

Drève Richelle 161N/68
1410 Waterloo
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Tel : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

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

Procès-verbal d'assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 9 avril 2024 à 17h30

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

- Prise des présences à partir de 17h15 -

Ordre du jour

1. Validité de l'assemblée générale
2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue
3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
4. Comptabilité
 - a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - **majorité absolue**
 - c. Etat des arriérés de charges
5. Procédures judiciaires en cours (néant)
6. Décharges et quitus - majorité absolue
 - a. Conseil de Copropriété
 - b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes
 - c. Syndic pour sa gestion
7. Elections - majorité absolue
 - a. Constitution du conseil de copropriété – **majorité 3/4**
 - b. Election des membres du conseil de copropriété – **majorité absolue**
 - c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes & Détermination des obligations et compétences
8. Installation de la fibre optique – Point sur la situation
9. Problématique de l'étanchéité des pieds de cheminée – Point sur la situation
10. Travaux et financement – majorité 2/3
 - a. Réfection du chemin d'accès
 - b. Nettoyage des klinkers en face du bâtiment de descente de garage
 - c. Démoussage des sidings du pignon et du bas de la porte sectionnelle
 - d. Cimentage à refaire entre aquadains et façade en fin de pente de garage
 - e. Dolomie des deux parkings de droite à ragréer et démousser
 - f. Réfections des bambous
 - g. Proposition de remplacement des spots de l'allée par spots avec détecteurs de présence
11. Budget - majorité absolue
 - a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières



- b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes
- c. Fonds de roulement
- d. Fonds de réserve – obligation légale (**sauf dérogation - majorité 4/5**)

12. Mandats - majorité des 2/3

- a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic
- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

13. Election du Syndic et signature du contrat – majorité absolue

.....

1. Validité de l'assemblée générale

17 copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés, et totalisent 85.268 quotités sur 100.000.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement statuer sur les points à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale – majorité absolue

Monsieur Jacqmin est élu présidente de séance.

Le syndic est élu secrétaire de séance.

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

En plus des prestations classiques de gestion et comptabilité, le syndic a opéré les tâches suivantes :

- Livraison de gravier devant le bâtiment
- Nouveau rdv pour la fibre optique
- Nettoyage des klinkers
- Nettoyage Aqua drain
- Réparation fuite avant compteur par INBW

4. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes,

Le commissaire n'a pas fait de rapport mais confirme la validation de la comptabilité. Le syndic lui demandera son rapport qui sera annexé au présent PV.

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

A l'unanimité, les copropriétaires approuvent la comptabilité et donnent décharge au syndic pour l'année écoulée, sous réserve que le commissaire aux comptes émette un rapport sans réserve et que les copropriétaires n'ont pas de remarque dans les 1 mois à dater de réception de leur décompte.

c. Etat des arriérés de charges,

Pas de problème majeur au sein de la copropriété.

5. Procédures judiciaires en cours (néant)

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours dans la copropriété.

6. Décharges et quitus - majorité absolue :

a. Conseil de copropriété,

A la majorité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au conseil de copropriétaire, sous réserve de validation du point 4B du présent rapport.

Votre contre : Wibrin/Godfroid 5716q, Cornez 6323q, Corbisier 6136q = 18.175q

b. Commissaire et ou collègue de commissaires aux comptes,

A la majorité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes, sous réserve de validation du point 4B du présent rapport.

Votre contre : Wibrin/Godfroid 5716q, Cornez 6323q, Corbisier 6136q = 18.175q

c. Syndic pour sa gestion.

A la majorité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au syndic, sous réserve du point 4B du présent rapport.

Votre contre : Wibrin/Godfroid 5716q, Cornez 6323q, Corbisier 6136q = 18.175q

7. Elections - majorité absolue :

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

A l'unanimité des voix, les copropriétaires souhaitent ne pas 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 Jacqmin, Madame Cornez, Monsieur Redon, Madame Ceulemans et Monsieur Wibrin.

Monsieur Jacqmin, Monsieur Redon et Monsieur Wibrin souhaitent se représenter.

Madame Ceulemans et Madame Cornez ne se représente pas.

Madame Bily souhaite se présenter.

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

Il est demandé de recevoir le nécessaire bien plus à l'avance.



8. Installation de la fibre optique – Point sur la situation

Le syndic informe que Unifiber, par suite d'une réunion avec Monsieur Jacqmin et le syndic, a accepté de faire passer l'arrivée de la fibre dans un fourreau pour ne pas ouvrir le parking. Le syndic n'a pas contre pas encore la date d'intervention pour le début des travaux.
Il est demandé de prévenir bien à l'avance.

9. Problématique de l'étanchéité des pieds de cheminées – Point sur la situation

Le syndic informe que l'entreprise Sowa est venue est qu'ils ont mentionné que c'était sûrement un problème de CLV. Le syndic propose que l'entreprise Créawat qui vient ce jeudi à Corbais IV donne son avis également, pour voir si cela pourrait être le CLV ou l'étanchéité de pied de cheminée.

10. Travaux et financement – majorité 2/3

a. Réfection du chemin d'accès

Débat est fait en séance sur ce point.

Il est demandé de démontrer les points positifs de cette intervention à Corbais IV lors de leur prochaine assemblée.

Il est proposé de valider un budget de 10.000€ pour l'intervention, payable par le fonds de réserve parking, et d'essayer de convaincre Corbais IV de prendre en charge 50% de l'intervention.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident cette proposition.

b. Nettoyage des klinkers en face du bâtiment de descente de garage

Le syndic mentionne les 3 devis reçus par Monsieur Jacqmin, ainsi que les deux précédemment reçu que les entreprises n'ont pas donné suite pour l'actualisation.

Débat est fait en séance sur les devis.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident d'opter pour un budget de 5.000€, le conseil de copropriétaire recevant mandat pour accepter le devis final.

c. Démoussage des sidings du pignon et du bas de la porte sectionnelle

Il est proposé de valider un budget de 1.500€ pour ce poste et de donner mandat au conseil de copropriété pour accepter le devis final.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident cette proposition.

d. Cimentage à refaire entre aquadrains et façade en fin de pente de garage

Le syndic propose de confier le travail à l'entreprise David Mathieu qui s'est déjà occupé d'agrandir l'égout et de refaire l'aquadrain de Corbais IV pour un prix concurrentiel et un travail bien exécuté. Il est proposé qu'il s'occupe de refaire l'aquadrain de Corbais V comme à Corbais IV.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident cette proposition, sous réserve d'accord par le conseil (le syndic s'occupera de demander la différence entre un nouveau et une réparation).

e. Dolomie des deux parkings de droite à ragréer en démousser

Drève Richelle 161N/68

1410 Waterloo

BE 0898 261 372

I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tel : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

Ce point est pour Corbais IV pour la partie droite, et il est demandé à Monsieur Bouffieux d'entretenir sa place de parking pour la partie gauche.

f. Réfection des bambous

Il est proposé de demander à l'entreprise Lardi Bois et le jardinier actuel, un devis pour l'éradication et le remplacement des bambous qui sera fait en collaboration avec les membres du conseil. Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour valider le devis final. A l'unanimité, les copropriétaires valident ces deux propositions.

11. Budget - majorité absolue :

a. 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
- Porte de garage : All Acces
- Eau : INBW
- Electricité commune : Octa+
- Syndic : Couet&Associés
- Assurance incendie : AXA
- Assurance PJ : Légal village

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes,

Il est proposé à l'Assemblée générale de valider un budget de dépenses courantes de 23.000,00 €.

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

c. Fonds de roulement,

Le fonds de roulement s'élève au 31/12/23 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 31/12/23 à 9.105,71€ et le fonds parking à 9.031,25€.

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

L'article 577-5 § 3 impose maintenant la constitution d'un fonds de réserve 5 ans après la réception provisoire d'un immeuble. Les contributions annuelles à ce fonds ne peuvent être inférieures à 5 %

Drève Richelle 161N/68

1410 Waterloo

BE 0898 261 372

I.P.L.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Couet & Associés

Syndic - Gestion Privative

Tel : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

L'article 577-5 § 3 impose maintenant la constitution d'un fonds de réserve 5 ans après la réception provisoire d'un immeuble. Les contributions annuelles à ce fonds ne peuvent être inférieures à 5 % du budget annuel des charges courantes de l'exercice antérieur. Il est toutefois possible d'y déroger si 4/5 des votes des propriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée ne souhaitent pas réaliser cet appel.

12. Mandats - majorité absolue :

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic,

Il est proposé à l'Assemblée générale de donner ou non mandat au Syndic pour signer des contrats cadres (toujours en vérifiant que le contrat proposé est plus intéressant que le contrat actuel).

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

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

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

13. Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue.

A la majorité des voix, l'assemblée décide de réélire comme syndic Couet et Associés, dont les bureaux sont situés à Drève Richelle 161 N boîte 68 – 1410 Waterloo, jusqu'à la prochaine Assemblée générale.

Abstention : Wibrin/Godfroid 5716q, Cornez 6323q, Corbisier 6136q = 18.175q

Point supplémentaire : à l'unanimité des voix, les copropriétaires votent un budget de 2.250€ pour le remplacement des spots en façade et l'installation de spots supplémentaires. Le syndic s'occupera de mettre les devis en concurrence et d'envoyer, pour accord, les offres au conseil de copropriété. Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour accepter les devis finaux. A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident ceci. Ce point étant un point supplémentaire, le syndic

Drève Richelle 161N/68

1410 Waterloo

BE 0898 261 372

I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967 -



Couet & Associés

Syndic - Gestion Privative

Tel : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

s'occupera de récolter les accords par mail pour les copropriétaires non présents et non représenter lors de l'assemblée.

La séance est levée à 19h07

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Président d'Assemblée

Pour la SPRL COUET & ASSOCIES,
Syndic de la copropriété et Secrétaire d'assemblée,

Autres copropriétaires