Drève Richelle 161N
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I. : 500 457 - 505 726 – 800 049

Couet & Associés
Parte

Tél. : 02 354 45 23
Mail : bw@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « GM Taymans »
Rue des frères Taymans 256
1480 TUBIZE
BCE : 820.112.432

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 22 mai 2025 à 15:00 heures
Tenue en nos bureaux Drève Richelle 161/N à 1410 Waterloo
- Prise des présences à partir de 14h45 –

1. Validité de l'Assemblée Générale

   Mme Wynants ouvre la séance à 15 H et déclare celle-ci valable, 6 Copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés et totalisent 645 quotités sur 1000.
   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 est nommé Président Monsieur Tondeur 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 Avril.

   À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 16 avril à 16h même endroit.

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

   Le syndic a fait la gestion en personne responsable.

5. Comptabilité

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

   M.Wilmet expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que nous ne pouvons pas encore approuver les comptes l'assemblée donne le mandat au commissaire aux comptes afin d'approuver les comptes après vérification et mise en ordre des comptes.

5.2.Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2024 au 31/12/2024)

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

5.3. Etat des arriérés de charges

Il y a un état d'arriérés de 3082,85€

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

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

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

7.2.Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

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

7.3.Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

8.1.Constitution du Conseil de Copropriété

Il est décidé à l'unanimité de ne pas constituer un Conseil de Copropriété.

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

Il est décidé à l'unanimité de ne pas constituer un Conseil de Copropriété, il n'y a donc pas d'élection des membres.

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

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

9. **9.Points inscrits à la demande d'un copropriétaire**

A la demande de Monsieur Tondeur – MAJORITE ?

9.1 Clarification claire de la situation actuelle, des problèmes rencontrés, des différents blocages un rapport d'incident détaillé me semble indispensable

L'information a été donné par le syndic.

9.2 Statut clair sur la situation financière actuelle.

L'information sur les comptes ont été transmis par le commissaire aux comptes

9.3 Quid de la problématique des parkings ? Des notaires avaient été contactés

Nous n'avons aucune information à ce sujet. Ce point est remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

A la demande de Monsieur Manconi – MAJORITE ?

9.4 L'état des comptes après la passation de syndic

L'information sur les comptes ont été transmis par le commissaire aux comptes

9.5 Est ce que tout le monde est en ordre de paiements

L'information a été donné lors du point état d'arriérés

9.6 L'état des parkings arrières (mauvaises herbes,...)

Le syndic fera un avis à tous les occupants afin de nettoyer sa propre place de parking.

10. Budget – majorité absolue

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

L'assemblée à la majorité requise décide de ne pas changer de fournitures régulières

10.2.Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic informe que le budget de dépenses courantes serait de 24 000€ par an. Le syndic sur cette base a calculé les provisions pour constituer un fond de roulement.

Le fonds de roulement devrait être de 7200€ par an, ceci ferait un approvisionnement de 1.800 €/trimestre à répartir en fonction des quotités.

10.3Fonds de roulement

En date du 31/12/2024 le fonds de roulement s'élevait à 0€.
Car il n'y avait pas de fonds de roulement.
À l'unanimité l'Assemblée décide de constituer un fonds de roulement de 1.800 € euros par trimestre.

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 7.219,81 €

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir un versement de 1200€ annuel et ceci en 4 fois 300€/ trimestre.

11. Mandat

11.1.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 la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

11.2.Changement de fournisseur régulier – aux copropriétaires – majorité absolue

À la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au syndic pour valider un changement de fournisseur régulier.

11.3 Détermination du montant pour lequel le syndic à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale à l'unanimité fixe le montant par intervention à 2500€.

12.Election du Syndic - majorité absolue

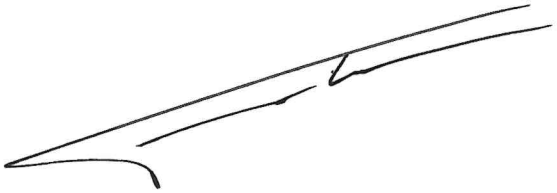
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés-Parte, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Olivier Blockhuys de continuer jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h .

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.