



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 26 mars 2024

ACP VAL RIANT (N. Entr. : BE0808.260.121)

Chaussée de Namur, 32-34

1400 Nivelles

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 26 Mars 2024

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

Copropriétaires présents	30	sur 97	30.93 %	31480.00
Copropriétaires représentés	28	sur 97	28.87 %	29875.00
Copropriétaires absents	39	sur 97	40.21 %	38645.00
Totaux	97	sur 97	100.00 %	100000.000
AG valide en participants	58		59.79 %	
AG valide en quotités	61355.00		61.36 %	

Le 26 Mars 2024 à 17h, 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.

La séance est ouverte à 17h55.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.

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

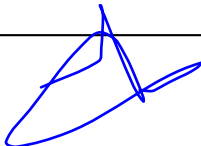
L'assemblée générale désigne Madame

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

L'assemblée générale désigne Madame

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



4. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic (Pour information).

Le conseil de copropriété fait un rapport verbal à l'assemblée et précise que les rapports des conseils sont diffusés après chaque réunion.

5. Contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour souscrire et/ou résilier des contrats en cours d'exercice.

5. Contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

- Mr D.: La procédure est toujours en cours. Monsieur a un PLA en cours qui est supervisé par l'avocat.
- Mr D.: Dossier contentieux : Le projet de citation a été lancé le 22/03/2024. Parallèlement, la vente est en cours et un courrier de mutation a été envoyé au notaire.
- Mr S : Dossier contentieux : Le projet de citation a été lancé le 22/03/2024
- Mr D.L. Dossier contentieux : Le projet de citation a été lancé le 22/03/2024
- Mr S.: Dossier contentieux : Le projet de citation a été lancé le 22/03/2024

7. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

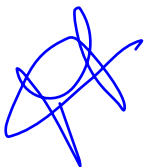
7.1. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Madame | fait un rapport verbal des informations transmises par Madame

7.2. Travaux peinture des balustrades (fournisseur Newman): répartition dans les charges

Le conseil de copropriété recommande d'apurer cette facture dans les charges car la dette est trop ancienne pour espérer être récupérée auprès du fournisseur (montant: 1.654,60€).

7.2. Travaux peinture des balustrades (fournisseur Newman): répartition dans les charges	Oui	53 785.00	87.66 %	Majorité absolue
	Non	7 570.00	12.34 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



7.3. Approbation des comptes et du bilan au 31.12.2023

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes et bilan de l'exercice clôturé au 31.12.2023

Ainsi que sur la clôture des comptes au 31.12.2022.

L'assemblée générale rappelle que les délais d'envoi des décomptes sont toujours trop longs.

7.3. Approbation des comptes et du bilan au 31.12.2023	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Décharges (Vote à la majorité absolue) :



8.1. Au Syndic.

8.1. Au Syndic.	Oui	7 145.00	11.86 %	Majorité absolue
	Non	53 080.00	88.14 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	60 225.00	-	
	Abstention / Absents	39 775.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.2. Au Commissaire aux Comptes.

8.2. Au Commissaire aux Comptes.	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



8.3. Au Conseil de Copropriété.

8.3. Au Conseil de Copropriété.	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Travaux



9.1. Isolation des pignons : Présentation de l'appel d'offres réalisé par l'architecte Julémont - Choix de l'entreprise - Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour signer le contrat (Majorité des 2/3)

L'architecte Julémont donne des explications à l'assemblée générale.

Il a revu les différentes contraintes liées au fait que l'immeuble est haut de 11 étages, ce qui impacte fortement le budget à prévoir, qui serait de l'ordre de 500.000€, et donne quelques exemples de matériaux et de réalisations.

L'appel d'offres n'a pas encore été réalisé, l'architecte ayant eu besoin au préalable du choix de la copropriété sur les matériaux à mettre en oeuvre, choix qui devait être confirmés par les copropriétaires.

Ce choix se porte sur des plaques en fibro-ciment.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale, afin de laisser le temps à la copropriété de reconstituer le fonds de réserve.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer le contrat avec l'architecte, qui sera transmis après réception du rapport de l'audit.

9.1. Isolation des pignons : Présentation de l'appel d'offres réalisé par l'architecte Julémont - Choix de l'entreprise - Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour signer le contrat (Majorité des 2/3)	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.2. Primes à la rénovation: principe de passer commande auprès d'un auditeur énergétique en vue de constituer un dossier permettant la demande d'octroi de prime sur les travaux d (Majorité absolue)

Le syndic présente l'offre de ASAP PEB, qui propose un audit dans un budget de 1.250€ HTVA.

9.2. Primes à la rénovation: principe de passer commande auprès d'un auditeur énergétique en vue de constituer un dossier permettant la demande d'octroi de prime sur les travaux d (Majorité absolue)	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9.3. Rénovation des avaloirs - Phase 2: Révision des prix et mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour signer le contrat d'entreprise (Majorité des 2/3)

L'architecte Julémont revient sur ce dossier, et précise:

- Execution 2021: +/- 50.792€ htva
- Devis 2021 actulaisé sur 2024: 68.273€μ
- Différence: travaux 17.483€ (+/- 20% d'indexation 10.200€ + 3 avaloirs supplémentaires 3000€ + installation chantier 4000€)

Budget immeuble:

- 68.276€
- TVA 6% + honoraires + divers + tva 21%

Budget Total arrondi à 82.400€

Les travaux pourraient avoir lieu sur mai/juin 2024.

L'architecte adressera au syndic un bon de commande actualisé pour confirmer les travaux

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

9.3. Rénovation des avaloirs - Phase 2: Révision des prix et mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour signer le contrat d'entreprise (Majorité des 2/3)	Oui	59 215.00	96.51 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	2 140.00	3.49 %	
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON	J			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.4. Remplacement de l'adoucisseur : principe de passer commande des travaux. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour choisir le fournisseur et signer l'offre. (Majorité des 2/3)

Suite au dernier entretien + vérification de l'installation, la situation semble être revenue plus normale, et le remplacement de l'adoucisseur n'est plus prioritaire.

L'assemblée générale donne un accord de principe dans un budget de 12.000€ si l'adoucisseur devait être remplacé.

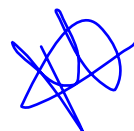
9.4. Remplacement de l'adoucisseur : principe de passer commande des travaux. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour choisir le fournisseur et signer l'offre. (Majorité des 2/3)	Oui	58 165.00	94.80 %	Majorité des 2/3
	Non	3 190.00	5.20 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.5. Informations relatives à la thermographie de la toiture réalisée par la Région Wallonne par l'architecte Julémont - Décisions quant au suivi à donner - Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, pour actions nécessaires (juridiques et ou te

L'architecte donne des explications quant aux résultats de cette thermographie.

Selon lui, la photo montre surtout la zone non isolée du cabanon, ce qui mélange les zones thermographiques.

Ce rapport est joint au présent procès-verbal.



9.6. Remplacement des compteurs d'eau par des compteurs à radiofréquence (Majorité des 2/3)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien du contrat avec Techem et sur le remplacement des compteurs d'eau avec TEchem

9.6. Remplacement des compteurs d'eau par des compteurs à radiofréquence (Majorité des 2/3)	Oui	60 305.00	98.29 %	Majorité des 2/3
	Non	1 050.00	1.71 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.7. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale (Majorité absolue)

- Audit énergétique: fonds de roulement
- Avaloirs phase 2: fonds de réserve
- Remplacement adoucisseur: fonds de roulement si nécessaire en cours d'année
- Remplacement compteurs: fonds de roulement

9.7. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale (Majorité absolue)	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Règlement d'ordre Intérieur : rappels divers - nuisances - gestion des déchets

Madame F fait un point sur les changements dans le tri des déchets.

11. Points à l'ordre du jour demandé par Monsieur (Majorité absolue)

"Je souhaiterais savoir s' il est autorisé de placer (à mes frais) une borne de rechargement électrique au niveau de notre emplacement de parking privé intérieur.

Une ligne apparente serait tirée depuis notre compteur électrique."

Après explications et discussions, l'assemblée générale décide de reporter ce point à une prochaine assemblée, avec une étude plus globale.



12. Etrences du concierge

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le fait de donner un montant de 450€ pour le concierge + 50€ pour la voirie.

12. Etrences du concierge	Oui	56 725.00	94.09 %	Majorité absolue
	Non	3 560.00	5.91 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	60 285.00	-	
	Abstention / Absents	39 715.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Finances :

13.1. Budget 2024 - A titre informatif (comptabilité trimestrielle)

Sans objet



13.2. Fixation de l'apport au fonds de réserve et modalités d'appel (Majorité absolue)

L'assemblée générale décide d'alimenter le fonds de réserve de la manière suivante (160.000€ annuel)

- T1: 35.000 €

- T2: 45.000 €

- T3: 45.000 €

- T4: 35.000 €

13.2. Fixation de l'apport au fonds de réserve et modalités d'appel (Majorité absolue)	Oui	56 340.00	91.83 %	Majorité absolue
	Non	5 015.00	8.17 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13.3. Décision quant à fixer le fonds de roulement à 85.000€ (au lieu de 50.000 € actuellement (Majorité absolue)

Un montant réaliste du fonds de roulement en copropriété est primordial dans un immeuble en comptabilité trimestrielle, puisqu'il n'y a pas de provisions pour faire face aux dépenses de chaque trimestre si des propriétaires ont des retards de paiement.

Le calcul se fait sur 5/12ème des charges de l'année, ce qui signifie que les charges annuelles étant d'environ 200.000€, le fonds de roulement devrait être d'environ 85.000€, au lieu des 50.000€ actuels.

Ce point sera étudié à une prochaine assemblée

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

14.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété.

Le conseil de copropriété se compose de

- Madame |
- Madame |
- Madame |
- Madame |

14.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété.	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



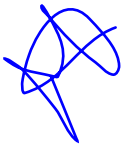
14.2. Election du Commissaire aux Comptes.

Madame Savelkoels se propose.

14.2. Election du Commissaire aux Comptes.	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14.3. Changement de syndic: présentation de plusieurs bureaux

Le conseil de copropriété présente 3 offres de syndic.



14.4. Choix du syndic - Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer le contrat

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le choix du nouveau syndic: le bureau AGECI.

Le mandat débutera le 27/03/2024.

L'assemblée générale donne délégation de signature au conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat.

14.4. Choix du syndic - Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer le contrat	Oui	61 355.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	61 355.00	-	
	Abstention / Absents	38 645.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

La séance est levée à 22h10