

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire
Association des Copropriétaires Résidence «MONET»
Avenue Château Jaco 5 - 1410 WATERLOO - BCE: 0861.572.150

Le 10/09/2020 à 18h00

Tenue dans la " La Brasserie le 421 » sis Chaussée d'Alseberg 421, 1420 Braine-l'Alleud

1. Validité de l'Assemblée Générale

14 Copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés.

5.032 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 Kegelart 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 lundi 15 mars 2021, même endroit, même heure.

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

Rapport du Syndic

- En mars le rideau anti-feu dans les garages est tombé en panne ;
- En mai les ampoules des communs ont été remplacées par des ampoules led ;
- En aout la société G4S est intervenu pour le déclenchement de l'alarme des communs. Il s'agissait d'une fausse alerte.

Le conseil n'a pas d'autres remarques

5. Comptabilité

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

Le commissaire aux comptes fait rapport de son contrôle

5.2 Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/2019 au 31/12/2019)

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.

5.3 Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée qu'il n'y a pas de nouveau dossier signification nécessitant le lancement de procédure judiciaire.

6 Procédures judiciaires en cours

La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charge de Mr Ravazi traité par Maître Hambye dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

7 Sinistres

Le syndic informe qu'il n'y a pas de dossier en cours

8 Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

8.2 Commissaire aux Comptes

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

Contre : Monsieur Gossens 258 Quotités et Madame Dejonckheere 13 quotités et
Madame Van Pe Céline 231 quotités.

8.3 Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

Contre : Monsieur Gossens 258 Quotités et Madame Dejonckheere 13 quotités et
Madame Van Pe Céline 231 quotités.

9 Elections - majorité absolue

9.1 Constitution du Conseil de Copropriété

À l'unanimité les membres : Monsieur Kegelart, Madame Van Pouckesont élus. Ils sont
chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

9.2 Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

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

10 Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

10.1 Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité des 2/3

L'assemblée générale fixe la deuxième quinzaine de mars pour la tenue de l'assemblée générale
ordinaire. Décision unanime.

10.2 Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de 1.000€ HTVA
indexé
Décision unanime.

10.3 Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert -
majorité absolue

L'assemblée générale ne désire pas voté sur ce point.

10.4 Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes - majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme
suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative
probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de
copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un
rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a
contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes,
d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la
comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire
une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du
commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la
responsabilité du conseil de copropriété.

L'assemblée générale se déclare valablement informée

10.5 Procédure de recouvrement de charges non payées annexe 3

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des présentes, de ne marquer
pas son accord sur l'application de cette procédure.

11 Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic.

Le syndic a joint le projet en annexe
L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de fixer la date du 31/12/2020 pour émettre les remarques éventuelles sur le projet. Passé ce délai, le projet de ROI est validé.

12 Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

12.1 Etat de la toiture, rapport de la société « toiture Franken » (annexe 4)

Le rapport était joint à la convocation. Il stipule que l'état de la toiture est correct.

13 Travaux et financements

13.1 Remplacement du rideau anti-feu, compartimentage du parking , ratification de la commande (annexe 6)

Le syndic informe qu'en accord avec les conseils de copropriété a décidé de mandater la société Colt pour le remplacement du rideau de fumée et pour un montant de 6.400€ HTV A qui est réparti sur les 3 immeubles : Sisley, Renoir et Monet

L'assemblée ratifie cette dépense
L'intervention est prévue le 28 septembre 2020

14 information à donner sur le dossier de la voirie communale à l'arrière des immeubles

Le syndic informe qu'un rendez-vous a eu lieu avec le personnel du service du service urbanistique qui est normalement favorable pour la copropriété mais des zones d'ombres doivent être éclaircir au niveau des zones communes mais avec l'entretien privatif.
Une information complète sera donnée une fois les réponses reçues

15 Budget – majorité absolue

15.1 Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

L'assemblée générale n'a pas de remarques sur les contrats en cours



15.2 Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 47.500.

15.3 Fonds de roulement

En date du 31/12/2019 le fonds de roulement s'élevait à 15.000 €

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 4.5 /12 du budget annuel qui est de 47.526,02€ soit 5.625€

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

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 15.634,48€.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels € 1.000 chacun à partir du mois de la clôture au 30 septembre 2020.

16 Mandat

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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 € 2.000.

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

A la majorité des présents et représentés, l'Assemblée nomme comme Syndic la sprl Couet & Associés, chaussée de Tervuren, 147, à 1410 Waterloo et B&J Facility comme Syndic adjoint ; pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Le représentant légal de la copropriété reste plaine chez Couet.

Le conseil de copropriété reçoit le mandat pour le signature du contrat.

Contre : Monsieur Gossens 258 Quotités

Abstention : Madame Dejonckheere 13 quotités et Madame Van Pe Céline 231 quotités.

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.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
POUR l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019
de l'Association des copropriétaires de la
« Résidence Le MONET »
Avenue du Château Jaco 5 à 1410 Waterloo
Numéro d'entreprise : 0861.578.150

Conformément à la mission qui nous a été confiée par le Conseil de copropriété, nous déclarons avoir procédé en date du 14 mai 2020 à la vérification de la comptabilité de la copropriété « Résidence LE MONET » pour la période allant du 01-01-2019 au 31-12-2019.

La comptabilité de la copropriété et les documents qui vous sont présentés ont été préparés sous la responsabilité de votre syndic (art.577-8 §4, 17° C.civ.)

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

Nous avons ainsi procédé à toutes les vérifications que nous avons jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de notre mission compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

Et plus particulièrement :

1. Prendre connaissance de toutes les pièces justificatives.
2. Vérifier la concordance avec la comptabilité des informations chiffrées données dans les documents présentés.
3. Vérifier la substance des comptes.
4. Vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires.
5. Vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs.
6. Vérifier la ventilation nécessaire entre les charges hors taxe et la T.V.A.
7. Vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserve et du fonds de roulement et qu'ils font l'objet d'un compte bancaire distinct comme le prévoit la loi.
8. Vérifier que les documents de répartitions des charges entre les Copropriétaires découlent logiquement des écritures et des documents, qu'ils sont clairs et concis.
9. Vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement.
10. Vérifier les écarts importants entre le budget décidé par l'AG et la réalité de fin d'exercice.



LE MONET
Avenue du Château Jaco 5
1410 Waterloo
N° ent. : 0861.578.150
Exercice : du 01/01/2019 au 31/12/2019
Période : du 01/01/2019 au 31/12/2019

Bilan au 31/12/2019

ACTIF		PASSIF	
312 - Stocks badges/télécommandes	176.17	100300 - Fonds de roulement	15 000.00
314000 - Stock plexi de protection BAL	181.50	14 - Résultat exercice	0.25
315000 - Stock Embouts noirs & porte-nom	162.87	160400 - Fonds de réserve	15 634.48
410100 - Copropriétaires (Fonds de Roulement)	9 020.20	440000 - Fournisseurs	940.97
499500 - Charges et produits à régulariser	7.23	491001 - Produits - taxe s/emména./déménagement	162.00
550000 - Compte courant	7 869.87	491002 - Produits - Intérêts pour retard de paiement	73.11
GEBABEBB BE78 0014 1626 6886	7 869.87	494000 - Fonds sinistres	47.03
551000 - Compte épargne	14 634.48	496000 - Comptes ancien propriétaires	194.48
GEBABEBB BE39 0355 6816 5619	14 634.48		
32 052.32		32 052.32	

