

Association des Copropriétaires  
Résidence « CORBAIS V »  
Grand' Route, 65  
1435 CORBAIS  
BCE: 0821.868.429

## Procès-Verbal Assemblée Ordinaire

Le mercredi 26 mars 2025 à 17h30

Tenue à « l'Hôtel des 3 Clés », Ch. de Namur, 17 à 5030 Gembloux

- Prise des présences à partir de 17h15 -

1. Validité de l'Assemblée Générale

M. Vanden Broucke ouvre la séance à 17H30 et déclare celle-ci valable, 17 Copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés et totalisent 87.541 quotités sur 100.000.

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 Jacqmin est nommé Président de séance.

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

3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé – Annexe 1

Le rapport du syndic et du conseil de copropriété a été annexé à la convocation de l'assemblée.

4. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes – Annexe 2

Le rapport de Monsieur Redon a été envoyé par mail aux copropriétaires. Il répond aux questions des copropriétaires en séance.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic – majorité absolue

A l'unanimité des voix, l'Assemblée approuve les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe qu'à ce jour il n'y a pas d'arriéré majeur dans la copropriété.

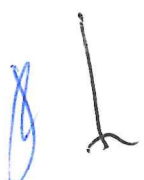
5. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

6. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Commissaire aux comptes

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes.



**b. Conseil de copropriété**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au conseil de copropriété

**c. Syndic pour sa gestion**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes.

**7. Elections - majorité absolue**

**a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité des 3/4,**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires souhaitent constituer un conseil de copropriété.

**b. Election des membres du conseil de copropriété – majorité absolue ;**

Pour l'instant le conseil de copropriété est constitué de Monsieur Dejumne, Monsieur Jacqmin, Monsieur Wibrin et Monsieur Redon.

Les copropriétaires souhaitent se représenter, à l'exception de Monsieur Dejumne.

Madame Ceulemans et Madame Bily souhaitent se présenter également.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident la réélection de Monsieur Jacqmin, Monsieur Wibrin et Monsieur Redon, ainsi que l'élection de Madame Ceulemans et Madame Bily.

**c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes,**

Pour l'instant le poste de commissaire aux comptes est occupé par Monsieur Redon.

Ce dernier souhaite se représenter.

A l'unanimité, les copropriétaires valident la réélection de Monsieur Redon.

**8. Élection du syndic et signature du contrat – majorité absolue**

À l'unanimité des voix, 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.

**9. Points ajoutés par les copropriétaires**

**9.1 Monsieur Jacqmin :**

*a. Remplacement des spots de façade (arrivés en fin de vie, ils causent de façon intermittente le déclenchement de l'interrupteur différentiel, ce qui impose le passage de l'électricien pour isoler le spot fautif) – Devis à recevoir – majorité 2/3*

Le syndic rappelle le devis de l'entreprise Wansard au prix de 196€ HTVA pour les spots en façade, et 455€ HTVA par spot pour ceux du chemin d'accès. Le syndic a demandé à Monsieur Wansard une alternative moins onéreuse pour ceux du chemin mais n'a pas encore reçu de retour.



A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident le remplacement des spots de façades et donnent mandat au conseil pour valider une offre pour ceux du chemin d'accès. Les copropriétaires valident une possible indexation du devis mentionné.

**b. Démoussage de la toiture – mandat à donner au conseil de copropriété et validation de budget – majorité 2/3**

Débat est fait en séance sur ce point. Le syndic mentionne le prix rendu par l'entreprise ToitureWash, à savoir 5.540€ HTVA pour le démoussage de la toiture.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires reportent à la prochaine assemblée.

**9.2 Monsieur Wibrin :**

**a. le manque de rigueur dans le suivi de l'équipe comptabilité de Couet**

Monsieur Wibrin est absent de l'assemblée.

**10. Budget - majorité absolue – Annexe 3**

**a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

Il est proposé à l'Assemblée générale de valider un budget de dépenses courantes de 23.500,00 €.

A l'unanimité des voix, ce budget est validé par les copropriétaires.

**b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières**

- Entretien incendie : Sicli
- Contrôle ascenseurs : BTV
- Entretien ascenseurs : Schindler
- Téléphone ascenseurs : Proximus
- Electricité ascenseurs : Octa+
- Nettoyage : BPV IMMO
- Entretien abords : Tree Garden et puis Lardibois
- Porte de garage : All Acces
- Eau : INBW
- Electricité commune : Octa+
- Syndic : Couet&Associés
- Assurance incendie : AXA
- Assurance PJ : Légal village

**c. Fonds de roulement**

Le fonds de roulement s'élève au 31/12/24 à 9.000,85€.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

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

Le fonds de réserve s'élève au 31/12/24 à 5352,83€ et le fonds parking à 9.031,25€.

Il est rappelé qu'il a été voté de goupiller les deux fonds.



A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident d'augmenter le fonds de 1.150€ à répartir sur les appels de provisions

**11. Mandats - majorité absolue**

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

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent mandat au syndic pour signer des contrats cadres.

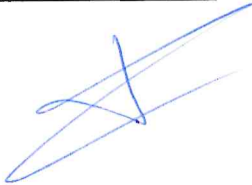
**b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété**

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseur en cours d'année.

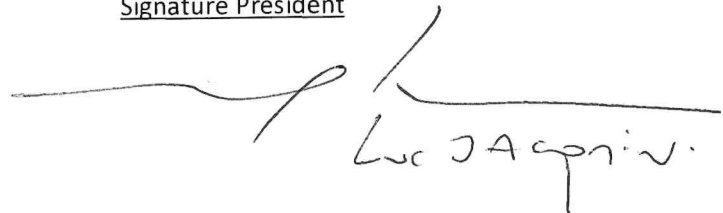
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h05.

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



Luc JAGNIN

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.*