

Drève Richelle, 161N Bte 18  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tel 02.654.45.23  
Mail: jm@couet.be  
Web: www.couet.be

Association des Copropriétaires  
Résidence « Saules 2 »  
Parc des Saules, 2  
1300 WAVRE  
BCE:0817.679.019

Le 20 décembre 2023

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 décembre 2023

Par la présente, nous vous invitons à assister à l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété tenue au centre sportif de Wavre :

**Le mercredi 19 décembre à 18H30**

1. Signature de la liste des présences.

L'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour, 13 copropriétaires sur 16 étant présent ou représentés et totalisant 798 1.000èmes

2. Election du bureau de l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété forme le bureau

M demande que l'assemblée se prononce sur la nomination du syndic. Celle-ci nomme à l'unanimité le syndic Couet & Associés.

3. Rapport du conseil de copropriété pour l'exercice 2022

Le conseil insiste sur la fermeture obligatoire des portes d'accès de l'immeuble.

Le chat de Mme re régulièrement dans les communs. Il est demandé de ne plus lui donner accès à l'intérieur du bâtiment

L'ascenseur fait du bruit. Le conseil demande au syndic de relancer Ascelec à ce sujet.

4. Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé. Approbation des comptes 2023, Quitus à donner – majorité absolue

Le commissaire n'a pas de remarque particulière à formuler et suggère d'approuver les comptes.

5. Décharge et Quitus (conseil de copropriété, commissaire aux comptes, Syndic) – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété, au commissaire et au syndic.

**6. Résolution des problèmes lié aux phénomènes de condensation et d'humidité de l'appartement N°16 au 4<sup>ème</sup> étage. Travaux éventuels – majorité des 2/3 : travaux d'isolation de la poutre extérieures au 4<sup>ème</sup> étage.**

Le syndic et M. [redacted] ont examiné la poutre de l'appartement des consort [redacted] et n'ont trouvé aucune trace d'humidité à l'intérieur de celui-ci. Pour éliminer toute humidité et condensation, la seule solution définitive serait d'isoler complètement les façades. Ces travaux seront abordés au point 9. Une première mesure consisterait à isoler le grenier (voir point 8).

**7. Travaux de plomberie au niveau des colonnes de descente sanitaires.**

Des fuites d'eau ont été constatées récemment dans les armoires de salles de bain et dans le garage de Mme [redacted]. Un expert de la compagnie d'assurances a constaté des fuites provenant de la vanne d'arrêt dans l'appartement de Mme [redacted] et celle-ci a été réparée. Comme les fuites continuent, un deuxième expert a été nommé et se rendra sur place le 27 décembre. De ce rapport dépendra la décision d'entreprendre d'éventuels travaux sur les tuyaux d'amenée d'eau. Si ceux-ci s'avèrent importants, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée dans la deuxième quinzaine de janvier 2024.

**8. Isolation du grenier**

Le syndic a reçu une offre de la société Pro Chapes pour un total de 11.055€ HTVA. Pour l'isolation du grenier au moyen d'un isolant de Polyuréthane de 10 cm + une chape de 8 cm. L'assemblée prend note de cette offre mais reporte sa décision.

**9. Décision relative à l'exécution des travaux d'isolation de la façade.**

Deux sociétés, dont la société qui a isolé les pignons, ont été contactées mais on refusé de remettre prix. Ces travaux d'isolation entraîneraient aussi le remplacement des balcons soit des frais estimés à 250.000€. Ceux-ci nécessiteraient l'intervention d'un architecte. A ce stade, aucune décision n'est prise concernant ces travaux.

**10. Retards de paiement**

Mme [redacted] présente un solde débiteur de 3.705,14 €. Elle s'engage à payer 1.500€ en janvier et février et le solde total mi-avril 2024.  
Mme [redacted] présente un solde de 1.031,39€ qu'elle s'engage à payer immédiatement.



11. Etat des contrats, Budget, Fonds de réserve et fonds de roulement – majorité absolue

Le syndic expose qu'il conclut des contrats fixes et variables avec les fournisseurs d'énergie et que ceux-ci sont revus tous les trimestres. L'économie ainsi réalisée sur les fournitures d'électricité s'élève à 325€ et 1.972€ pour le gaz.

Le fonds de roulement s'élève à 14.499,98€ et est suffisant pour couvrir 4 mois de dépenses courantes.

Le fonds de réserve ajusté présente un solde négatif de 443€.

A l'unanimité,

L'assemblée décide d'un appel au fonds de réserve de 10.000€ en 4 trimestrialités de 2.500€.

12. Respect de certaines règles.

Il expose que les feux ouverts sous forme de cassettes ou autres sont interdits et doivent donc être éliminés.

13. Election des membres du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée élit le conseil suivant :

Mme

Mme

M

L'ensemble du conseil est nommé commissaire aux comptes.

14. Nomination du syndic – majorité absolue.

A l'unanimité, l'assemblée nomme comme syndic, pour une durée d'un an, la sprl Couet & Associés, Drève Richelle 161N à 1410 Waterloo.

15. Divers.

Il se plaint que plusieurs occupants bloquent son entrée de garage. Le syndic demande que les occupants ne garent plus leur voiture à l'entrée ou à proximité de l'entrée du garage de



Rue de Champles, 74 Tél. : 010 65 19 55  
1301 Wavre  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Fax : 010 45 96 88  
Mail : [wavre@couet.be](mailto:wavre@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « Saules 2 »  
Parc des Saules, 2  
1300WAVRE  
BCE:0817.679.019

Le 31 mai 2022

## Procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire

Par la présente, nous vous invitons à assister à l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété qui se tiendra :

**Le mardi 31 mai 2022 à 17h30**

**Tenue en nos bureaux – Rue de Champles, 74 à 1301 Wavre**

**Prise des présences à partir de 17h15'**

1. Signature de la liste des présences.

L'assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour, 13 copropriétaires sur 16 étant présents ou représentés totalisant 798/1.000èmes

2. Election du bureau de l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété forme le bureau.

3. Rapport du conseil de copropriété pour l'exercice 2020 et 2021.

Les travaux de dépollution sont terminés. Ceux-ci se sont élevés à 111.090€ dont un tiers aurait dû être pris en charge par la copropriété.

Les travaux de rénovation du deuxième pignon ont été terminés au mois de mai 2022. L'assemblée demande que les dernières saletés soient évacuées et qu'un test d'étanchéité à l'eau soit réalisé avant de payer la dernière facture.

Ces travaux ont déjà apporté une amélioration notable au problème de condensation. Le syndic expose que pour résorber les éventuelles condensations existantes, il recommande la société Vrebos à Overijse qui remplace les vitres existantes par des vitres munies d'un système très performant de ventilation.

4. Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé. Approbation des comptes 2020 et 2021, Quitus à donner – majorité absolue

Le commissaire a examiné les comptes des exercices 2020 et 2021 et n'a pas de remarque à formuler.

5. Décharge et Quitus (conseil de copropriété, commissaire aux comptes, Syndic) – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge et quitus au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

6. Travaux éventuels – majorité des 2/3

L'assemblée demande au syndic de faire enlever les plantations situées au pied du pignon droit et de les remplacer par des galets.

7. Remise en état de la pelouse arrière.

Le syndic demande aux copropriétaires de cosigner une lettre à envoyer par recommandée au Collège des Bourgmestre et échevins leur demandant de remettre la pelouse en état.  
L'assemblée demande au syndic de voir avec la commune si les arbres situés à l'arrière du pignon gauche peuvent être enlevés.

8. Retard de paiement.

Il y a un retard structurel chez 2 copropriétaires :

Le syndic propose que si les plans d'apurement ne sont pas respectés, d'entamer les poursuites judiciaires.

9. Etat des contrats, Budget, Fonds de réserve et fonds de roulement – majorité absolue

Le syndic expose qu'un cadre est signé par le syndic avec les principaux fournisseurs d'énergie.  
L'économie réalisée en 2021 est de 5.169 € pour le mazout et de 580 € pour l'électricité.  
Le contrat actuel court jusqu'en juillet 2023.

10. ROI. Respect de certaines règles.

L'assemblée évoque l'arrivée prochaine de prises électriques pour le chargement des batteries d'automobiles. Elle recommande de ne pas accepter l'utilisation de prises normales ni de prises à recharge rapide. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

11. Election des membres du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée nomme le conseil suivant :

Mme résidente  
Mme secrétaire et commissaire aux comptes  
M



Rue de Champles, 74 Tél. : 010 65 19 55  
1301 Wavre  
BE 0898 261 372  
I.P.l.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Fax : 010 45 96 88  
Mail : [wavre@couet.be](mailto:wavre@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

12. Nomination du syndic – mandat pour la signature du nouveau contrat et de la convention RGPD – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée nomme syndic, pour un an, la sprl Couet & Associés, rue de Champles 74 à 1301 Wavre, représentée par M Jean-Marie Couet ([jm@couet.be](mailto:jm@couet.be) – 0472.720.765)

13. Divers.

L'assemblée décide qu'à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022, les comptes seront désormais annuels.



**Feuille de présence**

---

**Assemblée générale du 31/05/2022 à 17H30**

---

**SAULES 2 (N. Entr. : 0817.679.019) Parc des Saules, Pavillon  
2 1300 Wavre 01/10/2020 - 30/09/2021**

**COUET et ASSOCIES SRL**

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Rue de Champles 74  
1301 Wavre  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Tel : 010 65 19 55

Mail : [wavre@couet.be](mailto:wavre@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « Saules 2 »  
Parc des Saules, 2  
1300 WAVRE  
BCE: 0817.679.019

Wavre, le 22 septembre 2020

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Le mardi 22 septembre 2020 – Prise de présences 15h45.

Début de séance 16h00.

Tenue en nos bureaux, Rue de Champles, 74 à 1301 Wavre.

### Ordre du jour

1. Validité de l'assemblée générale.
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.
3. Travaux d'étanchéité du pignon gauche - Choix du fournisseur – Mode de financement – Décision (majorité des 2/3).

.....

#### 1. Validité de l'assemblée générale.

11 Copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés.

658 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

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, Madame ... est nommé(e) Président(e) de séance.

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

#### 3. Travaux d'étanchéité du pignon gauche - Choix du fournisseur – Mode de financement – Décision (majorité des 2/3).

A la majorité requise, l'assemblée décide de procéder aux travaux d'isolation du pignon gauche, avec la société Sematec, pour un montant de 26 585,86€.

Monsieur ... ote contre, 48 quotités.

A l'unanimité, l'assemblée décide de procéder à deux appels de fonds de 10.000€ chacun. Le premier appel se fera au 1<sup>er</sup> octobre 2020, et le second au 1<sup>er</sup> décembre 2020.

La séance est levée, les propriétaires encore présents signent le PV :



Rue de Champles 74  
1301 Wavre.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 010 65 19 55

Mail : [wavre@couet.be](mailto:wavre@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

ACP Saule 2  
Parc des Saules 2  
1300 Wavre  
BCE : 0817.679.019

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire par consultation écrite

### **Validité de l'AG :**

Suite à l'envoi de la convocation d'AG par consultation écrite, 11 copropriétaires sur 16 ont envoyé leur bulletin complété et signé, totalisant 686/1000<sup>ème</sup>. L'assemblée est donc valide.

### **1. Isolation par l'extérieur du pignon côté droit de l'immeuble – majorité des 2/3 (VOTE)**

Des infiltrations importantes ont été observées dans les appartements jouxtant le pignon droit de la copropriété.

Le point concernant l'isolation de ce pignon avait été inscrit à l'ordre du jour de l'AGO de décembre 2021 mais celle-ci a dû être annulée suite aux restrictions dues au Covid.

Lors de l'AG de 2019, la société  avait été retenue pour l'isolation de l'autre pignon.

Les travaux réalisés ayant donné entière satisfaction et aussi pour l'harmonie de l'immeuble, nous proposons de faire appel à la même société. Le devis indexé que vous trouverez en annexe, s'élève à 29.990,58€ TTC.

Nous portons à votre attention que les travaux ne pourront pas être effectués avant la fin du printemps. Mais une commande rapide est nécessaire afin de bloquer l'agenda de l'entrepreneur.

L'assemblée est invitée à voter pour la réalisation de ces travaux, avec la société .

*A l'unanimité, l'assemblée accepte de procéder aux travaux et valide l'offre de la société Sematec.*

### **2. Financement des travaux – majorité absolue (VOTE)**

Nous vous proposons de financer ces travaux de la manière suivante :

- Deux appels au fonds de réserve, totalisant 25.000€. Le premier appel se fera vers le 15 février pour 12.500€, le second appel se fera vers le 15 mars pour 12.500€.

- Le solde de la facture (4990,58€) sera payé avec le fonds de réserve actuel (qui s'élève à 9.376€).

L'assemblée est invitée à valider cette proposition de financement.

*A l'unanimité, l'assemblée valide la proposition de procéder à deux appels de fonds de 12.500€ chacun, le premier vers le 15 février, et le second vers le 15 mars.*



Rue de Champles, 74 Tél. : 010 65 19 55  
1301 Wavre  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Fax : 010 45 96 88  
Mail : [wavre@couet.be](mailto:wavre@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « Saules 2 »  
Parc des Saules, 2  
1300WAVRE  
BCE:0817.679.019

Le 28 novembre 2022

## Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 décembre 2022

Tenue en nos bureaux – Rue de Champles, 74 à 1301 Wavre  
Prise des présences à partir de 17h30

1. Signature de la liste des présences.

L'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour, 14 copropriétaires sur 16 représentant 874 1.000èmes étant présents ou représentés.

2. Election du bureau de l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété forme le bureau.

3. Rapport du conseil de copropriété pour l'exercice 2022

Une nouvelle prise de terre a été placée, ce qui rend conforme le bâtiment.  
Aucune autre remarque n'est formulée.

4. Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.  
Approbation des comptes 2022, Quitus à donner – majorité absolue

Les comptes de 2022 ont été examinés par le conseil de copropriété. Il n'y a pas de remarque excepté pour Immo Plaquette. Le conseil demande de justifier la matérialité de la fourniture des plaquettes. A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes de 2022 sous réserve de la vérification de la matérialité de la fourniture des plaquettes.

5. Décharge et Quitus (conseil de copropriété, commissaire aux comptes, Syndic) – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge et quitus au conseil de copropriété et au syndic.

6. Travaux éventuels – majorité des 2/3 : travaux d'isolation de la poutre extérieure au 4<sup>ème</sup> étage

Le syndic expose que l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage appartenant à Mme [redacted] montre des traces importantes de condensation en dessous du linteau du salon. Le syndic a fait venir un architecte qui recommande d'habiller la poutre extérieure en béton brut non isolé. Cette poutre s'étend jusqu'à l'appartement de Mme [redacted] existe également un jour entre le plancher du grenier au-dessus de l'appartement de M [redacted] expose que son locataire ne s'est jamais plaint de traces de condensation. Le syndic a reçu une première estimation pour l'habillage de la poutre à hauteur de 6.000 €. Après discussion, l'assemblée délègue au conseil de copropriété une étude plus approfondie de cette question. Si nécessaire, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée.

7. Remise en état de la pelouse arrière.

Malgré les nombreux courriers et interventions, la commune de Wavre ne donne aucune suite à notre demande de remise en état de la pelouse. Le syndic propose de signer une lettre qui sera envoyée à la nouvelle bourgmestre de la commune. Mme [redacted] proposent d'entreprendre une démarche personnelle auprès des autorités communales.

8. Nettoyage des communs.

[redacted] sollicité un devis d'une autre société de nettoyage qui n'a pas donné suite. Jusqu'à l'obtention d'une offre plus favorable, l'assemblée décide de continuer le contrat avec la firme [redacted].

9. Retard de paiement.

[redacted] propose que sa situation personnelle s'est grandement améliorée et qu'elle sera en mesure d'apurer le retard actuel de 4.134,99 € avant la fin de l'exercice en cours. Cet apurement se fait sous la surveillance du service contentieux du syndic. L'assemblée accepte cette proposition.

10. Etat des contrats, Budget, Fonds de réserve et fonds de roulement – majorité absolue

Le syndic expose qu'il négocie tous les 3 ans un contrat cadre avec les fournisseurs d'énergie, ce qui a permis d'éviter les hausses du prix du gaz et de l'électricité. Ces contrats seront renégociés l'année prochaine et une hausse des prix n'est pas à exclure.

Le fonds de réserve est suffisant pour couvrir quatre mois de dépenses courantes.

Par contre, le fonds de réserve s'élève à 467,71 € et doit être augmenté. A l'unanimité l'assemblée décide de quatre appels au fonds de réserve de 1.500 € chacun.

11. ROI. Respect de certaines règles.

Aucune remarque particulière n'est émise. Il est demandé de bien fermer la porte du sas d'entrée. [redacted] propose de remplacer lui-même le ferme porte aérien au pris coûtant.

12. Election des membres du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

L'assemblée élit le conseil suivant :

Mme V [redacted] présidente.  
Mme [redacted] commissaire aux comptes  
M [redacted] assesseur

Mme [redacted] et M [redacted] exposent qu'elles donneront leur démission lors de la prochaine assemblée générale.

13. Nomination du syndic – mandat pour la signature du nouveau contrat

A l'unanimité, l'assemblée élit comme syndic, pour une période d'un, la société Couet & Associés, Rue de Champles 74 à 1300 Wavre.

14. Divers.

- Le syndic rappelle que tout changement de vanne de radiateur doit lui être signalée pour un placement groupé hors période de chauffe.
- La question des comptes annuels sera reprise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Une copropriétaire demande pour la prochaine assemblée générale une évaluation de l'isolation complète des façades avant et arrière.



1975  
1976

1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025