

Association des Copropriétaires
Résidence « LA CLOSIERE 72 »
Avenue des Sorbiers, 72
1410 Waterloo
BCE : 0845.681.137

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 12 juin 2024 à 16h00
Tenue dans les bureaux du Syndic

1. Validité de l'Assemblée Générale
6 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés.
10.000 quotités sur 10.000 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 Monsieur Stevelinck 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
L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 11 juin 2025, même endroit, même heure.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Evacuation encombrant garage
Sinistre infiltration eau
Mise à jour PEB partiel
Suivi dossier bail emphytéotique
Le conseil de copropriété demande un suivi sur le dossier ascenseur, de fournir les bons de travail détaillé et des explications sur les défauts de fabrications passée et future
5. Comptabilité
 - a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

M. Cliquet expose son rapport qui a été annexé à la convocation 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 01/04/2023.
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/04/2023 au 31/03/2024)

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.



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. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

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

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

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

À l'unanimité, Monsieur Cliquet est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

9. Présence de la société FAIN & RENSONNET : explications dysfonctionnement ascenseur

La société FAIN & Rensonnet n'a finalement pas répondu à l'appel à la convocation de ce jour.

FAIN propose d'organiser un rendez-vous avec le conseil de copropriété et de donner mandat à celui-ci pour approuver une résolution à l'amiable du litige.

L'Assemblée Générale souhaite un rendez-vous avant le 30 juin.

L'Assemblée Générale décide d'envoyer une lettre de mise en demeure via un avocat s'il n'y a pas de rendez-vous avant le 30 juin.

10. Choix du prestataire de relevé de calorimètre – annexe 2

A l'unanimité, l'Assemblée décide de travailler avec la société TECHEM pour le relevé des calorimètres par radiofréquence.

11. Point à la demande d'un copropriétaire

a. Changement du système de fermeture de porte

A l'unanimité, l'Assemblée souhaiterait installer une butée à mettre avant le verrouillage de la porte en position ouverte.

Financer via les charges courantes.

b. Peinture des communs

L'Assemblée Générale souhaiterait avoir des offres à présenter à la prochaine Assemblée Générale.

12. Budget – majorité absolue

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

L'Assemblée Générale souhaiterait avoir d'autres offres de nettoyages.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 22.075,64. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles.

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 31/03/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 6333.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 22.075,64€, soit € 6622,50.

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 € 14.391,42 et le fonds de réserve ascenseur à 10.564,37€

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de € 275 chacun à partir du prochain trimestre.

13. Mandat

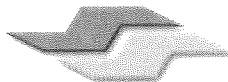
a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

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 des 2/3

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 € 2.500.

14. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À la majorité requise, 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.

Monsieur Alawa vote contre (1407 quotités).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h15.

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

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.