel de fonds exceptionnel concernant le choix des revêtements de terrasses en fonction du choix de chaque copropriétaire concerné.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne son accord pour que des dalles sur plots soient posées sur toutes les terrasses. Ces travaux seront financés privativement.

a. Demande de [REDACTED] choix sur le parking des véhicules lors de la deuxième phase des travaux

[REDACTED] souhaite qu'une solution pour le parking des travaux soit trouvée.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que les garages arrière ne sont plus accessibles en voiture depuis l'installation des échafaudages. Les garages souterrains ne seront plus accessibles lors de la deuxième phase des travaux étant donné que des étaçons seront installés par mesure de sécurité vu le poids de l'échafaudage qui sera installé sur la dalle des parkings extérieurs avant. Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il a pris contact avec l'Hôtel, le Shopping ainsi que le parking de la ferme voisine. Ces derniers ont refusé de laisser leurs emplacements de parkings à disposition des occupants. Par ailleurs, le Conseil de Copropriété et le Syndic comptent envisager de mettre en place des emplacements le long de la route menant au bâtiment. Au-delà du fait que cette parcelle n'appartient pas à la copropriété. Cela aurait eu un coût important.

Le Syndic a analysé la situation des abords de la copropriété. Malheureusement aucun aménagement n'est envisageable. Pour ce qui est de se garer à l'arrière du bâtiment une fois la phase une terminée, l'architecte van den Brande a signalé qu'il fallait laisser l'accès libre aux pompiers.

6. Explication du Syndic sur le rôle du Conseil de Copropriété

Les tâches incombant au Conseil de Copropriété consistent à assister le Syndic et à exercer un contrôle sur sa gestion. Depuis 2010, le Conseil de Copropriété est désormais chargé de veiller à la bonne exécution de sa mission.

7. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Le rapport de [REDACTED] 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 31/12/2022.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan des comptes de 2022, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Collège des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité des présents et représentés les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic rappelle qu'il est important que les charges soient payées dans les temps afin d'éviter des manques de liquidité dans les comptes pour pouvoir payer les fournisseurs en temps et en heure.

L'Assemblée demande à ce qu'un suivi plus approfondi soit fait auprès de [REDACTED]

L'Assemblée demande à ce que lors de la prochaine Assemblée Générale le dossier Parent soit mis à l'ordre du jour ainsi que les charges pour la conciergerie.



8. Procédures judiciaires en cours (néant)

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

9. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

- **SIN 22-** [REDACTED]

Les travaux de réparation de la cause ont été effectués. Un délai de 3 mois est donné pour vérifier si la cause a bien été résolue avant de pouvoir réparer les dégâts.

- **SIN-28 K0 - GARAGE 46-47**

Il s'agit d'un problème connu depuis plusieurs années.

Ce problème devra être traité par des travaux plus importants (= injection)

- **SN29 - 2022 DDE GARAGE** [REDACTED]

Il s'agit d'un problème connu depuis plusieurs années.

Ce problème devra être traité par des travaux plus importants (= injection)

- **SN30 - 2022 DDE FUITE AU 39**

Fuite qui provenait de la toiture.

La société Atou'Cordes est intervenue afin de réparer l'origine de la fuite.

10. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

ABSTENTION [REDACTED] (Quotités : 65)

Plusieurs copropriétaires se plaignent de ne pas recevoir les mails.

11. Travaux et financements – majorité des 2/3

a. Audit de la résidence et ce dans l'objectif de prioriser les travaux suivant leur urgence

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix d'un expert pour réaliser un audit de la résidence ayant pour objectif de prioriser les travaux à réaliser pour l'entretien de la copropriété pour un montant maximum de 1000€.

Ce travail sera financé par les charges courantes.

b. Mise aux normes pompiers

Le Syndic rappelle qu'il est important que l'immeuble se mette aux normes.

Comme expliqué précédemment, effectuer une visite des pompiers engendre le risque de devoir effectuer les travaux suivant un délai imparti. Il est proposé de faire venir une société spécialisée



afin de visualiser, budgétiser les différents postes à réaliser. Ce devis sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

c. Accord de principe sur une modification des éclairages des caves et escaliers

Le Conseil de Copropriété fait part de sa proposition.

A la majorité requise des présents et représentés, l'Assemblée décide de ne pas faire de modification des éclairages. L'ensemble des luminaires du sous-sol devront rester éclairés H24. La temporisation de l'éclairage des cages d'escaliers doit être prolongée.

ABSTENTION : [REDACTED] (Quotités : 160) - [REDACTED] (Quotités : 159) - [REDACTED] (Quotités : 180)
CONTRE [REDACTED] (Quotités : 82) - [REDACTED] (Quotités : 187) - [REDACTED] (Quotités : 157)

d. Réparation de la rambarde qui est désolidarisé de ses socles (sécurité)

Le Syndic et le Conseil de Copropriété ont fait une demande de prix à l'entreprise Wallem afin d'obtenir un prix pour la rambarde qui est désolidarisée. Celle-ci a informée qu'il serait plus intéressant de le faire en régie plutôt que via un forfait. Il a estimé ce travail entre 500€ et 1000€. Ce que Monsieur [REDACTED] a confirmé.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne son accord pour la réalisation de ce travail.

e. Accord de principe concernant l'entretien de la voirie et une possibilité de modification

Le Conseil de Copropriété fait part de sa proposition.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne son accord pour le suivi de cette étude par le Conseil de Copropriété en collaboration avec les immeubles du parc.

f. Accord de principe concernant le tri des déchets

Le Conseil de Copropriété fait part de sa proposition.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne son accord pour continuer cette réflexion.

Un premier avis sera affiché dans les locaux poubelles afin d'expliquer les possibilités de tris qui sont déjà possible actuellement.

12. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic expose le budget qui était joint à la convocation et répond aux questions des copropriétaires.

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

L'Assemblée demande à ce que lors des envois trimestriels, dans le cas où une facture mensuelle n'est pas encore sortie, qu'un montant soit provisionné.



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 31/12/2022 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 31/12/2022, le fonds de réserve ordinaire s'élevait 758 568,77€.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée décide de ne pas approvisionner le fonds de réserve.

A l'unanimité des présents et représentés, 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.

13. Mandats - majorité des 2/3

a. Changement de fournisseurs réguliers - mandat au Conseil de Copropriété

Le Syndic attire l'attention que parfois les dates d'échéances des contrats sont en cours d'année et que si mandat n'est pas donné il ne pourra pas mettre fin au contrat et donc attendre qu'une Assemblée Générale soit convoquée pour ce faire et voir la date d'échéance dépassée.

À l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

1. A la demande du Conseil de Copropriété, analyse pour un changement au niveau du tri des poubelles

Voir point 11.f

b. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux (Maintien à 2 500 €)

L'Assemblée est amenée à fixer le montant d'une enveloppe budgétaire de 5 000€ par an afin de permettre en cours d'exercice l'exécution de travaux non conservatoire sous le contrôle du Conseil de Copropriété.



A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de constituer d'enveloppe budgétaire de 5 000€ par an.

CONTRE : [REDACTED] (Quotités : 160) [REDACTED] (Quotités : 159) [REDACTED] (Quotités : 65) –
[REDACTED] (Quotités : 164)

14. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété – Appel aux candidatures

Les candidats suivants se représentent pour être membres du Conseil de Copropriété.

Assesseur : Madame [REDACTED]

Assesseur : Madame [REDACTED]

Assesseur : Madame [REDACTED]

Assesseur : Madame [REDACTED]

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme les copropriétaires candidats ci-dessus pour former le Conseil de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Monsieur PAUL est candidat pour le poste de Commissaire aux Comptes.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Monsieur [REDACTED] en tant que Commissaire aux Comptes. Il est également remercié par l'Assemblée Générale.

15. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme comme Syndic la SRL Couet & Associés, Drève Richelle 161N bte 68, 1410 WATERLOO Tel 02 354 45 23 ; pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée donne mandat à Madame [REDACTED] pour la signature du contrat.

16. ROI

a. A la demande du Conseil de Copropriété, rédaction d'une charte « Vivre ensemble en harmonie » - majorité absolue

Le Conseil de Copropriété fait part de sa proposition.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne son accord pour que le Conseil de Copropriété rédige une charte de vivre ensemble pour la copropriété.

b. Validation de l'adaptation des statuts – majorité

Ce point est reporté à l'ordre du jour de l'année prochaine.

17. Demande des copropriétaires – majorité absolue

a. Demande de Monsieur [REDACTED] Demande pour louer le local au rez-de-chaussée au numéro 35 afin de mettre sa chaise roulante. Détermination des conditions.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée refuse de donner l'accès à ce local à Monsieur [REDACTED]



Drève Richelle 161 bte 58 bloc N
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 067 21 06 05
Fax : 067 21 27 30
Mail : Nivelles@couet.be
Web : www.couet.be

b. Demande de Monsieur [REDACTED] Placement de plaquettes interdit aux chiens sur les pelouses aux abords du bâtiment et placer des poubelles à déjections canines

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour qu'une étude de la situation soit faite en collaboration avec les immeubles du parc.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

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

AG DU 21/03/2023

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	123	r	123	1
	130	p	130	1
	137		0	0
	120	p	120	1
	67		0	0
	82	r	82	1
	65		0	0
	65		0	0
	131	p	131	1
	7		0	0
	134		0	0
	65	p	65	1
	162	r	162	1
	152		0	0
	7	p	7	1
	180	p	180	1
	162		0	0
	157	r	157	1
	150	r	150	1
	76	r	76	1
	162	p	162	1
	153		0	0
	149	p	149	1
	157	p	157	1
	71	p	71	1
	159	r	159	1
	89		0	0
	137	r	137	1
	65		0	0
	131	p	131	1
	159	p	159	1
	187	p	187	1
	83		0	0
	159	r	159	1
	173		0	0
	131	p	131	1
	82		0	0
	82		0	0
	76	r	76	1
	164	p	164	1
	81		0	0
	157	p	157	1
	152	p	152	1
	159	p	159	1
	150	p	150	1
	134		0	0
	157	p	157	1
	160	p	160	1
	7		0	0
	82		0	0
	159	p	159	1
	160	p	160	1
	181	p	181	1
	169	r	169	1
	155	r	155	1
	153	p	153	1
	153	p	153	1
	127		0	0
	80	r	80	1
	54	r	54	1
	7		0	0
	130	p	130	1
	127	p	127	1
	152		0	0
	82	p	82	1
	131	p	131	1
	131		0	0
	160		0	0
	127		0	0
	187	r	187	1
	187	p	187	1
	76		0	0
	187	p	187	1
	132		0	0
	159	p	159	1
	180	p	180	1
	65	p	65	1
	146	p	146	1
	65		0	0
	157	r	157	1
	127		0	0
	82	p	82	1
	88	r	88	1
	152	p	152	1
	153		0	0
	150	p	150	1
	130		0	0
	150	p	150	1
	155	r	155	1
	160		0	0
	159	p	159	1
	76		0	0
	76		0	0
	89		0	0
	166	p	166	1
	10		0	0
	138	p	138	1
Quotités totales = 12000				
			Quotités	Présents
			8382	61
			Quotités %	Présents %
			69,85	62,89
			Nbr proprio	
			total	97

9

Nom	Q 1		Vote			
			Oui	Non	Abst.	
	123	p n	0	123	0	
	130	p n	0	130	0	
	137		0	0	0	
	120	p n	0	120	0	
	67		0	0	0	
	82	p n	0	82	0	
	65		0	0	0	
	65		0	0	0	
	131	p o	131	0	0	
	7		0	0	0	
	134		0	0	0	
	65	p n	0	65	0	
	162	p n	0	162	0	
	152		0	0	0	
	7	p o	7	0	0	
	180	p o	180	0	0	
	162		0	0	0	
	157	p n	0	157	0	
	150	p n	0	150	0	
	76	p n	0	76	0	
	162	p a	0	0	162	
	153		0	0	0	
	149	p o	149	0	0	
	157	p o	157	0	0	
	71	p o	71	0	0	
	159	p a	0	0	159	
	89		0	0	0	
	137	p n	0	137	0	
	65		0	0	0	
	131	p o	131	0	0	
	159	p o	159	0	0	
	187	p n	0	187	0	
	83		0	0	0	
	159	p n	0	159	0	
	173		0	0	0	
	131	p o	131	0	0	
	82		0	0	0	
	82		0	0	0	
	76	p a	0	0	76	
	164	p o	164	0	0	
	81		0	0	0	
	157	p a	0	0	157	
	152	p o	152	0	0	
	159	p o	159	0	0	
	150	p o	150	0	0	
	134		0	0	0	
	157	p a	0	0	157	
	160	p a	0	0	160	
	7		0	0	0	
	82		0	0	0	
	159	p n	0	159	0	
	160	p o	160	0	0	
	181	p n	0	181	0	
	169	p n	0	169	0	
	155	p o	155	0	0	
	153	p o	153	0	0	
	153	p a	0	0	153	
	127		0	0	0	
	60	p a	0	0	60	
	54	p a	0	0	54	
	7		0	0	0	
	130	p n	0	130	0	
	127	p n	0	127	0	
	152		0	0	0	
	82	p n	0	82	0	
	131	p n	0	131	0	
	131		0	0	0	
	160		0	0	0	
	127		0	0	0	
	187	p n	0	187	0	
	187	p a	0	0	187	
	76		0	0	0	
	187	p o	187	0	0	
	132		0	0	0	
	159	p n	0	159	0	
	180	p o	180	0	0	
	65	p a	0	0	65	
	146	p o	146	0	0	
	65		0	0	0	
	157	p n	0	157	0	
	127		0	0	0	
	82	p o	82	0	0	
	88	p o	88	0	0	
	152	p n	0	152	0	
	153		0	0	0	
	150	p n	0	150	0	
	130		0	0	0	
	150	p o	150	0	0	
	155	p n	0	155	0	
	160		0	0	0	
	159	p o	159	0	0	
	76		0	0	0	
	76		0	0	0	
	89		0	0	0	
	166	p n	0	166	0	
	10		0	0	0	
	138	p a	0	0	138	
12000		Total voix	3207	3653	1528	
		%	46,70	53,30		