



B Syndic
 Rue du Moulin, 7
 B-1340 Ottignies
 Tél. : 010/41.35.35
 Fax :
 Numéro BCE : BE 0847.754.858
 Numéro assurance : 03/99.568.516

Ottignies, le 27 Mars 2018

RDO IV - TROIS CLES
Rue du Moulin 1
5030 GEMBLOUX
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 27 Mars 2018

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

Copropriétaires présents	9	sur 28	32.14 %	913.000
Copropriétaires représentés	6	sur 28	21.43 %	506.000
Copropriétaires absents	13	sur 28	46.43 %	1086.000
Totaux	28	sur 28	100.00 %	2505.000
AG valide en participants	15		53.57 %	
AG valide en quotités	1419.000		56.65 %	

Le 27 Mars 2018 à 19h30, les copropriétaires de l'immeuble **RDO IV - TROIS CLES** à **GEMBLOUX** 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, d'un scrutateur et d'un secrétaire de séance (quorum requis : majorité absolue)

Madame Heinen est élue présidente et B Syndic secrétaire

Constitution du bureau de séance : nomination d'un président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire de séance (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Comptes arrêtés au 31 décembre 2017. Présentation des comptes et rapport du vérificateur aux comptes arrêtés au 31 décembre 2017 (Pas de vote). Evolution des contrats en cours de la copropriété (Pas de vote). Présentation du budget 2018 (Pas de vote). Nettoyage du bilan et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017 (quorum requis : majorité absolue).

Le rapport du vérificateur aux comptes est exposé
Les comptes sont approuvés et décharge est donnée au syndic pour sa gestion

Comptes arrêtés au 31 décembre 2017. Présentation des comptes et rapport du vérificateur aux comptes arrêtés au 31 décembre 2017 (Pas de vote). Evolution des contrats en cours de la copropriété (Pas de vote). Présentation du budget 2018 (Pas de vote). Nettoyage du bilan et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017 (quorum requis : majorité absolue).	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2017 (quorum requis : majorité absolue)

Décharge est donnée au vérificateur aux comptes et au conseil

Décharge à donner aux membres du conseil de copropriété et au vérificateur aux comptes pour leur gestion au 31/12/2017 (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Renouvellement du fonds de réserve (quorum requis : majorité absolue)

Un appel de fonds de réserve est voté pour un montant de 8000,00 euros sur l'année, répartis sur 4 appels trimestriels de 2000,00 euros

Renouvellement du fonds de réserve (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

Madame Pirotte se représente et est élue

Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

Monsieur Mattart se représente et est élu

Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Chaudière: étude du rapport de DETANG. Décision de leur confier le cahier des charges, métré et appel d'offres (quorum requis: majorité absolue)

IMPORTANT Chaudières individuelles:

Les chaudières sont individuelles contrairement au conduit d'évacuation des gaz brûlés ou conduit d'apport d'air neuf. Le remplacement des chaudières au sein d'une même colonne doit être fait en concertation avec tous les propriétaires de cette colonne. Les copropriétaires souhaitant effectuer des travaux sur leur chaudière doivent être supervisés par un ingénieur qui valide la solution technique notamment sur le choix des chaudières, puissance, etc... afin d'éviter des refoulements de gaz.

Le cabinet s'occupe notamment de ce type de supervision.

Le tubage inox existe déjà dans les cheminées

La seconde étude visée ici consiste à établir le cahier de charges nécessaire (métrés, puissance, type de chaudière, dimensionnement nécessaire) à soumettre aux chauffagistes

Le coût de l'étude est de environ 625 euros/hiva pour l'entité

Les propriétaires d'appartements avec un chauffage électrique ne sont pas concernés par le coût de cette étude

Il n'est pas demandé ici de remplacer sa chaudière immédiatement mais de juste faire établir un cahier de charges par la société Détang

La résolution est rejetée et le syndic se décharge en cas de problème

Chaudière: étude du rapport de DETANG. Décision de leur confier le cahier des charges, métré et appel d'offres (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.000	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 333.000	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 333.000	-	
	Abstention / Absents	1 172.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Peinture des communs: présentation des devis. Vote sur le travail. Vote sur le choix du fournisseur. Vote sur la réparation des frais. (quorum requis: majorité absolue)

le point est rejeté

Peinture des communs: présentation des devis. Vote sur le travail. Vote sur le choix du fournisseur. Vote sur la réparation des frais. (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.000	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 419.000	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Assurance: proposition de mise en concurrence de l'assurance en cours ELITIS avec une proposition de P&V. (quorum requis: majorité absolue)

L'offre est en cours et le point sera reporté à l'ordre du jour de l'année prochaine

Assurance: proposition de mise en concurrence de l'assurance en cours ELITIS avec une proposition de P&V. (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Rappel du ROI. Déménagements et taxes de mouvements. (quorum requis: majorité absolue)

Pour les appartements meublés, il est décidé d'appliquer une taxe de mouvement de 75,00 euros
Une copie du contrat de bail sera demandée par le syndic comme "justification" d'un meublé

Rappel du ROI. Déménagements et taxes de mouvements. (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Ascenseurs: problèmes rencontrés avec ASCELEC et proposition de changer de fournisseur (quorum requis: majorité absolue)

Certains bâtiments de la copropriété "Rives de l'Orneau" sont mécontents des services de la société Ascelec.
Il est décidé de souscrire un contrat de 1 an Omnium avec Kone après renom donné à Ascelec (début contrat en septembre 2018).

Ascenseurs: problèmes rencontrés avec ASCELEC et proposition de changer de fournisseur (quorum requis: majorité absolue)	Oui	1 419.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 419.000	-	
	Abstention / Absents	1 086.000	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Divers:

- M. Defosse nous indique qu'il ne comprend pourquoi on lui interdit le placement de meubles de jardin, de barbecue et de tente solaire sur sa terrasse alors que d'autres le font.

Concernant les meubles de jardin rien ne s'y oppose.

Par contre le barbecue est une sécurité pompier et la tente solaire demande un modèle commun.

- M. Defosse a mis un éclairage sur sa terrasse alors que le règlement l'interdisait et par la suite on lui a indiqué que c'était très bien.

4
1

2

RDO IV - TROIS CLES
Exercice : du 01/01/2017 au 31/12/2017

Bilan avant répartition au 31/12/2017

ACTIF		PASSIF	
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	7 770.69	100 - Fonds de roulement général	10 999.99
	51.14	<i>Report exercice précédent</i>	10 999.99
	343.36	14 - Résultat exercice	286.97
	79.11	160 - Fonds de réserve général	55 896.25
	479.12	<i>Apport exercice</i>	8 052.83
	351.35	<i>Report exercice précédent</i>	47 843.42
	316.44	161000 - Taxe emménagement/déménagement	1 075.00
	52.74	<i>Taxe emménagement/déménagement</i>	1 075.00
	150.11	440 - Fournisseurs	-1 598.27
	680.49	<i>AXA BELGIUM</i>	312.35
	348.19	<i>FOURNISSEURS DIVERS</i>	-87.50
	226.80	<i>LUMINUS</i>	- 325.00
	149.73	<i>TOTAL BELGIUM</i>	-1 498.12
	86.30	499 - Divers	334.07
	43.95	<i>Divers</i>	334.07
	363.31		
	396.95		
	159.74		
	345.06		
	268.38		
	85.50		
	426.47		
	339.36		
	341.79		
	285.13		
	439.17		
	592.68		
	130.99		
	237.33		
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	4 477.32		
	234.10		
	39.98		
	362.19		
	106.51		
	138.91		
	1 618.57		
	241.38		
	59.37		
	-47.55		
	137.66		
	89.68		

ACTIF		PASSIF
	- 150.00	
	395.07	
	5.37	
	201.20	
	42.28	
	-80.47	
	285.97	
	-24.13	
	-18.81	
	- 130.10	
	391.39	
	366.88	
	- 629.95	
	326.38	
	135.16	
	-57.82	
	51.09	
	- 105.22	
	288.26	
	203.97	
417 - Créances douteuses	- 161.56	
	- 161.56	
490 - Charges à reporter	0.30	
Charges à reporter	0.30	
4991 - Arrondis débiteurs	5.34	
Arrondis débiteurs	5.34	
499100 - Sinistres	1 179.00	
Sinistres	1 179.00	
4993 - Comptes d'attente débiteur	0.03	
Comptes d'attente débiteur	0.03	
4994 - Fonds de réserve appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur	364.32	
Fonds de réserve appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur	364.32	
4995 - Fonds de roulement appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur	485.04	
Fonds de roulement appelé - A transférer sur Phase V - Extérieur	485.04	
550 - Compte vue Réserve	52 105.12	
GKCCBEBB BE12 0882 4878 5692	52 105.12	
551 - Compte vue Roulement	768.41	
GKCCBEBB BE64 0682 4065 9552	768.41	
66 994.01		66 994.01

5
1

3