

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



Tel : 010 65 19 55

Mail : bw@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence Domaine de Bruyères
Domaine Les Bruyères 1-12
7000 Mons
BCE 0828.393.856

Procès-verbal d'assemblée Générale Ordinaire – Seconde séance

Le jeudi 21 décembre 2023 à 18h00

Tenue dans Campus de l'UCLouvain FUCaM Mons - Bâtiment D – auditoire A1
Chaussée de Binche 151 à 7000 Mons

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 sur l'exercice écoulé
4. Comptabilité :
 - a. Rapport du Commissaire aux Comptes
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan - décharge au Syndic - majorité absolue
 - c. Etat des arrières de charges
5. Procédures judiciaires en cours (néant).
6. Sinistres – Informations.
7. Décharges et quitus - majorité absolue.
 - a. Décharge et quitus au conseil de copropriété,
 - b. Décharge et quitus au commissaire aux comptes,
 - c. Décharge et quitus au syndic pour sa gestion.
8. Elections - majorité absolue
 - a. Constitution du conseil de copropriété – majorité des ¾
 - 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
9. Réalisation d'un audit de sécurité incendie – Propositions d'offres – Validation – Majorité absolue
10. Boîtes aux lettres et sonnettes – Point sur la situation
11. Etat d'avancement dossier toitures – point sur les paiements reçus et les devis
12. Proposition d'utilisation de la quote part par bloc du montant de la vente du terrain mis au fond de réserve pour le financement des toitures (pour les blocs 1/3, 4/6, 10/12) – Majorité absolue
13. Validation d'un devis de réfection de la toiture pour la bloc 10/12 – Majorité 2/3
14. Bloc 6 – Proposition de devis pour hydrocurage – Majorité absolue
15. Proposition de remplacement du parlophone – Majorité 2/3
16. Proposition d'installation de la fibre optique – Majorité 2/3
17. Arrêt de collaboration avec Monsieur Lefrancq – Majorité absolue
18. Mise en place d'une société externe de nettoyage – Majorité absolue
19. Problématique des camions de ramassage de déchets qui ne passe pas dans la rue du Bloc 2/4

20. Rappel du respect de calendrier de ramassage de poubelles et informations sur les déchets admis

21. Budget - majorité absolue

- a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes et frais exceptionnels ;
- b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
- c. Fonds de roulement ;
- d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5).

22. Mandats - majorité 2/3

- a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.
- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.
- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

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

1. Validité de l'assemblée générale

53 copropriétaires sur 107 sont présents ou représentés, et totalisent 6.279 quotités sur 10.000. Le double quorum n'est pas atteint mais cette assemblée étant une seconde séance, elle peut valablement se tenir.

sous réserve de vérif des quid

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

À l'unanimité Madame Wantier 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

En plus des prestations classiques de gestion et comptabilité, le syndic a envoyé à tous les copropriétaires un tableau reprenant son suivi de l'année. Pour les copropriétaires qui n'en n'aurait pas pris connaissance, ce tableau sera annexé au présent PV.

4. Comptabilité :

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

Monsieur Kamewe fait état de son rapport en séance et réponds aux copropriétaires. Monsieur Kamewe mentionne que les factures de régularisation de la SWDE sont basées sur des estimations alors que le syndic a transmis les index. Monsieur Kamewe confirme que à part ce poste les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/09/2023, à l'exception des factures d'eau basées sur des estimations.

Il est noté que les facturations d'avocat et d'expert sont très chères. Il est débattu sur ce point en séance, et dit que parfois il est mieux de prendre ces frais en charge plutôt que de payer un avocat ou un expert qui va coûter plus cher.

Il est demandé au syndic d'investiguer sur la problématique des compteurs d'eau.

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

Signature 1 *Signature 2*

Drève Richelle 161N/68

1410 Waterloo

BE 0898 261 372

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



Tel : 010 65 19 55

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité des voix les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité, sous réserve d'obtention de régularisation correcte de la SWDE et de clarification des anomalies annoncées par Monsieur Pichueque. Ces réserves seront levées dès l'obtention d'un rapport sans remarque établis par le commissaire aux comptes.

c. Etat des arriérés de charges,

Certains copropriétaires sont en plan de paiement, que cela soit pour l'appel de fond des toitures ou pour les appels de fond de charge classiques, mais ces copropriétaires assument leur plan de paiement correctement.

5. Procédures judiciaires en cours (néant).

Pas de procédure judiciaire en cours dans la copropriété.

6. Sinistres – Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic a envoyé aux copropriétaires un tableau reprenant les sinistres en cours et leur suivi. Ce tableau (le même que pour le point 3 du présent PV, sera annexé au P.

7. Décharges et quitus - majorité absolue :

a. Commissaire aux comptes,

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au commissaire aux comptes, sous réserve d'obtention de régularisation correcte de la SWDE et une analyse/correction des anomalies annoncées par Monsieur Pichueque.

b. Conseil de copropriété,

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

Vote contre : Pichueque 82q, Scatozza 77q.

Abstention : aucune

c. Syndic pour sa gestion,

A la majorité des voix, les copropriétaires donnent décharge et quitus au syndic, sous réserve d'obtention de régularisation correcte de la SWDE et une analyse/correction des sommes facturés par le syndic pour la gestion des sinistres

Votes contre : Pichueque 82q, Scatozza 77q, Vanderbeque 81q, Cattray 93q, Duvivier 79q.

Abstention :

8. 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 Kamewe et Monsieur Gentges⁽⁶⁾. Le syndic propose d'élire un membre du conseil par bloc. Ils souhaitent tous les deux se représenter. Monsieur Karasinski⁽⁶⁾, Madame Dedecker et Monsieur Pichueque souhaitent se présenter également.

A l'unanimité, les copropriétaires valident cette proposition et les membres cités ci-dessus pour constituer le conseil de copropriété.

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes & détermination des obligations et compétences,

Pour l'instant le poste de commissaire aux comptes est occupé par Monsieur Kamewe qui ne souhaite pas se représenter. Monsieur Daels souhaite se présenter.

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

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

1. Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- Examiner les différents postes du bilan,
- Vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

2. Compétences :

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

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

9. Réalisation d'un audit de sécurité incendie – Propositions d'offres – Validation – Majorité absolue.

Le syndic informe que si il contact les pompiers pour faire cet audit, il y aura surement une mise en demeure qui imposera à la copropriété de se mettre aux normes.

Il est préférable de contacter une entreprise comme Safe&sound, Le Chimiste ou autre. L'entreprise qui entretenait les extincteurs jusqu'à cette année (Serial Security Engineering) cesse ses activités. Le

syndic a demandé le prix de maintenance à plusieurs sociétés, pour ensuite négocier avec elles vu l'ampleur du matériel à entretenir.

Sicli : 10,65€ htva par entretien de bloc de secours, il propose de louer des extincteurs ce qui n'est pas judicieux vu que la copropriété en a déjà.

Safe&Sound est à 8,50€ htva par bloc de secours et 20€ htva par extincteur.

Il est proposé de négocier selon la taille du travail et de donner mandat au conseil de copropriété pour accepter le devis final.

Monsieur Pichueque mentionne qu'il serait judicieux de faire appel aux pompiers.

Il est mentionné que les copropriétaires ont consciences d'un potentiel manque de normes incendie et que chacun souhaitent régler cela au plus vite.

A l'unanimité, les copropriétaires valident cette proposition.

10. Boites aux lettres et sonnettes – Point sur la situation

Pour les sonnettes, le syndic informe qu'il a refait faire l'ensemble des tableaux qu'il viendra modifier cette semaine.

Pour les boites aux lettres, les entreprises appelées annoncent qu'il est compliqué de faire une offre globale car elles ne sont pas toutes pareilles et encastrées dans la structure du bâtiment. Le syndic propose de faire nettoyer les boites aux lettres et d'apposer chaque nom avec une nominette blanche ou noir, ce qui rendra les boites plus esthétique et uniforme.

A l'unanimité, les copropriétaires valident cette proposition.

11. Etat d'avancement dossier toiture – point sur les paiements reçus et les devis

Le syndic informe que l'état d'avancement des paiements à ce jour est comme suit :

Le bloc 10/12 à presque tout payé, à quelques euros près. Les autres blocs concernés par les rénovations de toitures sont en bonne voie d'avoir tout payé pour le début des travaux qui vont commencer par mars/avril 2024.

Le syndic informe que les copropriétaires qui n'ont pas payé cet appel sont suivis par le service contentieux par un plan de paiement.

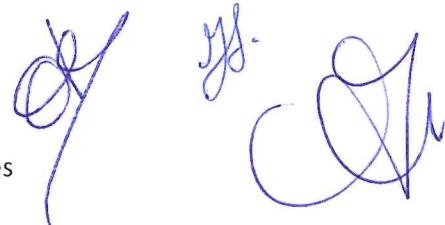
12. Proposition d'utilisation de la quote part par bloc du montant de la vente du terrain mis au fond de réserve pour le financement des toitures (pour les blocs 1/3, 4/6, 10/12) – Majorité absolue

A l'unanimité des voix, les copropriétaires décident de reverser la quote part du fond de réserve correspondante au montant de la vente du terrain (145.000€) aux copropriétaires selon les quotités, en déduisant le montant dû à la copropriété pour ceux qui doivent de l'argent à la copropriété.

13. Validation d'un devis de réfection de la toiture pour le bloc 10/12 – Majorité absolue

Le syndic informe que le conseil de copropriété ayant reçu mandat pour accepter le devis final, il a donné son accord au syndic pour accepter le devis de l'entreprise Brynaert annexe au présent PV, pour un montant de 83.932,93€ HTVA et hors cales éventuelles. Il reste à décider si les copropriétaires souhaitent payer l'acompte à l'entreprise dès que possible pour fixer le prix, ou juste avant que les travaux démarrent (au risque de subir une augmentation de prix).

A l'unanimité, les copropriétaires décident que le syndic doit demander aux membres du conseil leur accord pour payer l'acompte dès que possible.



14. Bloc 6 – Proposition de devis pour hydrocurage – Majorité absolue

Le syndic informe que suite à plusieurs dépannages dans plusieurs blocs, L'entreprise Dépanne Tout Express a conseillé un hydrocurage de la colonne des WC du bloc 6 pour un montant de 514,10€. A l'unanimité, les copropriétaires valident cette proposition.

15. Proposition de remplacement du parlophone – Majorité 2/3

Le syndic informe qu'il a reçu une offre de Bagelec au prix de 3.597€ HTVA pour un système de sonnerie sur téléphone, ce qui n'est pas optimale. Ils conseillent cette solution car aucun des branchements n'est correctement fait entre le boîtier central et certains parlophone intérieur (pour le bloc 8). Deux autres entreprises ont refusé de faire le travail, le filetage étant catastrophique et presque impossible à distinguer entre chaque bloc.

16. Proposition d'installation de la fibre optique – Majorité 2/3

Le projet de Unifiber a été envoyé aux copropriétaires. Le syndic rappelle que les travaux d'installation de la fibre dans les parties communes sont gratuits.

A la majorité des voix, les copropriétaires refusent la proposition d'UNIFIBER.

Vote pour : Kahasha 75q, Wagirayezu 79q, Vanden Berghe, 72q, Karazinski 84q, Wattier 92q, Ernest 74q, de Brabandère 60q, Moras 92q, Hibon 71q, Fassiaux 81q, Hecq 72q, Vancoppernolle 178q, Daubry 101q, Zattela 84q, Zattela 84q, Delginièse 76q, Desmaret 82q = 1.457Q

Abstention : Pichueque 82q, Dutriez 93q, D'amico 76q, Gentges 69q, Scatozza 77q, Vandergheynst 82q, Maache 92q, Lupant, 75q, Thibault 278q = 924q

Tous les autres copropriétaires présent votent contre.

17. Arrêt de collaboration avec Monsieur Lefrancq – Majorité absolue

Le syndic informe qu'il a contacté Acerta pour connaître le temps de préavis de Monsieur Lefrancq, il n'a à ce jour pas reçu de réponse. Le syndic relancera le secrétariat social.

A l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour accepter de licencier ou non Monsieur Lefrancq en cours d'année.

18. Mise en place d'une société externe de nettoyage – Majorité absolue

Le syndic informe qu'il a contacté plusieurs entreprises de nettoyage et qu'il n'a pas encore tous les devis, certaines n'ayant pas encore envoyé le leur et d'autres n'ayant pas donné de retour. Le syndic présente les offres reçues en séance.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour valider une offre finale, avec une limite de 1.233,40€ HTVA par mois dans le cas où la copropriété cesserait la collaboration avec Monsieur Lefrancq.

19. Problématique des camions de ramassage de déchets qui ne passe pas dans la rue du Bloc 2/4

Le syndic a contacté Hygée qui mentionne que le camion ne passe pas par difficulté pour faire demi-tour.

20. Rappel du respect de calendrier de ramassage de poubelles et informations sur les déchets admis

Il est rappelé que le calendrier de ramassage des déchets est présent dans chaque hall d'entrée. Il est demandé de respecter le passage de ramassage des déchets pour sortir ses poubelles et de les mettre correctement dans les container prévus à cet effet.

21. Budget - majorité absolue :

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

- Entretien extincteurs : Serial Security Engineering
- Parlophonie/électricité : Bliquelec et Bagelec et G&M électrique
- Serrurerie : Serrurerie Binchoise
- Débouchage/vidange : Vidange Nette et Depanne Tout Express
- Porte : Cornelis Fencing et Lock Security
- Nuisible : Rentokil
- Jardinier : Les 4 Saisons – Il est noté que dernière le bloc 8, un grand arbre mort est sur place et doit être évacué et replanté. Il est demandé une réunion avec le jardinier et les membres du conseil de copropriété.
- Expert : Garcia Engineering
- Téléphonie : Proximus
- Electricité : ENGIE
- Eau : SWDE
- Syndic : Couet&Associés
- Avocat : Delacroix & Partners
- Assurance incendie : IBIS sa
- RC : AXA
- Assurance accidents du travail : Securex
- PJ : IBIS

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes et frais exceptionnels ;

A l'unanimité des voix, les copropriétaires valident un budget de 155.000€ pour l'année en cours.

c. Fonds de roulement,

Le fonds de roulement s'élève au 30/09/23 à 41.802€.

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 général s'élève au 30/09/23 à 164.282,13€ (hors fond de réserve toiture)

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

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.



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



Tel : 010 65 19 55

Mail : bw@couet.be
Web : www.couet.be

22. 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, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseur en cours d'année.

c. Détermination du montant pour lequel le conseil de copropriété à mandat pour travaux.

A l'unanimité, les copropriétaires fixent ce montant à 5.000€ par an.

23. 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 Drève Richelle 161N/68 – 1410 Waterloo, jusqu'à la prochaine Assemblée générale.

Votes contre : Pichueque 82q, Scatozza 77q, Duvivier 79, Vanderbeque 81q, Catty 93q, Durieux 155q= 567 quotités votent contre

Abstention : Vanderghenst 82q, Lupant 75q, Maache 92q, Thibault 178q = 427quotités s'abstiennent

Pour : D'amico 76q, Daels 72q, Danis 30q, Daubry 101q, de Brabandère 60q, Dethier/Delaunoy 92q, Dutriez 93q, Ernest 74q, Fassiaux 81q, Flasse 71q, Gabriel 153q, Gentges 69q, Hacq 72q, Hibon 71q, Kahasha 75q, Kamewe 81q, Karasinski 84q, Kieffer 10q, Lamcomblez 72q, Mazzoni 1926q, Ronvaux, Urbain 83q, Van Den Bergh 72q, Vancompernolle 178q, Wagirayezu 79q, Wanter 102q, Zattela 81q, Zattela 84q, Gutierrez 72q= 4114 Quotités votent pour.

La séance est levée à 22h08.

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,

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



Tel : 010 65 19 55

Mail : bw@couet.be
Web : www.couet.be

Autres copropriétaires

Yves

Yves