

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

Le 09/11/2021 à 18h00

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

S'agissant d'une deuxième réunion par manque de double quorum en date du 29/09/2021, les règles de présence ne sont plus d'application.

1. Validité de l'Assemblée Générale

5 Copropriétaires sur 27 sont présents ou représentés.

2.404 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, Mr 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 15 mars 2022 même endroit, même heure. (2eme mars)

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

Rapport du Syndic

- La copropriété n'a pas dû faire face à de gros réparation et a géré l'immeuble en bon père de famille.
- Le rideau anti fumé a bien été placé dans les parkings.
- Le contrat cadre a fait économiser la somme de 424€ à la copropriété. Le document sera annexé au PV

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, sous réserve de la réception du rapport du commissaire aux comptes, 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 l'assemblée qu'il n'y a pas de nouveau dossier signification nécessitant le lancement de procédure judiciaire.

7 Sinistres

Le syndic informe qu'il y a 1 dossier en cour : sinistre heurt de la porte de garage de Md De Baets

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 : Mr Kegelart et Md 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, Monsieur Amodio est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

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

10.1 Bornes de rechargement pour voitures électriques, faisabilité et règles à respecter – information et décision.

Le syndic fait état des points à prendre en compte pour ce dossier

- Future obligation de devoir rouler avec des voitures électriques (suppression des centrales nucléaires)
- Obligations à respecter pour ce type d'installation
- Ne répond pas au permis des pompiers actuel
- Éventuelle modification de l'assurance

- Eventuelle obligation de mettre à jour l'installation incendie
- Problématique en cas d'incendie d'une voiture électrique (évacuation de la voiture pour la placer un container rempli d'eau pendant 24h)
- Imputation des frais
- Modification de l'ampérage du compteur commun pour permettre le branchement sur les compteurs privatifs
- **Une législation légale devrait voir le jour en septembre 2021**
- **Imposition qui pourraient demandées aux propriétaires qui placeraient un tel installation (extincteur, avis des pompiers, réception de l'installation électrique, être prêt de la sortie du garage)**

Le syndic informe qu'il a pris différents contacts pour tenter de trouver une solution pérenne dans le temps.

L'assemblée générale conseil à l'unanimité des présents et/ou des présentes, d'attendre l'arrivée d'une réglementation légale à cet effet.

10.2 Information à donner sur les nouveaux châssis de fenêtre munis de verre nouvelles technologies- décision à prendre quant à donner son accord de principe

Le syndic accompagné du conseil informe l'assemblée que lors de futur changement de châssis, de placer des verres nouvelles technologie qui agissent en fonction du froid et de la chaleur. Ceci afin d'améliorer le confort de vie et la consommation énergétique de chacun.

10.3 Conversion gaz pauvre – gaz riche – information à donnée

Le syndic informe qu'à partir de 2024, nous serons fournis en gaz plus riche par la Russie et/ou la France. Il est conseillé aux copropriétaires de prendre leurs renseignements auprès d'un chauffagiste agréé pour effectuer les réglages adéquats. Les très vieilles chaudières seront susceptibles d'être changées.

10.4 Information à donner sur l'état d'avancement de la session de la voirie à l'arrière de l'immeuble (av Château Jaco)

Le syndic informe que le dossier est à la signature auprès des notaires. Malheureusement, un des notaires ne donne plus signe de vie.

L'assemblée des copropriétaires sera informée rapidement le cas échéant.

10.5 Information à donner sur les vannes de compteurs en cas de fuite d'eau

Le syndic accompagné du conseil rappelle que la première chose à faire en cas de fuite d'eau dans les appartements, est de couper la vanne d'arrêt de l'appartement. Cela coupera l'eau et évitera de provoquer de gros dégâts

11 Travaux et financements

11.1 Décision à prendre quant à remplacer les installations de compteur d'eau et de calorimètre par une installation à télé relevé

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des présentes, de mandater la société Ista à la location pour 10 ans avec le clapet anti retour et service premium.

11.2 Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'ascenseur ainsi qu'au mode de financement.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des présentes, de mandater la société Kone suivant son offre pour un montant de 1.474.13€ Hors TVA
Financement via le fonds de réserve

11.3 Décision à prendre quant à procéder au nettoyage des bandeaux des terrasses et/ou à la remise en peinture des planches de rives 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 final de la société et ce pour un montant 13.000€ HTVA qui sera financé par le fonds de réserve.

13.4 Décision à prendre quant à procéder à l'élagage des platanes se trouvant côte du bd de la Cense 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 final de la société et ce pour un montant de 2.000€ HTVA qui sera financé par le fonds de réserve.

13.5 Information à donner sur un affaissement de terrasse aux appartements du rez-de-chaussée – décision à prendre.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des présentes, de mettre ce point à la prochaine AG de mars 2022

12 Budget – majorité absolue

12.1 Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

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

12.1.1 Décision à prendre quant à mettre fin au contrat de Zehnder pour l'entretien des extracteurs et de nommer une nouvelle société

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de ne plus travailler avec Zehnder et de voir la possibilité d'établir un contrat avec Engie ou autre.

Le conseil à le mandat pour le choix final de la société.

12.2 Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 43.424€. Les provisions seront calculées sur cette base.

12.3 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 43.424€ soit 16.283€

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

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 18.388,14€ et au 29-09/2021 à 20.434,887€

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve 4.000€ par 4 appels trimestriels de € 1.000 à partir du prochain décompte au 31/12/2021

13 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. L'assemblée mandate Mr Kegelart pour la signature du contrat.

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 09/11/2021 à 18h00


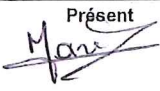
**LE MONET (N. Entr. : 0861.578.150) Avenue du Château Jaco
5 1410 Waterloo 01/01/2020 - 31/12/2020**



COUET et ASSOCIES SRL

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

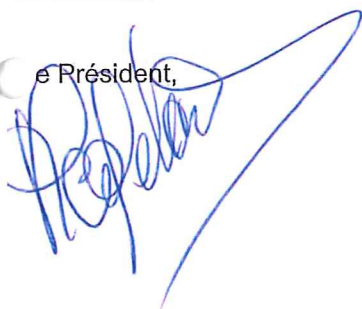
Copropriétaire	Quotités	Signature	
AERTS Christiane	253.000	Présent	Procuration
CAP C/O VAN STEEN Luc	473.000	Présent	Procuration
COUNET Cécile	13.000	Présent	Procuration
DARCHAMBEAU-SCHREIBER	422.000	Présent	Procuration
DE BAETS	453.000	Présent	Procuration
DE JAER Consorts	848.000	Présent	Procuration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

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
VANDERBEKEN 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,



Stone.

Couet & Associés - Electricité		Tarif Couet & Associés négocié pour la période 01/07/2021 au 01/07/2023 durant la période covid (mai 2020)					Tarif disponible en septembre 2021 sur le marché de l'énergie (Tarif Octa + septembre 2021)					
Site	EAN	Conso			Fixe [€/an]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]	Fixe [€/an]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]
		Conso totale [MWh]	Conso HP [MWh]	Conso HC [MWh]								
ACP le Monet	541449020715121442	8,18	3,91	4,27	15	48,57	42,26	385,36	37,19	102,54	86,98	809,53
Total annuel		8,18	4	4			Total annuel	385			Total annuel	809,53 €
		Coût moyen [€/MWh]			Coût moyen [€/MWh]			47,11	Coût moyen [€/MWh]			98,96
								Delta avec le tarif Couet & Associés [€/an]				424,17 €

Les prix actuels électricité sont supérieurs de 110 % par rapport au contrat Couet & Associés



Les frais de réseau et de distribution ainsi que les taxes sont à ajouter à ces tarifs. En effet, nous ne les incluons pas dans nos analyses car ceux-ci sont invariables d'un fournisseur à l'autre. Nous prenons volontairement le parti de les exclure pour mettre en évidence la partie négociable de la facture finale du client.

