

B Syndic

Rue du Moulin, 7

B-1340 Ottignies

Tél. : 010/41.35.35

Numéro BCE : BE 0847.754.858

N° I.P.I. : 505173

Numéro assurance : 03/99.568.516

Ottignies, le 14 juin 2023

RDO - GENERAL (N. Entr. : 0873.907.741)

rue du moulin, 1-11A

5030 GEMBLoux

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 13 Juin 2023

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

Copropriétaires présents	21	sur 110	19.09 %	2090.00
Copropriétaires représentés	14	sur 110	12.73 %	1582.00
Copropriétaires absents	75	sur 110	68.18 %	6328.00
Totaux	110	sur 110	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		35	31.82 %	
AG valide en quotités		3672.00	36.72 %	

Le 13 Juin 2023 à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

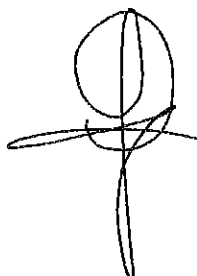
Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

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	2 846.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 846.00	-	
	Abstention / Absents	7 154.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

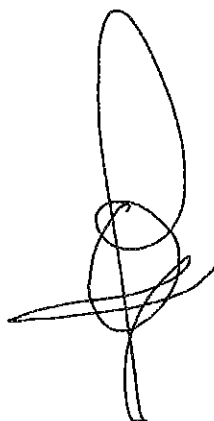


2. Approbation des comptes et du bilan (annexé aux présentes) arrêtés au 31/12/2022 et décharge à donner à B Syndic pour sa gestion (quorum requis : majorité absolue)

Les comptes ont été vérifiés et sont approuvés.

Décharge est donnée à B Syndic pour sa gestion au 31/12/2022.

Approbation des comptes et du bilan (annexé aux présentes) arrêtés au 31/12/2022 et décharge à donner à B Syndic pour sa gestion (quorum requis : majorité absolue)	Oui	2 846.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 846.00	-	
	Abstention / Absents	7 154.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



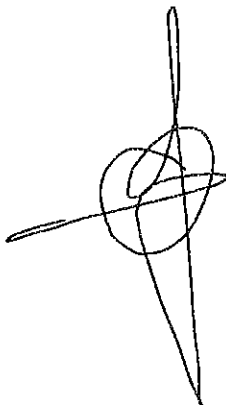
3. Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2022 (quorum requis : majorité absolue)

Décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2022.

Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2022 (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 022.00	92.30 %	Majorité absolue
	Non	252.00	7.70 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 274.00	-	
	Abstention / Absents	6 726.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Démission de B SYNDIC à dater de ce 24 avril 2023, avec préavis de 3 mois (non soumis à vote)

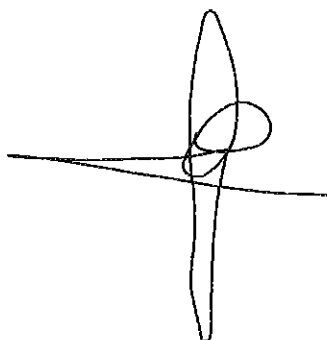
Ce point est non soumis à vote.



5. A la demande de (Coutellerie) : présentation d'un modèle de claustra pour les terrasses Bailli/Coutellerie. Voir projet en annexe - vote (quorum requis: majorité des 2/3)

Les propriétaires souhaitent que Mr Vassart se conforme au cahier des charges établi par le conseil de copropriété.

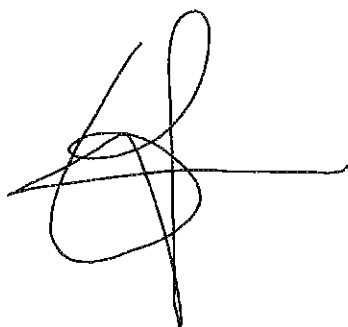
A la demande de Monsieur (Coutellerie) : présentation d'un modèle de claustra pour les terrasses Bailli/Coutellerie. Voir projet en annexe - vote (quorum requis: majorité des 2/3)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	3 597.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 597.00	-	
	Abstention / Absents	6 403.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



6. En cas de refus sur la proposition de _____, présentation d'un type de claustra pour les balcons et terrasses selon cahier de charges à prévoir (quorum requis : majorité des 2/3)

Les propriétaires acceptent le cahier des charges établi par le conseil de copropriété.

En cas de refus sur la proposition de Monsieur présentation d'un type de claustra pour les balcons et terrasses selon cahier de charges à prévoir (quorum requis : majorité des 2/3)	Oui	2 411.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 411.00	-	
	Abstention / Absents	7 589.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

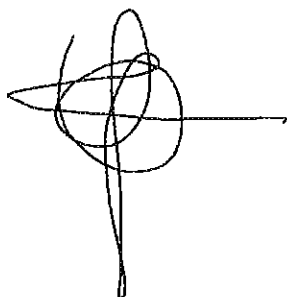


7. Suivi à réserver au dossier 'tente solaire' et au fait que : n'ait pas remplacé sa toile solaire conformément à la décision prise lors de l'AGO du 02/06/2022 (point 6) et ce malgré les demandes envoyées par recommandé et AR. Dispositions à prévoir (quorum requis: majorité absolue)

demande de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.

Les propriétaires décident d'accorder à : un délai de 6 mois à compter de ce jour pour se conformer à la décision de l'assemblée générale. En cas de non respect de ce délai, la procédure prévue lors de l'AG sera effective (sans autre rappel).

Suivi à réserver au dossier 'tente solaire' et au fait que n'ait pas remplacé sa toile solaire conformément à la décision prise lors de l'AGO du 02/06/2022 (point 6) et ce malgré les demandes envoyées par recommandé et AR. Dispositions à prévoir (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 672.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

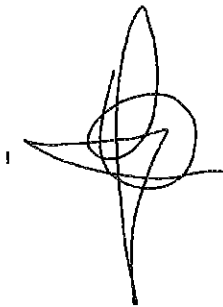


8. A la demande de : 'Période de tenue de l'AG plénière à partir de 2024 Si, à partir de 2024, la syndic passe du système actuel d'une AG par phase + 1 AG générale au système d'une seule AG plénière, demande de confirmation que la date de celle-ci se situera bien dans la 2ème quinzaine de mars au lieu du mois d'avril comme c'est le cas actuellement. Ceci, pour être en conformité avec notre ROI qui spécifie (article 58, page 90) 'L'assemblée générale annuelle ordinaire devra se tenir un jour à fixer durant la période de la 2ème quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué' (quorum requis: majorité absolue)

Il a été voté qu'une seule assemblée générale sera tenue à partir de 2024.

La période de la tenue de cette AG sera la 2ème quinzaine du mois de mars.

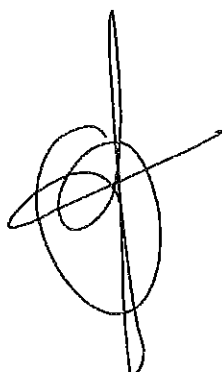
A la demande de Madame 'Période de tenue de l'AG plénière à partir de 2024 Si, à partir de 2024, la syndic passe du système actuel d'une AG par phase + 1 AG générale au système d'une seule AG plénière, demande de confirmation que la date de celle-ci se situera bien dans la 2ème quinzaine de mars au lieu du mois d'avril comme c'est le cas actuellement. Ceci, pour être en conformité avec notre ROI qui spécifie (article 58, page 90) 'L'assemblée générale annuelle ordinaire devra se tenir un jour à fixer durant la période de la 2ème quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué' (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 672.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9. A la demande de _____ : vote sur une diminution du nombre d'heures de fonctionnement des moteurs d'extraction d'air pour les différentes entités (heures à déterminer - proposition de 8 à 20h) dans un but d'économie d'énergie. Ces moteurs tournent la plupart du temps pour rien. Vote (quorum requis: majorité absolue).

Les propriétaires n'acceptent pas ce point.

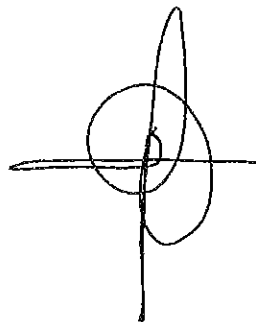
A la demande de Monsieur : vote sur une diminution du nombre d'heures de fonctionnement des moteurs d'extraction d'air pour les différentes entités (heures à déterminer - proposition de 8 à 20h) dans un but d'économie d'énergie. Ces moteurs tournent la plupart du temps pour rien. Vote (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 092.00	29.74 %	Majorité absolue
	Non	2 580.00	70.26 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



10. Demande de : Pouvez-vous améliorer l'éclairage à l'ENTRÉE des parkings (voir photo). Ainsi qu'un éclairage des escaliers au niveau du numéro 11 (quorum requis: majorité absolue).

Les propriétaires n'acceptent pas ce point.

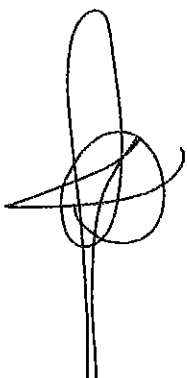
Demande de Monsieur : Pouvez-vous améliorer l'éclairage à l'ENTRÉE des parkings (voir photo). Ainsi qu'un éclairage des escaliers au niveau du numéro 11 (quorum requis: majorité absolue).	Oui	982.00	26.74 %	Majorité absolue
	Non	2 690.00	73.26 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



11. A la demande de | : Etude à prévoir pour le placement de panneaux photovoltaïques
(quorum requis: majorité absolue)

Ce point est reporté à une assemblée générale ultérieure.

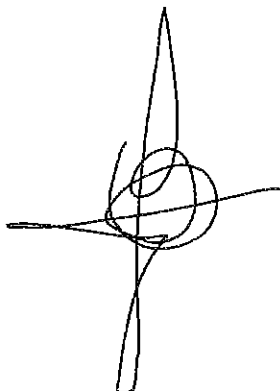
A la demande de Madame : Etude à prévoir pour le placement de panneaux photovoltaïques (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	3 672.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



12. A la demande d : **Panneaux Propriété Privée Le panneau à l'entrée du parking nécessite un nettoyage. Il faudrait également mettre ces panneaux (entrée et sortie du parking) à une hauteur qui ne nécessite plus le besoin de s'abaisser afin d'éviter de se cogner (hauteur début panneau est de 166cm) (quorum requis: majorité absolue).**

Ce point n'est pas accepté.

A la demande de Madame : Panneaux Propriété Privée Le panneau à l'entrée du parking nécessite un nettoyage. Il faudrait également mettre ces panneaux (entrée et sortie du parking) à une hauteur qui ne nécessite plus le besoin de s'abaisser afin d'éviter de se cogner (hauteur début panneau est de 166cm) (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 630.00	47.40 %	Majorité absolue
	Non	1 809.00	52.60 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 439.00	-	
	Abstention / Absents	6 561.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

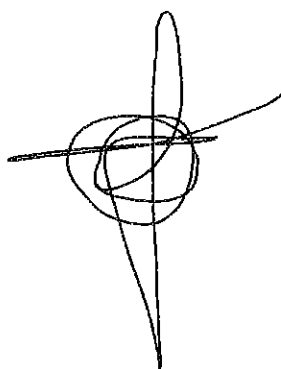


13. A la demande de : Frais Courrier Recommandé S'il y a des recommandés à envoyer aux propriétaires pour le respect du ROI ou pour convocation aux AG, ces frais encourus par le syndic devraient être imputés directement aux propriétaires concernés (quorum requis: majorité absolue).

Les frais de recommandé pour non respect du règlement d'ordre intérieur sont à charge du défaillant.

Les frais de recommandé pour les convocations aux assemblées générales ne peuvent légalement être mis à charge du propriétaire concerné.

A la demande de Madame Frais Courrier Recommandé S'il y a des recommandés à envoyer aux propriétaires pour le respect du ROI ou pour convocation aux AG, ces frais encourus par le syndic devraient être imputés directement aux propriétaires concernés (quorum requis: majorité absolue)	Oui	3 672.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



14. A la demande de 'Nettoyage Jardins La fréquence des visites de la société jardinage LML est de 4 fois par an (2 fois printemps et 2 fois automne). Il faudrait que cela soit une fois par trimestre et en automne 2 fois coïncidant avec chute des marrons et ensuite chute des feuilles. Par ailleurs, le syndic devrait relancer au moment des chutes de fleurs, marrons et feuilles le voisin et lui rappeler que c'est son devoir de ramasser les fleurs, marrons et feuilles de leur marronnier sur notre domaine. Il est également nécessaire que le voisin coupe certaines branches qui surplombent l'entrée du parking et qui empêchent certains camions de livraison de passer ' (quorum requis: majorité absolue)

Ce point sera traité avec le nouveau syndic.

A la demande de Madame 'Nettoyage Jardins La fréquence des visites de la société jardinage LML est de 4 fois par an (2 fois printemps et 2 fois automne). Il faudrait que cela soit une fois par trimestre et en automne 2 fois coïncidant avec chute des marrons et ensuite chute des feuilles. Par ailleurs, le syndic devrait relancer au moment des chutes de fleurs, marrons et feuilles le voisin et lui rappeler que c'est son devoir de ramasser les fleurs, marrons et feuilles de leur marronnier sur notre domaine. Il est également nécessaire que le voisin coupe certaines branches qui surplombent l'entrée du parking et qui empêchent certains camions de livraison de passer ' (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	3 672.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



15. A la demande de _____ : Utilisation Clark Lors de l'AG du 13/09/2021 (point #24), il a été validé l'achat d'un clark (EUR 353,68) en urgence à l'initiative du conseil dans le but de pouvoir remettre les plots devant les emplacements réservés aux pompiers à moindre coût. Peut-on savoir où se trouve le clark et à qui faut-il s'adresser pour l'utiliser? (non soumis à vote)

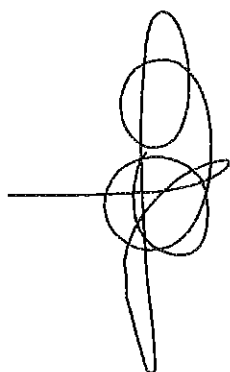
_____ : a reçu réponse à sa demande.

Le clark est entreposé dans le local gaz à la sortie du parking.

16. A la demande de _____ : Nettoyage Perron : Le perron devrait être nettoyé 2 fois par an par LML (quorum requis: majorité absolue)

Ce point sera également traité par le prochain syndic.

A la demande de Madame : Nettoyage Perron : Le perron devrait être nettoyé 2 fois par an par LML (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	3 672.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



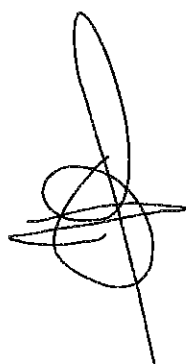
17. A la demande de Contrats Les copropriétaires devraient être informés quand les contrats annuels avec renouvellement automatique sont augmentés d'un certain pourcentage d'une année sur l'autre (exemple au-dessus de 8%) afin qu'ils puissent décider d'un nouveau fournisseur plus compétitif s'ils le souhaitent. vote (quorum requis: majorité absolue)

: traitera ce point avec le nouveau syndic.

A la demande de Madame Contrats Les copropriétaires devraient être informés quand les contrats annuels avec renouvellement automatique sont augmentés d'un certain pourcentage d'une année sur l'autre (exemple au-dessus de 8%) afin qu'ils puissent décider d'un nouveau fournisseur plus compétitif s'ils le souhaitent. vote (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	3 672.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

18. A la demande de : Servitudes Entrée et Sortie Parking Quelle est la durée des 2 servitudes (30 ans?) et serait-il possible de les racheter une fois le délai expiré. En particulier, la servitude à l'entrée du parking permettrait de mettre une barrière qui limiterait l'accès par le public au parking (non soumis à vote)

Ce point n'a pas lieu d'être.

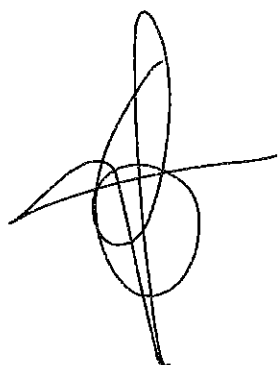


19. A la demande de : Panneau Information Sortie Parking Est-il nécessaire de garder ce panneau sachant qu'il n'y a aucune note à jour sur ce panneau et de plus il commence à y avoir des tâches d'humidité autour (quorum requis: majorité absolue).

Ce panneau ne comprend plus d'affichage.

Les propriétaires ne souhaitent pas l'enlèvement de ce panneau.

A la demande de Madame : Panneau Information Sortie Parking Est-il nécessaire de garder ce panneau sachant qu'il n'y a aucune note à jour sur ce panneau et de plus il commence à y avoir des tâches d'humidité autour (quorum requis: majorité absolue)	Oui	2 478.00	95.49 %	Majorité absolue
	Non	117.00	4.51 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 595.00	-	
	Abstention / Absents	7 405.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



20. A la demande de : Mettre un panneau dans le parking pour avertir les gens qu'ils sont filmés (quorum requis: majorité absolue)

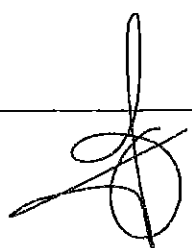
Ce point n'est pas accepté.

A la demande de Madame : Mettre un panneau dans le parking pour avertir les gens qu'ils sont filmés (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 169.00	32.28 %	Majorité absolue
	Non	2 452.00	67.72 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 621.00	-	
	Abstention / Absents	6 379.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

sont élus.

Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 672.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



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

Un tableau a été remis à chacun à titre informatif.

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

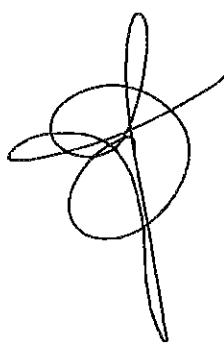
Ce point a été évoqué précédemment concernant le tubage des cheminées.

Budget à prévoir pour les gros travaux (quorum requis: majorité absolue)	Ouï	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	3 672.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. Budget 2023 : pour info (non soumis à vote)

La copropriété est gérée actuellement en frais réels; il n'est donc pas nécessaire d'établir un budget.

Le nouveau syndic établira donc un budget pour l'année 2024.



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

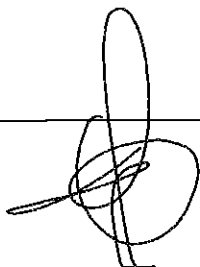
Il est décidé de constituer un fonds de réserve à concurrence de 10.000 €.

Renouvellement du fonds de réserve. Minimum 5% du réalisé de l'année précédente sauf dérogation (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 672.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

Les propriétaires décident de réélire la société Ixo Facto.

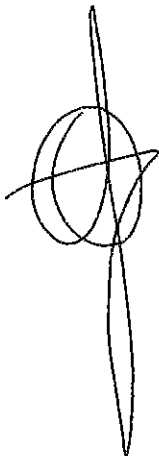
Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)	Oui	3 672.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 672.00	-	
	Abstention / Absents	6 328.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				
				



Divers

Les ascenseurs des phases Coutellerie et Moulin sont actuellement à l'arrêt.

Des négociations sont en cours actuellement, B Syndic met tout en oeuvre afin d'accélérer les travaux de modernisation.



RDO - GENERAL
rue du moulin, 1-11A
5030 GEMBLoux
N° ent. : 0873.907.741
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	43.56	100 - Fonds de roulement général	11 000.00
<i>Stocks clés</i>	43.56	<i>Apport exercice</i>	2 000.00
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	10 320.47	<i>Report exercice précédent</i>	9 000.00
	91.55	14 - Résultat exercice	1.16
	67.25	160 - Fonds de réserve général	4 050.00
	114.89	<i>Apport exercice</i>	2 050.00
	91.54	<i>Report exercice précédent</i>	2 000.00
	14.94	440 - Fournisseurs	1 595.00
	88.77	<i>B SYNDIC SPRL</i>	1 595.00
	102.76	4994 - Compte d'attente créditeur	1.82
	119.58	<i>Compte d'attente créditeur</i>	1.82
	7.47		
	139.18		
	111.18		
	-77.89		
	53.25		
	110.25		
	42.97		
	59.80		
	157.47		
	161.62		
	7.47		
	5.68		
	85.03		
	-77.99		
	106.51		
	95.29		
	259.40		
	162.89		
	65.39		
	130.79		
	61.67		
	19.62		
	-50.12		
	12.57		
	101.83		
	113.98		
	81.30		
	24.21		
	99.04		
	143.85		
	96.23		
	5.47		

(

(

ACTIF	PASSIF
-22.67	
-46.20	
130.80	
140.13	
7.47	
53.26	
110.25	
150.39	
96.22	
-92.45	
114.91	
97.14	
44.84	
51.38	
167.49	
132.66	
- 123.85	
15.88	
108.68	
64.48	
227.65	
87.83	
3.09	
167.93	
66.32	
262.54	
126.12	
69.80	
-32.77	
216.45	
71.00	
67.27	
195.90	
138.27	
28.96	
113.03	
125.18	
221.00	
100.89	
80.34	
78.49	
43.92	
70.07	
166.04	
109.32	
92.48	
172.83	
85.02	
172.92	
89.69	
43.91	

ACTIF		PASSIF
	83.16	
	7.47	
	270.59	
	105.56	
	0.64	
	88.75	
	7.47	
	10.28	
	107.44	
	96.22	
	93.41	
	199.92	
	- 192.00	
	565.34	
	107.44	
	-12.01	
	- 224.32	
	63.53	
	92.51	
	127.31	
	2.81	
	47.65	
	7.47	
	16.80	
	111.18	
	7.47	
	150.00	
	100.90	
	71.94	
	71.94	
	-17.11	
	- 227.33	
	115.83	
	76.63	
	90.62	
	142.94	
	7.47	
	102.74	
	106.50	
	66.32	
4993 - Comptes d'attente débiteur	1.18	
Comptes d'attente débiteur	1.18	
550 - Compte vue Réserve	4 050.00	
GKCCBEBB BE20 0882 8922 1356	4 050.00	
551 - Compte vue Roulement	2 232.77	
GKCCBEBB BE81 0689 0328 3124	2 232.77	
16 647.98		16 647.98

