

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

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 29 avril 2024 à 18h00

**Tenue dans la salle "Napoléon" dans les bureaux du Syndic Couet – Drève Richelle 161 bloc N -
1410 Waterloo**

1. Validité de l'Assemblée Générale
Monsieur [REDACTED] ouvre la séance à 18h20 et déclare celle-ci valable, 14 Copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés et totalisent 5592 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 le **mardi 22/04/2025** même endroit, même heure.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le Syndic parcourt le décompte du 01/12/2022 au 30/11/2023 pour exposer les événements de l'année écoulée.

Les interventions effectuées sont :

- Analyse de risques (BTV)
- Divers interventions ascenseurs (mauvaises utilisations de l'équipement, problème technique, charnière latérale, remplacement batterie ascenseur etc...)
- Travaux ascenseurs selon analyse de risques et décision AGO 2023
- Divers interventions électriques (remplacement starters, ampoules, minuterie etc...)
- Réglage portes d'entrée
- Nettoyage esplanade
- Taille des noisetiers
- Déneigement
- Placement arceau en acier galvanisé

- Placement rack vélo
- Remplacement grille avant
- Travaux de ferronnerie sur portillon métallique
- Entretien extracteurs parking + sanitaires/hottes
- Graissage porte
- Nettoyage corniches

Le rapport d'activité du Conseil de copropriété a été envoyé lors de l'envoi de la convocation le 12/04/2024 par mail.

5. 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 le syndic 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 30/11/2023.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/12/2022 au 30/11/2023)

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

c. Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels avec appels mensuels - majorité absolue

Le syndic propose à l'assemblée générale de passer en système de décomptes annuels, ce qui présente les avantages suivants :

- ✓ Respecter l'esprit des nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et de l'Arrêté royal du 12/07/2012 fixant un plan comptable normalisé pour les Associations de Copropriétaires.
- ✓ Faciliter le processus de vérification des comptes.
- ✓ Harmoniser le montant des charges appelées mensuellement par un lissage des dépenses.
- ✓ Permettre d'assurer un meilleur suivi des copropriétaires débiteurs et un meilleur équilibre de la trésorerie
- ✓ Faciliter la répartition des charges entre vendeur et acquéreur en cas de mutation d'un lot.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas approuver cette résolution.

d. Etat des arriérés de charges

Il n'y a pas de mauvais payeurs récurrents.

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 18 infiltration – Appt [REDACTED] – parquet : Le dossier est transféré dans l'exercice suivant dans le dossier 494020 - Sin-20 - DDE sous-sol trémie droite.

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.

9. Elections - majorité absolue

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

À l'unanimité les membres Monsieur [REDACTED] – Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont élus individuellement. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. 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.

10. Validation du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Monsieur [REDACTED] finalise le ROI avec le syndic. Dès finalisation du ROI, celui-ci sera envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

11. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. Autorisation de l'installation d'une borne de rechargement de véhicule électrique ou hybride rechargeable et autorisation d'utiliser la gaine technique existante pour le câblage – majorité 2/3 (coûts & modalités)

Toute installation doit être vérifiée par un organisme agréé (type AIB Vinçotte), listing disponible chez le syndic. L'Assemblée demande que si un décret gouvernemental impose dans le futur une adaptation du système de protection incendie lié directement à la présence et au chargement de voitures électriques dans le garage, ces frais d'adaptation soient pris en charge par les propriétaires de ces dits véhicules à parts égales par emplacement. Idem pour tout autres frais liés.

L'Assemblée Générale demande aux propriétaires de respecter l'article 3.82 du code civil.

b. Location airbnb ou équivalent – majorité 4/5

L'Assemblée Générale rappelle que l'usage des appartements est à but résidentiel ou éventuellement pour les rez-de-chaussée d'accueillir des professions libérales (détail voir règlement d'ordre intérieur et confirme que les appartements à but touristique ou de locations de vacances est interdite ainsi que proscrire des locations de courtes durées.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas autoriser ce type de location.

c. Nuisances sonores – informatif

Une réunion a lieu avec Monsieur [REDACTED] et quelques copropriétaires au sein de l'Amusoir. Les copropriétaires font part que le problème n'est pas résolu. Le Syndic n'a pas eu de retour de plaintes.

Les copropriétaires appellent la Police mais sans résultat.

Le Syndic confirme qu'une demande d'un courrier recommandé a été réalisée auprès de [REDACTED]

d. À la demande de Monsieur [REDACTED] (membre du Conseil) – défraiement déplacement (proposition 700 €/an) – majorité absolue

L'Assemblée Générale accepte la proposition d'un défraiement pour déplacement d'un montant de 700 €/an.

12. Révocation installation fibre optique dans les communs de la copropriété – majorité 2/3

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide l'installation de la fibre optique dans les communs de la copropriété.

Une réunion de travail sera planifiée entre le syndic et le conseil.

13. 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 - majorité absolue.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil pour la validation du choix du fournisseur.

b. Travaux drain jardin – majorité des 2/3 – financement (majorité absolue)

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic et conseil de demander des devis pour la réalisation de la prolongation de la rigole au niveau du bloc C.

L'Assemblée Générale à l'unanimité de réaliser les travaux pour un budget entre 2500 € et 3500 € htva.

Le syndic prendra contact avec le voisin pour lui demander de couper les arbres et ceci aussi pour une question de sécurité et de luminosité (séchage du terrain)

Un contrôle du drain sera également effectué.

14. Budget – majorité absolue

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

Le syndic parcourt le décompte 12/2022 au 11/2023 afin de passer en revue les fournisseurs réguliers. Les copropriétaires sont globalement satisfaits des fournisseurs réguliers.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 62.700 €. Le budget est à titre indicatif puisque l'ACP fonctionne en décompte trimestriel.

c. Fonds de roulement

En date du 30/11/2023 le fonds de roulement s'élevait à 20.000 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 62700 €, soit 18810 €.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 27.076,62 €

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de 3.500 €.

e. Remboursement indemnité procédure judiciaire en 10.000^e (160600 Fonds sur procédure judiciaire : 36509.02 €)

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas rembourser l'indemnité de procédure judiciaire.

L'Assemblée décide que chaque copropriétaire remplace sa hotte actuelle par une hotte à charbon actif conformément aux recommandations de l'expert Judiciaire. Ce remplacement sera réalisé par un seul prestataire, les copropriétaires seront avisés par le syndic.

Les travaux seront financés par le fonds procédure judiciaire et l'éventuel reliquat par le fonds de réserve général en cas de bonus il sera remboursé aux copropriétaires selon les quotités en 10.000^e.

15. 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 par intervention à 3000 € htva.

d. Mandat au conseil et/ou syndic de faire appel à l'expert Deplasse dans le cadre du suivi des travaux d'installation des hottes.

L'Assemblée Générale donne à l'unanimité au conseil et/ou syndic de faire appel à l'expert Deplasse dans le cadre du suivi des travaux d'installation des hottes.

e. Désignation d'une personne responsable pour visionner les images- majorité absolue

L'Assemblée Générale mandate à l'unanimité le syndic pour visionner les images.

f. Mandat au syndic de faire constater par Huissier de Justice les nuisances sonores

L'Assemblée Générale mandate à l'unanimité le syndic de faire constater les nuisances sonores par Huissier de Justice.

16. Election du Syndic - majorité absolue

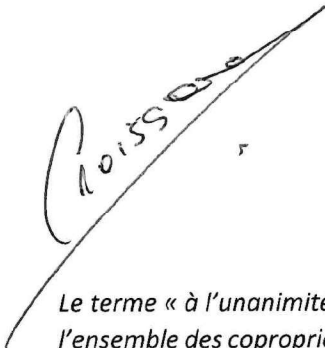
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée Générale donne mandat à Monsieur [REDACTED] pour la signature du contrat Couet & Associés.

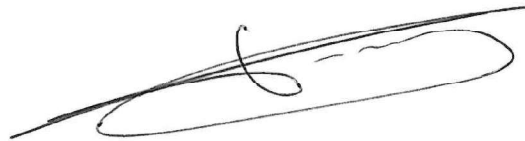
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10.

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



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.