



OP WALLONIE - TREVI SERVICES BWA

Rue Emile Francqui, 11
Mont-Saint-Guibert
Tél. : 02/675.85.85
Numéro BCE : BE0401.946.125
N° I.P.I. : 104.414

Mont-Saint-Guibert, le 21 mars 2023

ACP VAL RIANT (N. Entr. : BE0808.260.121)
Chaussée de Namur, 32-34
1400 Nivelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 21 Mars 2023

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

Copropriétaires présents	32	sur 97	32.99 %	32910.00
Copropriétaires représentés	24	sur 97	24.74 %	26000.00
Copropriétaires absents	41	sur 97	42.27 %	41090.00
Totaux	97	sur 97	100.00 %	100000.000
AG valide en participants	56		57.73 %	
AG valide en quotités	58910.00		58.91 %	

Le 21 Mars 2023 à 18h30, 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. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.

4

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée nomme Mme F. au titre de présidente.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).	Oui	57 840.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	57 840.00	-	
	Abstention / Absents	42 160.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée désigne M. comme scrutateur.

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	57 840.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	57 840.00	-	
	Abstention / Absents	42 160.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Rapport du conseil de Copropriété (Pour information).

Les rapports sont envoyés avec les décomptes.

Le dernier rapport sera envoyé après la présente Assemblée générale.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

Le syndic présente les différents contrats :

Electricité : Engie

Jardin : Village n°1

Assurance : Concordia - Compagnie Ethias

Sécurité incendie : Safe and Sound

huiles/pots de peinture : Renewi

Encombrants/verres : le Bric

Ascenseurs : Kone

Contrôle ascenseurs : Vincotte

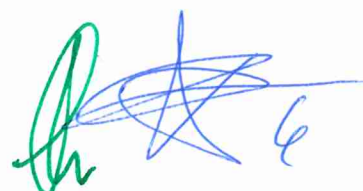
Chaudière : Deridder

Adoucisseur : Eau12

Compteurs : Techem

Mme [redacted] souligne un certain mécontentement concernant Techem. Dès lors, il est demandé de remettre se contrat en concurrence.

Egouts : Vidange Efficace



5.1. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée se prononce sur la mise en concurrence des contrats.

Il est demandé de remettre le contrat de Techem en concurrence.

Il est demandé de remettre le contrat de Deridder Energy en concurrence.

le syndic veillera à récupérer les plans de plomberie et de chauffage de l'immeuble au près de Deridder Energy

5.1. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	57 840.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	57 840.00	-	
	Abstention / Absents	42 160.00	-	
OUI				- 0, 1 1
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours.

Il existe un dossier qui oppose l'ONP à l'ACP.

Ce dossier est confié à Maître | depuis 1976.

7. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

7.1. Rapport du Commissaire aux Comptes. En annexe. (Pour information).

Mme : ls fait son rapport.



7.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. En annexe.

L'assemblée n'approuve pas les comptes et le bilan de 2022.

Une remarque est faite concernant le manque de communication du syndic concernant les retards de comptes.

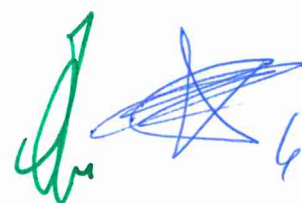
Les copropriétaires signalent que la situation est inacceptable et remettent en cause le professionnalisme du syndic.

Le syndic envera les décomptes du T4 2022 au commissaire aux comptes le 22/03/2023.

Le projet de T1 2023 sera envoyé au comissaire aux comptes pour le 20/04/2023.

7.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. En annexe.	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	57 840.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	57 840.00	-	
	Abstention / Absents	42 160.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Décharges (Vote à la majorité absolue) :



8.1. Au Syndic.

L'assemblée ne donne pas décharge au syndic.

8.1. Au Syndic.	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	58 910.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.2. Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

8.2. Au Commissaire aux Comptes.	Oui	57 860.00	98.22 %	Majorité absolue
	Non	1 050.00	1.78 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



8.3. Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété.

8.3. Au Conseil de Copropriété.	Oui	58 910.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

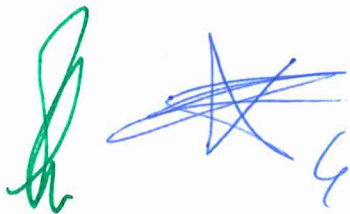


9.1 remplacement des compteurs de passage d'eau (majorité 2/3)

L'assemblée générale souhaite mettre Techem en concurrence.

Mandat est donné au CC pour choisir la meilleure offre.

9.1 remplacement des compteurs de passage d'eau (majorité 2/3)	Oui	58 910.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9.2 réfection des trottoirs devant la résidence + adoucissement de la bordure d'entrée dans le parking (majorité des 2/3)

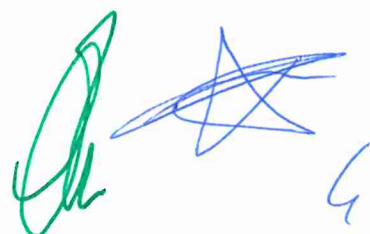
L'assemblée se prononce sur la réfection des trottoirs devant la résidence + adoucissement de la bordure d'entrée dans le parking.

L'assemblée décide de faire réaliser les travaux de réfection du trottoir dans un budget de 4000€ TVAC.

Mandat au CC pour choisir la meilleure offre.

Une offre sera également demandée pour scier la bordure qui fait la jonction entre la route et l'accès voiture de l'immeuble.

9.2 réfection des trottoirs devant la résidence + adoucissement de la bordure d'entrée dans le parking (majorité des 2/3)	Oui	58 910.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9.3 Isolation et bardages de pignons (budget et métré réalisé par l'architecte M. Julemont) (majorité des 2/3)

L'assemblée se prononce sur Isolation et bardages de pignons.

Un budget a été estimé par un architecte, se budget est de 396154.77€TTC.

L'ACP décide de post poser la première moitié des travaux à l'année 2025.

La seconde moitié se fera au plus tard en 2027.

Afin de pouvoir financer les travaux, le fonds de réserve doit être augmenté.

9.3 Isolation et bardages de pignons (budget et mètre réalisé par l'architecte M. Julemont) (majorité des 2/3)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	100 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.4 Chauffe-eaux gaz qui ne peuvent plus être entretenus (point sur la législation)

Le conseil informe que l'évacuation des fumés du chauffe eau gaz n'est plus conforme.

Les sociétés qui font l'entretien ne veulent plus intervenir tant que la situation ne sera pas remise aux normes.

Il se fait que la configuration des appartements ne permet pas de mettre la situation aux normes. Dès lors, il est interdit de produire de l'eau chaude avec un chauffe eau gaz.

Chaque copropriétaire est reponsable de son instalation.



9.5 remplacement des vitres de séparation des terrasses et des armatures. (majorité des 2/3)

L'assemblée se prononce sur le remplacement des vitres de séparation des terrasses et des armatures.

L'ACP décide de ne pas réaliser les travaux.

Chaque copropriétaire est responsable de vérifier le bon fonctionnement de l'ouverture, et le bon état de la vitre.

9.5 remplacement des vitres de séparation des terrasses et des armatures. (majorité des 2/3)	Oui	37 360.00	63.42 %	Majorité des 2/3
	Non	21 550.00	36.58 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9.6 rénovation des avaloirs de terrasses coté arrière (majorité des 2/3).

L'assemblée se prononce rénovation des avaloirs de terrasses coté arrière

L'ACP décide de réaliser la rénovation des avaloirs de terrasses coté arrière en 2023.

Mandat est donné au syndic accompagné du conseil pour choisir la meilleure offre dans un budget de 60.000€.

Mandat est donné à l'architecte Julemont pour suivre le chantier.

Les travaux seront financés sur le fonds de réserve.

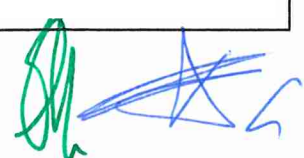
9.6 rénovation des avaloirs de terrasses coté arrière (majorité des 2/3).	Oui	55 825.00	94.76 %	Majorité des 2/3
	Non	3 085.00	5.24 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Finances :

10.1. Budget prévisionnel (transmis à titre informatif)

Le budget est transmis a titre informatif.

10.1. Budget prévisionnel (transmis à titre informatif)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	100 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



10.2. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de xxxx,xx € (Vote à la majorité absolue).

Le syndic rappelle que l'assemblée doit appeler au fonds de réserve un minimum de 5% des charges courantes de l'exercice précédent.

L'assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 de 120.000,00€ appelé comme suit :

T1 (01/02/03/2023) : 25.000,00€

T2 (04/05/06/2023) : 35.000,00€

T3 (07/08/09/2023) : 35.000,00€

T4 (10/11/12/2023) : 25.000,00€

Cet appel servira de base à l'appel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

10.2. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de xxxx,xx € (Vote à la majorité absolue).	Oui	54 655.00	92.78 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	4 255.00	7.22 %	
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Points à l'ordre du jour demandé par le conseil de copropriété

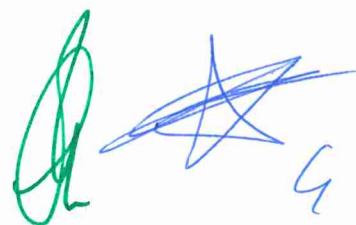
- Attention à bien faire le tri dans les poubelles (cout des sacs, respect du travail du concierge, rappel également de l'existence d'un compost dans le jardin de l'ACP)

- Demande des Hauts de la ville : ne plus passer par-dessus leurs platations.

11. Points à l'ordre du jour demandé par le conseil de copropriété	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	100 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Elections statutaires et reconduction du Syndic (Vote à la majorité absolue) :

12. Elections statutaires et reconduction du Syndic (Vote à la majorité absolue) :	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	100 000.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



12.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale désigne les membres du conseil.

1 (élue à 100%)

1 (élu à 100%)

e (élue à 100%)

(élue à 100%)

M. 1 (élu à 100%)

12.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété.	Oui	58 910.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

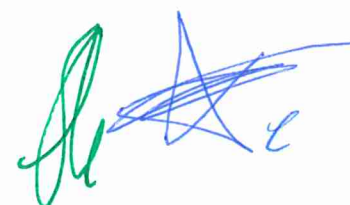
 

12.2. Election du Commissaire aux Comptes.

L'assemblée générale se prononce sur la désignation du commissaire aux comptes.

Mme se présente.

12.2. Election du Commissaire aux Comptes.	Oui	58 910.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI	L			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



12.3. Reconduction du Syndic OP Wallonie.

L'assemblée générale se prononce sur la reconduction du Syndic OP Wallonie SRL.

L'assemblée générale désigne OP Wallonie SRL aux même conditions et pour la même durée.

L'assemblée générale mettera le syndic en concurrence lors de la prochaine assemblée générale.

12.3. Reconduction du Syndic OP Wallonie.	Oui	57 860.00	98.22 %	Majorité absolue
	Non	1 050.00	1.78 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	58 910.00	-	
	Abstention / Absents	41 090.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				