

Drève Richelle, 161N bte 68  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800 049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : [bw@couet.be](mailto:bw@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « CEDRE »  
Route d'Ath 297  
7050 JURBISE  
BCE: 0892.075.346

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 12/09/2023 à 18h00

Tenue dans la salle « Le Repos des Voituriers » - Chaussée Brunehaut, 394 à 7050 Masnuy-Saint-Jean

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

10 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.  
9616 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. Élection du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale – majorité absolue

À l'unanimité Madame [REDACTED] est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Détermination de la date 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 2<sup>ème</sup> quinzaine du mois de juin. Le syndic fait part des difficultés pour établir les décomptes 04/2022>03/2023 d'où le report de l'AGO en septembre 2023

À l'unanimité, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi **18/06/2024**, même endroit, à 17h.

### 4. Rapport du syndic sur l'exercice écoulé

Madame [REDACTED] demande des explications concernant le changement de compagnie d'assurances (Belfius>Allianz), Les copropriétaires n'ont pas donné d'accord.

Fait également par de l'augmentation des charges entre 2019 et 2023.

Fait également par de l'augmentation des coûts d'électricité entre 2021 et 2023.

Fait également part de la facturation des honoraires extra :  
29/07/2022 - COUET & ASSOCIES SPRL - 1139-2022-2023-0018 - Relevé compteur électricité commun pour un montant de 40,00 €

Drève Richelle, 161N bte 68  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800 049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : [bw@couet.be](mailto:bw@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

## 5. Comptabilité

### a. Rapport du comptable du syndic

Monsieur Croissiaux expose son rapport sur la comptabilité qui a été annexé lors de l'envoi des décomptes de la période 01/04/2022 au 31/03/2023. Il fait part des corrections sur les exercices précédents et des régularisations effectuées afin de partir sur une comptabilité correcte.

### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan (01/04/2022 au 31/03/2023) – majorité absolue

À la suite des informations données par le comptable du syndic, l'Assemblée n'approuve pas à la majorité requise les comptes et ne donne pas décharge au syndic pour la comptabilité.

Vote pour : Belfius

Votre contre :



### c. Etat des arriérés de charges

La procédure de rappel a été mise actuellement en stand-by dans l'attente de cette AGO afin de donner des explications aux copropriétaires concernant les soldes reportés au 01/04/2022 et des éventuelles décisions

Le syndic enverra une situation de compte avec les montants dus par chaque copropriétaire. A partir de la date d'envoi de ce cette situation de compte, le syndic donne un délai de 1 mois pour régulariser la situation. La procédure de relance s'effectuera donc après ce délai d'un mois. Si un des propriétaires aurait des difficultés à honorer ce montant dans le délai, le syndic le prie de prendre contact avec le service contentieux afin de planifier un plan de paiement.

## 6. Procédure judiciaire en cours

Le syndic informe que cette affaire est donc en état d'être plaidée à l'audience du 5 octobre 2023 devant le Juge des saisies du Tribunal de première instance du Hainaut – Division Mons.

Drève Richelle, 161N bte 68  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800 049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : [bw@couet.be](mailto:bw@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

7. décharge et quitus au syndic – majorité absolue

A l'unanimité décharge et quitus ne sont pas donnés au Syndic pour sa gestion.

8. Elections – majorité absolue

a. Election des membres du conseil :

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

A l'unanimité les membres : [REDACTED]  
[REDACTED] sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du commissaire ou Collège de Commissaires aux comptes

A l'unanimité, Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] sont élues. Elles sont également vivement remerciées par l'Assemblée Générale.

9. Budget – majorité absolue

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

Les copropriétaires sont globalement satisfaits des prestations des fournisseurs réguliers, tant en prix qu'en qualité.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 35500,00 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront trimestrielles et d'application à partir du mois d'octobre 2023 suite à l'envoi.

c. Fonds de roulement

En date du 31/03/2023, le fonds de roulement s'élevait à 5.772.11 €.

Le syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 35.500,00 €, soit 10.650,00 €.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de 4.227,89 € le fonds de roulement pour le porter à 10.000,00 € par intermédiaire de 2 appels qui seront envoyés début octobre 2023 et janvier 2024. Le syndic enverra un document à cet effet.

Handwritten initials in blue ink, possibly 'A' and 'B'.

Drève Richelle, 161N bte 68  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800 049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : [bw@couet.be](mailto:bw@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 109.406,04 €, actuellement il est de 110.401,04 €, L'assemblée Générale décide à l'unanimité de transférer le bonus du sinistre explosion de 20.988,88 € vers le fonds de réserve.

A l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter trimestriellement le fonds de réserve par 4 appels de 500,00 € à partir du mois d'octobre 2023. (octobre 2023 – janvier 2024 – avril 2024 & juillet 2024).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de constituer un fonds de réserve « Indemnité emménagement/déménagement » provisionné de 50 € par mouvement à partir de ce jour.

10. Travaux de la rénovation de la toiture – validation des travaux-choix de l'entrepreneur (majorité des 2/3) – financement (majorité absolue)

Deux devis sont proposés à l'Assemblée Générale :

CVH srl : 123.043,32 € tvac  
De Ville Entreprises : 154.430.00 € htva.


A l'unanimité, l'AG décide de ne pas voter pour le choix de l'entrepreneur.

L'AG décide à l'unanimité de mandater l'expert  pour établir un cahier de charges des travaux et de procéder au suivi des travaux. Le syndic soumettra au conseil qui reçoit mandat à l'unanimité pour approbation, la tarification de l'expert concernant le suivi des travaux.

Le syndic soumettra le cahier des charges à différents entrepreneurs pour appel d'offre, une Assemblée Générale Extraordinaire sera organisée pour valider le choix de l'entrepreneur.

11. Proposition contrat d'entretien des espaces verts (remise en état + contrat annuel) – majorité absolue

Deux devis sont proposés à l'Assemblée Générale :

 David Quenon : remise en état 4380.20 € tvac + contrat entretien annuel 2855.60 € tvac  
Les Jardins Athois : remise en état 1973.51 € tvac + contrat entretien annuel 3644.52 € tvac

A l'unanimité, L'AG décide de ne pas voter pour le choix de l'entrepreneur.



Drève Richelle, 161N bte 68  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800 049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : [bw@couet.be](mailto:bw@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Monsieur [REDACTED] via son activité fera une offre de prix pour la remise en état des abords et l'entretien annuel.

Il est également au syndic de demander une offre de prix à Monsieur [REDACTED] (0478/677374)

A l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au conseil pour le choix de l'entrepreneur pour la réalisation de la remise en état des abords et l'entretien annuel.

#### 12. Mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur – majorité absolue

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Le syndic va procéder à ce travail pour la somme forfaitaire de 350 €.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

#### 13. Mandats – majorité absolue

##### a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

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

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

L'Assemblée Générale fixe à l'unanimité le montant par intervention à 2.000,00 € htva.

*[Handwritten signatures]*

Drève Richelle, 161N bte 68  
1410 Waterloo  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800 049



Tél. : 02 354.45.23

Mail : [bw@couet.be](mailto:bw@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

#### 14. Elections du Syndic et signature du contrat – majorité absolue

À l'unanimité 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.

L'Assemblée Générale donne mandat à la présidente pour la signature du contrat et du PV de l'AGO.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h00

Signature secrétaire :

Signatures du Président :

18.09.2023  
  
LEBEC Valérie

*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**

---





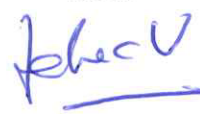
**Assemblée générale du 12/09/2023 à 18h00**

---





**CEDRE (N. Entr. : 0892.075.346) Route d'Ath 297 7050  
Jurbise 01/04/2023 - 31/03/2024**

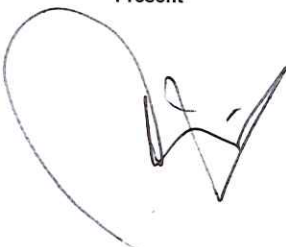

**COUET et ASSOCIES SRL**

Drève Richelle, 161N bte 68 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

	432 (APPARTEMENT 00/A109) 2 (PARKING 00/P20)  Total : 434	Présent 	Procuration
	2 (PARKING 00/ P17) 382 (APPARTEMENT 00/A110)  Total : 384	Présent 	Procuration
	432 (APPARTEMENT 00/A108) 2 (PARKING 00/P21)  Total : 434	Présent 	Procuration
	549 (APPARTEMENT 00/A107) 2 (PARKING 00/P32)  Total : 551	Présent 	Procuration
	432 (APPARTEMENT 00/A208) 2 (PARKING 00/P31)  Total : 434	Présent 	Procuration
	382 (APPARTEMENT 00/A210) 2 (PARKING 00/P26)  Total : 384	Présent	Procuration



Copropriétaire	Quotités	Signature	
X	549 (APPARTEMENT 00/A106) 2 (PARKING 00/P27)  Total : 551	Présent	Procuration 
	2 (PARKING 00/P01) 2 (PARKING 00/P02) 2 (PARKING 00/P03) 2 (PARKING 00/P04) 2 (PARKING 00/P05) 2 (PARKING 00/P06) [...] Total : 1024	Présent 	Procuration 
	410 (APPARTEMENT 00/A101) 418 (APPARTEMENT 00/A102) 648 (APPARTEMENT 00/A103) 0 (APPARTEMENT 00/A104) 648 (APPARTEMENT 00/A105) 410 (APPARTEMENT 00/A201) [...] Total : 4700	Présent 	Procuration

X	549 (APPARTEMENT 00/A207) 2 (PARKING 00/P14) 2 (PARKING 00/P15)  Total : 553	Présent  	Procuration
	549 (APPARTEMENT 00/A206) 2 (PARKING 00/P13)  Total : 551	Présent  	Procuration
<b>Totaux :</b>	<b>10000.000</b>	<b>11</b>	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 10 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :

9616 pouvoirs,

Le Président,