

Chaussée de Tervuren 147
1410 WATERLOO
Numéro de registre: 0898 261 372
I.P.L. :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

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 21 mai 2019 à 17h00

Tenue dans la salle "Couet Waterloo" sise chaussée de Tervuren 147 à 1410 Waterloo

1. Validité de l'Assemblée Générale

Madame D'Agostino ouvre la séance à 17h00 et déclare l'Assemblée valable, 10 copropriétaires sur 11 étant présents ou représentés et totalisant 955/1.000èmes.

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 - majorité absolue

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

À l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale nomme Madame Van de Venne comme Président(e) de séance.

À l'unanimité des présents et représentés, le Syndic est nommé comme 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 2^{ème} quinzaine du mois de mai.

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 26/05/2020** même endroit à 16h00.

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

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

Il y a eu notamment en cours d'année le changement du jardinier, le raccordement des évacuations à l'égout public, remise en ordre des tuyaux en contre pente dans le garage, le nettoyage du sous-bois et le changement des lampes LED dans les halls (manque de lux devant les ascenseurs).

Rapport du conseil de copropriété : Néant

5. Comptabilité

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

MME Carlier et MME Van de Venne confirment que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/03/2019.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité Absolue. (Période du 01/04/2018 au 31/03/2019)

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

c. Apurement des postes ouverts au bilan – majorité absolue.

Néant.

d. Etat des arriérés des charges

Néant.

e. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires sur le rapport et le budget qui étaient annexés à la convocation.

f. Délais de paiement des charges ramené à 20 jours en lieu et place de 30 jours- majorité absolue.

Le Syndic explique pourquoi il est demandé de réduire le délai de paiements de charges (problème de trésorerie pour honorer les fournisseurs qui appliquent des frais de rappels).

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée décide de ramener le délai de paiement des charges à 15 jours.

6. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Au Conseil de Copropriété

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

b. Décharge et quitus au Commissaire et/ou Collèges des commissaires aux Comptes

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne décharge et quitus au Commissaire et/ou Collège des commissaires aux comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

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

7. Elections - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Les candidat(e)s suivant(e)s se représentent pour être membres du Conseil de Copropriété :

Assesseur : MME Van de Venne

Assesseur : MME Carlier

Assesseur : Mr De Troyer

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.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire et/ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame Carlier est candidat à sa réélection ainsi que Mme Van de Venne pour former le Collège de commissaire.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme Mme Carlier et Mme Van de Venne pour former le Collège de commissaires aux comptes.

8. Adaptation de la nouvelle loi sur la copropriété 18 juin 2018 – Majorité absolue

a. Synthèse

L'adaptation de la nouvelle loi prévoit que certains points précédemment au règlement de copropriété soient transférés au ROI, ce qui permettra à la copropriété dans le futur de pouvoir modifier certains points sans devoir passer par un acte notarial. Le Syndic rappelle également l'obligation du syndic d'adapter le ROI si les dispositions légales sont modifiées, sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

9. Entretien par la copropriété des deux jardinets, devis à valider.

Afin d'entretenir plus régulièrement les jardinets communs à usage privatif de la résidence, le syndic propose un devis annuelle pour la tonte et la taille des haies des deux jardinets.

Ce devis de la société Bosquet (votre jardinier) est de 98,00 euros par mois.

Si le point est voté, ce montant devra être pris en charge par les propriétaires des deux rez de chaussée.

Je profite aussi de l'AG pour préciser que seul des meubles de jardins peuvent se trouver sur les terrasses et rien ne peut se trouver sur les pelouses.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée donne son accord à l'intervention du jardinier au frais des deux propriétaires du rez de chaussée.

10. Travaux et financements – majorité des 2/3

a) Fermeture automatique de la porte de garage, devis à valider. (Annexe 2)

Le syndic présente un devis demandé par le conseil de copropriété de la société All Access.

Majorité de 7 voix pour et 3 contre des présents et représentés, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société All Access pour un budget de 505,50 €. Ces travaux seront financés par les charges courantes.

b) Sterput terrasse de Mme Kabula, NV. devis à valider. (Annexe 3).

Suite à l'interpellation de Mme Kabula le point est de nouveau soumis à l'AG.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société ID construction pour un budget de 940,00 euros. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

c) Le point sur le garage de Mr Quick.

Dossier à suivre.

d) Etat des lieux de la toiture.

L'état de l'a toiture actuellement :

1) Le fournisseur nous conseille de brosser, nettoyer et pulvériser la mousse qui est importante sur la toiture.

2) Remplacement d'un partie de la décharge (+- 1 mètre) (à côté de la porte d'entrée)

3) les soudures des gouttières sont à vérifier et pour certaine à réparées.

Pour faire ces travaux une nacelle devra être louée.

A la majorité des présents et représentés, l'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société Franken pour un budget de 2.900,00 euros HTVA.

Ces travaux seront financés par un appel extra.

11. Budget – majorité absolue

a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires sur le budget qui était annexé à la convocation. Il est rappelé que celui-ci n'est transmis qu'à titre indicatif étant donné que la copropriété fonctionne en frais réels.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 16.750,00 €.

b. Fonds de roulement

En date du 31/03/2019 le fonds de roulement s'élevait à € 5.218,40.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter au minimum 4/12^{ème} du budget annuel qui est de 16.750,00 euros soit € 5583,00 euros.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de roulement à 5.600,00 euros.

c. Fonds de réserve

Le Syndic informe les copropriétaires que la nouvelle adaptation de la loi sur les copropriétés prévoit l'obligation de constituer un fonds de réserve 5 ans après la réception provisoire.

En date du 31/03/2019 le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 13.279,51 euros.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de continuer à approvisionner le fonds de réserve à raison d'un montant de 1500,00 € par trimestre et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

d. Dérogation à la constitution du Fonds de Réserve – majorité de 4/5

Néant

12. Mandats

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 la convention groupée que si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.



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, les Copropriétaires donnent 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.

A l'unanimité des présents et représentés, 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 est amenée à fixer le montant d'une enveloppe budgétaire de 2.000,00 € afin de permettre en cours d'exercice l'exécution de travaux non conservatoire sous le contrôle du Conseil de Copropriété.

Après débats et discussions, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, de constituer d'enveloppe budgétaire de 2.000 € pour l'exercice 2020.

d. Mandat au Syndic pour procéder contre tout tiers défaillant par voie judiciaire – (info suite Modification la loi sur la copropriété).

Le syndic rappelle à l'Assemblée que suite à la nouvelle adaptation de la législation il peut prendre toute mesure judiciaire et extra judiciaire pour la récupération des charges.

L'Assemblée Générale unanime autorise le Syndic à agir en justice contre tout tiers défaillant, après rappels et mise en demeure.

13. Election du Syndic – signature du contrat - majorité absolue

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée nomme comme Syndic la sprl Couet & Associés, chaussée de Tervuren, 147, à 1410 Waterloo. Tel 02.354.45.23 ; fax 02.351.64.08 ; pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Signature du contrat par le conseil et par les personnes présentes.

14. Divers

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h45.

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(e)

Signatures des copropriétaires encore présents