

Drève Richele 161N Bte 68,
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «La Closière 72»
Avenue Avenue des Sorbiers 72
1410 Waterloo
BCE: 0845.68.137

Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Le 12 juin 2023 à 16h00

**Tenue dans la salle "Bureau de Couet&Associés Waterloo" sis Drève Richelle 161 bâtiment N bte 68
à 1410 Waterloo**

- Prise des présences à partir de 15h45 -

1. Validité de l'assemblée générale

M. Santamouris Georges ouvre la séance à 16H20 et déclare celle-ci valable, 4 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés et totalisent 7739 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 Madame Dziekan est nommée Présidente 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 première quinzaine du mois juin.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 12 juin 2024 même endroit, même heure.

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

Remplacement de l'ascenseur. Celui-ci pose pas mal de problèmes.

Madame Dziekan informe qu'il a fonctionné en tout 60 jours depuis l'installation en novembre.

A l'unanimité des présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de mandater un avocat pour poursuivre la société FAIN&Rensonet.

Suite aux conseils qui seront donnés par l'avocat, le syndic prendra les mesures nécessaires pour avoir des pièces justificatives à remettre au juge contre FAIN&Rensonet.

Le conseil de copropriété a mandat pour le choix de l'avocat.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes – Annexe 1 à recevoir

Madame Dziekan expose son rapport et 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 31/03/2023.

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

 **Parte**


Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

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

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. Etat des arriérés de charges

Il n'y a pas d'arriérés de charges au sein de la copropriété.

6. 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.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

SN5 – DDE De Preter : il faudrait s'assurer que Monsieur Alawa a bien effectué les travaux pour la remise en état.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. 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

À l'unanimité les membres : Madame Dziekan et Monsieur De Preter sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Madame Dziekan est élue. Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

10. Travaux et financements

a. Etat des travaux de remplacements ascenseurs : constat des diverses interventions

Voir point 4. Rapport du syndic et du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé.

b. Mise en conformité électriques – majorité absolue – Annexe 2

L'Assemblée Générale approuve le devis de Monsieur Kastrat pour un montant de 1521,10€ TVAC. Les travaux seront financés via le fonds de réserve.

c. Travaux fibre optique – majorité des 2/3 – Annexe 3

L'Assemblée Générale marque son accord pour les travaux de fibres optiques auprès d'Unifiber.

11. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières – Annexe 4

L'Assemblée Générale n'a pas de remarques particulières sur les contrats de fournitures régulières. Le syndic demandera à Bardax Garden à ce que le sorbier soit abattu et de replanter un arbre moins encombrant (avec autorisation de la commune si nécessaire).

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – Annexe 4

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 21.000. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de juillet suite à l'envoi. Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

En date du 31/03/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 6.333.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 21.000 €, soit € 6.300.

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)

À cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 11.377,74. Le fonds de réserve ascenseur s'élève à 1531,29€.

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

12. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire (voir annexe) – Annexe 5

L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour choisir le prestataire après avoir reçu l'information du coût des mises à jour.

13. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - 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 à € 2500

d. Mandat au syndic afin de signer l'acte de constitution de bail emphytéotique avec ORES – Annexe 6

A l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le syndic afin de signer l'acte de constitution de bail emphytéotique avec ORES.

14. Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue – Annexe 7

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'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h05.

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

ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES RESIDENCE ACP
LA CLOSIERE 72

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE CLOTURE AU
31/03/2023**

Conformément à la mission de vérification des comptes de l'immeuble et conformément au mandat qui m'a été donné par l'assemblée générale, je vous rends compte de l'exécution de ma mission.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic pour la comptabilité du 01/04/2022 au 31/03/2023.

Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations généralement admises en matière comptable.

J'ai ainsi procédé à toutes les vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de ma mission compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

La SPRL Couet & Associés m'a fourni toutes les informations et les explications nécessaires pour l'exécution de ma mission.

Approbation des comptes *:

- Approbation sans réserve :

Comptes tenu des dispositions comptables, les comptes arrêtés au 31/03/2023 ont été correctement rédigés et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété

- Approbation sous réserve de :

.....
.....

- Non- approbation des comptes pour les raisons suivantes :

.....
.....

Remarques complémentaires :

Je complète mon rapport par l'information suivante qui n'est pas de nature à modifier l'approbation des comptes :

.....
.....

Je vous invite à approuver/ne pas approuver / approuver sous réserve * les présents comptes arrêtés au 31/03/2023, car ils sont conformes à la réalité.

Monsieur : *Madame Rachel Dizekan*
Commissaires/aux comptes

Date du jour :

12 juin 2023

*Biffer les mentions inutiles

Signature :

[Signature]

Feuille de présence

Assemblée générale du 12/06/2023 à 16h

**LA CLOSIERE 72 (N. Entr. : 0845.681.137) Avenue des
Sorbiers, 72 1410 Waterloo 01/04/2022 - 31/03/2023**

COUET et ASSOCIES SRL

Drève Richelle, 161N bte 68 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Page 2/3

DE PRÉTER-POUSSON Alain Avenue des Croix du Feu, 89 1410 Waterloo	1312 (APPARTEMENT 1G) 81 (GARAGE G08) Total : 1393	Présent	Procuration 
NERINCKX Avenue de la Roseraie, 64 1410 Waterloo	1312 (APPARTEMENT 1D) 95 (GARAGE G03) Total : 1407	Présent	Procuration 
Totaux :	10000.000		6

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

