

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

Le 15-03-022 à 18h00

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

1. Validité de l'Assemblée Générale

16 Copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés.

6.657 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 M 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 16 mars 2023, même endroit, même heure.

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

Rapport du Syndic

➤ Gestion courante depuis la dernière AG

➤ Elagage des platanes

5. Comptabilité

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

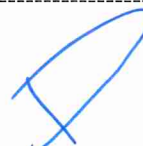
Le commissaire aux comptes fait rapport de son contrôle

5.2 Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/2021 au 31/12/2021)

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

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

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.

8.3 Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9 Elections - majorité absolue

9.1 Constitution du Conseil de Copropriété

À l'unanimité les membres : M Kegelart et Mme Van Poucke sont 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, M Amodio est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10 Travaux et financements

10.1 Décision à prendre quant à procéder au remplacement à la centrale d'alarme commune des trois immeubles ainsi qu'au mode de financement

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des présentes, de donner un mandat au conseil de copropriété pour le choix de la société et ce pour un montant de 65.000€ HTVA.

La copropriété a le désir de lancer les procédures nécessaires pour être couvert au niveau des normes. Le devis choisi sera présenté à l'assurance pour son aval.

Financement via le fonds de réserve

10.2 Information à donner sur un affaissement de terrasse aux appartements du rez-de-chaussée – décision à prendre quant à procéder à des travaux de réfection ainsi que le mode de financement.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des présentes, de donner un mandat au conseil pour le choix de la société et ce pour un budget de 5.000€ HTVA

Financement via le fonds de réserve



11 Information sur le tubage de cheminé à condensation et le clapet anti-retour

Le syndic informe la copropriété de la technologie sur les types des chaudières anciennes génération, à savoir atmosphérique et les nouvelles à condensation. La combinaison de ces 2 types sur un même conduit peut provoquer des pannes et/ou casses si l'eau de condensat entre dans une chaudière atmosphérique. Pour éviter cela, un clapet anti retour peut-être placé pour un budget de +/- 600€. Budget perdu lors du remplacement de la chaudière par une nouvelle à condensation.

12 Information à donner sur la problématique des voitures électriques

12.1 Obligation du copropriétaire voulant procéder à cette installation de prévenir la copropriété et le syndic.

Le copropriétaire et/ou l'occupant a l'obligation de prévenir la copropriété via son syndic d'une telle installation.

12.2 Obligation du respect des normes RGIE et SIAMU pour tout copropriétaire qui procéderait à cette installation.

Ce type d'installation doit répondre aux normes RGIE et SIAMU

12.3 Décision à prendre quant à mandater le SIAMU pour réaliser un AUDIT des parkings pour les normes à RGIE à respecter.

Le texte de loi n'étant pas encore sorti, ce point est remis à une prochaine AG. Ceci afin de pouvoir lancer en temps voulu les procédures légales en la matière

12.4 Décision à prendre quant à lancer un audit des installations électriques communes.

Le texte de loi n'étant pas encore sorti, ce point est remis à une prochaine AG. Ceci afin de pouvoir lancer en temps voulu les procédures légales en la matière

12.5 Décision à prendre quant à mandater un bureau d'étude pour réaliser un audit de faisabilité sur les voitures électriques.

Le texte de loi n'étant pas encore sorti, ce point est remis à une prochaine AG. Ceci afin de pouvoir lancer en temps voulu les procédures légales en la matière

12.6 Le syndic informe la copropriété qu'il va prévenir l'assurance de l'immeuble dès la présence d'une installation de ce type afin de protéger l'intérêt de la copropriété.

Le syndic informe qu'il fera son devoir d'information auprès de l'assurance afin de protéger les intérêts de tous. Une installation a déjà été placée (côté Silsey) et donc le syndic informera l'assurance.

13 Information sur l'importance de venir à l'assemblée générale car une deuxième AG demande une dépense d'environ 500€.

Le syndic informe l'assemblée générale que le manque de double quorum lors de la première AG engendre des frais complémentaires qui peuvent être évités si les personnes ne venant pas utilisent les procurations.

Cela évite également un double déplacement pour les personnes et pour le syndic

14 Information sur les étrennes qui ont été avancées par Mr Kegelart et ce depuis 3 ans – décision à porter cela en charge commune.

Le syndic informe que M Kegelart a payé via ses propres fonds les étrennes de la société de nettoyage. L'assemblée accepte de prendre ces frais en charge et de rembourser les 3 années antérieures à M Kegelart pour un montant de 300€.

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 € 46.470€.

15.3 Fonds de roulement

En date du 31/12/2021 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 46.470€ soit 17.426€

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 21.809,84€

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de 2.500€ chacun à partir du prochain décompte

16 Election du Syndic - mandat à donner pour la 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 et B&J Facility comme Syndic adjoint ; pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat cadre étant lié au contrat Couet sont donc reconduits simultanément. M Kegelart est mandaté pour la signature du contrat

16.1 Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance (RGPD)

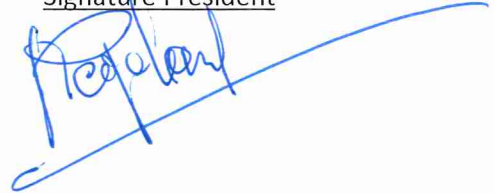
L'assemblée mandate M Kegelart pour procéder à la signature de la convention RGPD

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.

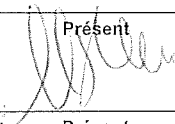
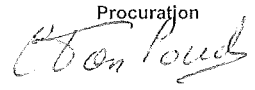
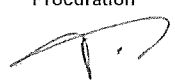




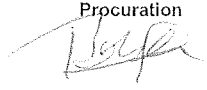
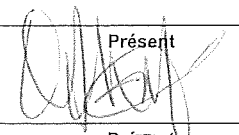
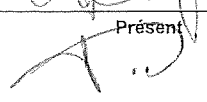
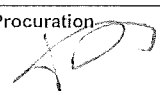

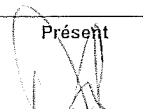
Feuille de présence

Assemblée générale du 15/03/2022 à 18h00

**LE MONET (N. Entr. : 0861.578.150) Avenue du Château Jaco
5 1410 Waterloo 01/01/2021 - 31/12/2021**

COUET et ASSOCIES SRL

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
AERTS Christiane	253.000		
CAP C/O VAN STEEN Luc	473.000		
COUNET Cécile	13.000		
DARCHAMBEAU-SCHREIBER	422.000		
DE BAETS	453.000		
DE JAER Consorts	848.000		
DEJONCKHEERE Sonia	13.000		
GERTSMANS	453.000		
GOOSSENS Marc	258.000		
HARTLEY-VERFAILLE	409.000		
KEGELART-BOUQUIAUX Philippe	434.000		
KRAPIVIN-BOLSHAKOVA	240.000		
MAES Raymond	726.000		
MATHY-KERMER	529.000		
PADOSO SA	788.000		
PARDAENS-BIGARE	815.000		
RAZAVI-ARYA	486.000		

THIRIAR Sophie	206.000	Présent	Procuration
VAN DE VENNE-VERWEE	310.000	Présent	Procuration
VAN DEN EYNDE Christian	22.000	Présent	Procuration
VAN PE Céline	231.000	Présent	Procuration
VAN POUCKE Christiane	788.000	Présent	Procuration
VAN STEENBERGHE-PIETERS	21.000	Présent	Procuration
VANDEBEKEN Myriam	256.000	Présent	Procuration
VANNESTE Johan	256.000	Présent	Procuration
VANVREKOM-MAECKELBERGHE Hervé & Kristin	13.000	Présent	Procuration
VARELA-BRIES	284.000	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	27	

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,

