

Chaussée de Tervuren 147
1410 WATERLOO
Numéro de registre: 0898 261 372
I.P.I. :500 457 et 505 726



Tél. : 02 354 45 23
Fax : 02 351 64 08
www.couet.be
waterloo@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «MAEVA»
Rue de l'Infante 180
1410 Waterloo

BCE : 0823.395.188

V: 9

Procès verbale de l'Assemblée Générale Ordinaire

Le 22 mai 2018 à 16h00

Tenue dans la salle du syndic "Couet & Associés Chaussée de Tervuren, 147 à Waterloo.

1. Validité de l'Assemblée Générale

Madame D'Agostino ouvre la séance et déclare celle-ci valable 9 copropriétaires sur 11 étant présents ou représentés et totalisant 865 /1.000 èmes.

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

2. Election du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale

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 Mme Van de Venne pour tenir la Présidence de l'Assemblée.

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

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

La deuxième quinzaine de mai est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

À l'unanimité des présents et représentés, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 3^{ème} mardi de mai 2019 (21/05/19) même endroit, 16h00.

4. Rapport de l'exercice écoulé.

a. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété

Le Syndic expose son rapport de gestion et répond aux questions des copropriétaires.

Le Syndic expose que les demandes qui lui ont été faites lors de l'Assemblée Générale précédentes ont toutes été réalisées.

Il a aussi assuré le suivi des infiltrations et de bouchons liés aux canalisations.

Ces différentes actions ont été menées en collaboration avec le Conseil de Copropriété.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Après examen des différentes pièces comptables, les commissaires aux comptes proposent que les comptes soient approuvés.

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

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

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

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires sur le rapport.

6. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Au Conseil de Copropriété

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

b. Au Commissaire aux Comptes

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

c. Au Syndic pour sa gestion

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

7. Elections.

a. Election des membres du Conseil de Copropriété.

Les candidats suivants se présentent (se représentent) pour être membres du Conseil de Copropriété :

Assesseur: Van de Venne

Assesseur: Deldime

Assesseur: Assesseur Mr De Troyer

Assesseur: Assesseur Mme Carlier

Assesseur : Mr Quick

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme les copropriétaires candidats Ci-dessus pour former le Conseil de Copropriété pour une durée d'un an.

b. Election du Commissaire aux Comptes.

Mme Van de Venne et Mme Deldime se présente au poste de commissaire aux comptes.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme comme commissaire aux comptes les candidats ci-dessus pour une durée d'un an.

8. Travaux et financement majorité des 3/4.

a) Approbation des travaux d'épurgages, devis à valider. (Annexe 2)

Le syndic explique que suite à plusieurs bouchons sur des décharges d'évacuation des deux colonnes une recherche de solution et un rapport (a été faite par Mr Moreau.

A la suite de ce rapport un devis a été remis par la société Bagelec pour les points 1, 2 et 4 pour un montant de +- 750 euros, en fonction du travail en régie.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour les travaux de la société Bagelec.

Chaussée de Tervuren 147
1410 WATERLOO
Numéro de registre: 0898 261 372
I.P.I. :500 457 et 505 726



Tél. : 02 354 45 23
Fax : 02 351 64 08
www.couet.be
waterloo@couet.be

De plus une proposition de relier les évacuations de la résidence aux égouts de la ville ce qui réglerait certainement en majorité les problèmes d'évacuations. Un devis de la société Bréard est présenté pour faire ces travaux pour un montant de 4.217,74 euros.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord.

Le financement de ces travaux sera prélevé au fonds de réserve et l'autre moitié en appel dans les charges.

pour la Maîtrise

b) Peinture de la porte d'entrée du bâtiment, devis à valider. (Annexe 3)

Un devis de remise en peinture de la porte d'entrée (recto / verso) est présenté de la société Blanc Nuage pour un montant de 750 HTVA.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat syndic pour présenter conseil de copropriété un autre devis.

c) Changement du paillason à l'entrée du bâtiment à valider.

Le syndic propose un paillason synthétique pour un montant de +- 75,00 euros.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord au changement de paillason par le service conciergerie du syndic.

d) Placement d'une armoire à archive dans la résidence à valider.

Achat d'une armoire pour les archives, projet à valider.

Les archives sont actuellement stockées dans les bureaux du syndic, ce poste est facturé 10,00 €/ par mois, l'achat d'une armoire qui serait placée dans la résidence éviterait ces frais, d'autant plus que la loi maintenant impose que les archives se trouvent dans la résidence.

A l'unanimité, l'Assemblée vote l'achat de l'armoire qui sera achetée et montée par Mr Quick Qui fera au mieux. Un ticket de caisse sera fourni au syndic.

L'emplacement sera le local vélo

9. Demandes faite au syndic par les propriétaires.

a) Demande de Monsieur Quick :

Approbation des travaux liés aux infiltrations du garage de Mr Quick, devis à valider.

(Annexe 4 +4a)

Suite à une demande de Mr Quick un dossier d'infiltration lié à son garage a été ré-ouvert.

Le syndic rappelle que déjà qu'en 1999 un dossier avait déjà été ouvert avec une expertise et une tentative de conciliation voir rapport de Mr Francotte architecte qui n'avait pas aboutie.

Le syndic mets en garde qu'il serait plus judicieux vu les frais déjà entrepris à cette époque de faire certains travaux plutôt que d'aller en justice. Travaux qui à l'époque n'avaient pas été fait et qui pourrait apporter certaines améliorations, un rapport a été établi par Mr Moreau qui nous donne des pistes à suivre

(voir conclusion des point 1 et 3 de ce même rapport n°2017-45.

Le syndic présente deux devis :

Le 1^{er} devis est de la société Global Solution pour un montant de 6.000,00 euros HTVA est proposé à l'Assemblée.

Le 2^{ème} devis est de la société Bréard pour un montant de 9.346,00 euros HTVA est proposé à l'Assemblée.

A l'unanimité et au sortir des discussions, l'Assemblée demande au syndic dans un premier temps de réparer l'avaloir sur le côté gauche de la terrasse de Madame Kabula.

Ce point sera revu à l'Assemblée de l'année prochaine.

b) Demande du conseil de copropriété, fermeture du local carton, projet à valider.

A l'unanimité, l'Assemblée confirme que dorénavant seul les archives, le sel de déneigement et les vélos devront se trouver dans ce local.

10. Budget - majorité absolue.

a. Présentation et validation du budget des dépenses courantes et frais exceptionnels, (article 577-8 °18).

A l'unanimité, l'Assemblée valide le budget 2018 pour un montant de 16.535,00 euros

b. Fonds de Roulement.

Le fonds de roulement s'élève au 31/03/2018 à 5.218,40 euros.

Quatre mois de dépenses courantes en 2017 représentent 5.500,00 euros

A l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à 5.218,40 euros.

c. Fonds de Réserve.

Au 31/03/2018, le fonds de réserve s'élevait à 5.254.90 euros

L'assemblée propose de cotiser au fonds de réserve 1500 euros par trimestre.

11. Mandats majorité absolue.

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 dire 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,...) avec l'accord du Conseil de Copropriété. Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

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

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 donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire ; majorité absolue.

Chaussée de Tervuren 147
1410 WATERLOO
Numéro de registre: 0898 261 372
I.P.I. :500 457 et 505 726



Tél. : 02 354 45 23
Fax : 02 351 64 08
www.couet.be
waterloo@couet.be

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale autorise le Syndic d'agir en justice contre tout copropriétaire défaillant, après rappels et mise en demeure.

12 Election du syndic, mandat à donner pour la signature du contrat, majorité absolue

Le syndic est renommé pour un an, le contrat 2018 est signé en séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h30

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

A. M. T. M. V.