



B Syndic
Rue du Moulin, 7
B-1340 Ottignies
Tél. : 010/41.35.35
Numéro BCE : BE 0847.754.858
N° I.P.L. : 505173

Numéro assurance : 03/99.568.516

Ottignies, le 15 février 2022

RDO - GENERAL (N. Entr. : 0873.907.741)
rue du moulin, 1-11A
5030 GEMBLOUX
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Février 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	21	sur 112	18.75 %	2223.00
Copropriétaires représentés	14	sur 112	12.50 %	1558.00
Copropriétaires absents	77	sur 112	68.75 %	6219.00
Totaux	112	sur 112	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		35	31.25 %	
AG valide en quotités		3781.00	37.81 %	

Le 15 Février 2022 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Constitution du bureau de séance : nomination d'un président de séance et d'un secrétaire de séance
(quorum requis : majorité absolue)

est élu président.

B Syndic assure le secrétariat.

Constitution du bureau de séance : nomination d'un président de séance et d'un secrétaire de séance (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Approbation des comptes et du bilan (annexé aux présentes) arrêtés au 31/12/2020 et décharge à donner à B Syndic pour sa gestion (quorum requis : majorité absolue)

Les comptes 2020 sont approuvés.

Décharge est donnée à B Syndic pour sa gestion.

Approbation des comptes et du bilan (annexé aux présentes) arrêtés au 31/12/2020 et décharge à donner à B Syndic pour sa gestion (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2020 (quorum requis : majorité absolue)

Décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2020.

Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2020 (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. A la demande de _____ : Proposition de faire réaliser une étude pour placement de panneaux photovoltaïques sur les toitures (quorum requis: majorité des 2/3)

Les propriétaires n'acceptent pas ce point.

A la demande de Madame : Proposition de faire réaliser une étude pour placement de panneaux photovoltaïques sur les toitures (quorum requis: majorité des 2/3)	Oui	134.00	3.54 %	Majorité des 2/3
	Non	3 647.00	96.46 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Proposition de contracter une assurance défense en justice pour gérer les conflits et non respect du règlement d'ordre intérieur au sein de l'acp. voir proposition en annexe. (quorum requis: majorité absolue).

B Syndic a reçu une proposition d'assurance 'défense en justice' pour le prix annuel de 746,20 €.

Il est décidé de remettre le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire qui se tiendra prochainement.

Les propriétaires qui auraient des questions sur cette assurance doivent les poser au syndic qui transmettra au courtier.

Proposition de contracter une assurance défense en justice pour gérer les conflits et non respect du règlement d'ordre intérieur au sein de l'acp. voir proposition en annexe. (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. A la demande de _____ : Nettoyage des bandeaux de terrasses et dispositions à prévoir pour les prochaines années (quorum requis: majorité absolue)

Il est rappelé aux propriétaires l'obligation de nettoyer les bandeaux des balcons et terrasses (bordures extérieures).

Une procédure est mise en place et sera intégrée aux ROI pour les années à venir :

1.- obligation de nettoyer les bandeaux de terrasse pour le 1er avril de chaque année

2.- un constat sera effectué ensuite par le syndic et un/des membres du conseil de copropriété (photos à l'appui) dans la 1ère quinzaine du mois d'avril et un rappel sera fait aux propriétaires défaillants

3.- à défaut de nettoyage pour le 15 juin au plus tard, une société sera chargée de cet entretien, aux frais des propriétaires défaillants. Dans ce cas, l'occupant devra donner accès à son appartement à l'intervenant chargé de ce nettoyage. A défaut de donner l'accès par l'intérieur, il sera fait appel à une nacelle, aux frais du propriétaire défaillant.

A la demande de Madame Nettoyage des bandeaux de terrasses et dispositions à prévoir pour les prochaines années (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 686.00	97.49 %	Majorité absolue
	Non	95.00	2.51 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**7. A la demande de
requis: majorité absolue)**

annulation de l'ordre de nettoyer les portes de garage (quorum

Ce point n'est pas accepté.

A la demande de Monsieur annulation de l'ordre de nettoyer les portes de garage (quorum requis: majorité absolue)	Oui	95.00	2.51 %	Majorité absolue
	Non	3 686.00	97.49 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**8. A la demande
requis: majorité des 2/3)**

: placement de vitrages qui changent de couleur à la lumière (quorum

Ce point est reporté.

A la demande Monsieur : placement de vitrages qui changent de couleur à la lumière (quorum requis: majorité des 2/3)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. A la demande de _____ : Rationaliser les assemblées générales annuelles et si possible tendre à ne faire qu'une assemblée contre six actuellement.(quorum requis: majorité absolue)

Légalement, la copropriété Rives de l'Orneau ne possède qu'un seul numéro d'entreprise et il ne devrait y avoir qu'une seule assemblée générale.

B Syndic va changer de logiciel de gestion et à l'avenir il n'y aura plus qu'une seule assemblée générale.

A la demande de Monsieur : Rationaliser les assemblées générales annuelles et si possible tendre à ne faire qu'une assemblée contre six actuellement.(quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**10. A la demande de
absolue)**

: revoir les périodes de quinzaine des AG (quorum requis: majorité

Ce point a été abordé ci-dessus.

A la demande de mme : revoir les périodes de quinzaine des AG (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. A la demande du syndic Jacquemin: évacuation des bacs à plantes situés à la sortie du parking (quorum requis: majorité des 2/3)

Ce point n'est plus d'actualité.

A la demande du syndic Jacquemin: évacuation des bacs à plantes situés à la sortie du parking (quorum requis: majorité des 2/3)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	3 781.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. RESPECT DU ROI : Proposition de prévoir une pénalité de 50 euros (ou autre montant à voter) par infraction constatée à au moins deux reprises par voie d'huissier ou par 3 propriétaires ou occupants, avec photos à l'appui. (quorum requis: majorité absolue).

Les propriétaires décident de faire constater l'infraction par 3 propriétaires ou occupants et non plus par un huissier.

L'indemnité de 50 € sera donc appliquée selon la procédure mentionnée.

RESPECT DU ROI : Proposition de prévoir une pénalité de 50 euros (ou autre montant à voter) par infraction constatée à au moins deux reprises par voie d'huissier ou par 3 propriétaires ou occupants, avec photos à l'appui. (quorum requis: majorité absolue).	Oui	3 614.00	95.79 %	Majorité absolue
	Non	159.00	4.21 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 773.00	-	
	Abstention / Absents	6 227.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. RESPECT DU ROI : Proposition de donner Mandat au syndic pour saisir le Juge de Paix en vue de faire respecter le règlement d'ordre intérieur suite aux constatations reçues (cfr point précédent). (quorum requis: majorité absolue)

Ce point est accepté.

RESPECT DU ROI : Proposition de donner Mandat au syndic pour saisir le Juge de Paix en vue de faire respecter le règlement d'ordre intérieur suite aux constatations reçues (cfr point précédent). (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 464.00	95.61 %	Majorité absolue
	Non	159.00	4.39 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 623.00	-	
	Abstention / Absents	6 377.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. RESPECT DU ROI : proposition de vote sur une indemnité de 250 euros (ou autre montant à voter) à charge du propriétaire ou de l'occupant que le syndic poursuivrait devant le juge de paix afin de couvrir au moins partiellement la procédure. (quorum requis: majorité absolue)

Ce point est accepté pour une indemnité de 250 €.

RESPECT DU ROI : proposition de vote sur une indemnité de 250 euros (ou autre montant à voter) à charge du propriétaire ou de l'occupant que le syndic poursuivrait devant le juge de paix afin de couvrir au moins partiellement la procédure. (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 472.00	95.62 %	Majorité absolue
	Non	159.00	4.38 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 631.00	-	
	Abstention / Absents	6 369.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. A la demande de _____ : Proposition de prévoir des jetons de présence pour les membres du conseil de copropriété et montant à définir (quorum requis: majorité absolue)

Les propriétaires ne souhaitent pas accorder de jetons de présence aux membres du conseil.

A la demande de Monsieur : Proposition de prévoir des jetons de présence pour les membres du conseil de copropriété et montant à définir (quorum requis: majorité absolue)	Oui	460.00	12.17 %	Majorité absolue
	Non	3 321.00	87.83 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. A la demande du syndic: augmentation du fonds de roulement d'un montant de 2000 euros (quorum requis: majorité absolue)

Il est décidé d'augmenter le fonds de roulement à concurrence de 2.000 €.

A la demande du syndic: augmentation du fonds de roulement d'un montant de 2000 euros (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 606.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 606.00	-	
	Abstention / Absents	6 394.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Budget à prévoir pour les gros travaux (quorum requis: majorité absolue)

Il n'y a pas de gros travaux prévus.

Budget à prévoir pour les gros travaux (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

18. Evaluation des contrats de fournitures en cours (non soumis à vote)

Un tableau a été remis à chacun à titre informatif.

19. Budget 2021 (pour info) (non soumis à vote)

Ce point est non soumis à vote.

20. Renouvellement du fonds de réserve. Minimum 5% du réalisé de l'année précédente sauf dérogation (quorum requis : majorité absolue)

Il est décidé de constituer un fonds de réserve à concurrence de 2.000 €.

Renouvellement du fonds de réserve. Minimum 5% du réalisé de l'année précédente sauf dérogation (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis : majorité absolue)

Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)

La société Ixo Facto est réélue.

Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

23. Renouvellement du mandat du syndic (quorum requis: majorité absolue)

Le mandat de B Syndic est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Renouvellement du mandat du syndic (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 781.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 781.00	-	
	Abstention / Absents	6 219.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				