

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 15 février 2022

RDO V - EXTERIEURS
Rue du Moulin
5030 GEMBLoux
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Février 2022

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

Copropriétaires présents	18	sur 93	19.35 %	180.00
Copropriétaires représentés	12	sur 93	12.90 %	127.00
Copropriétaires absents	63	sur 93	67.74 %	635.00
Totaux	93	sur 93	100.00 %	942.000
AG valide en participants		30	32.26 %	
AG valide en quotités		307.00	32.59 %	

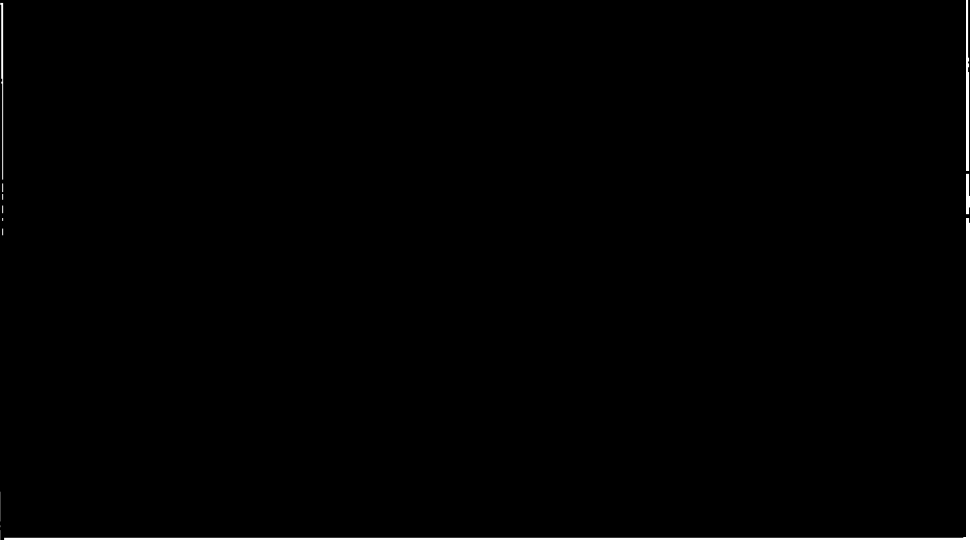
Le 15 Février 2022 à 20h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

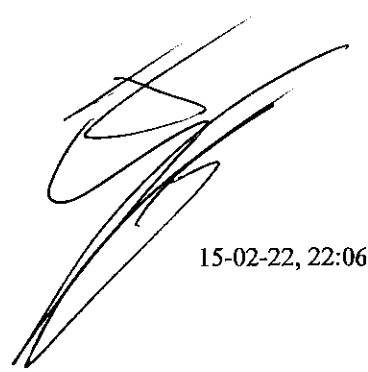
Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

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

Mr Leroy 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	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
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)

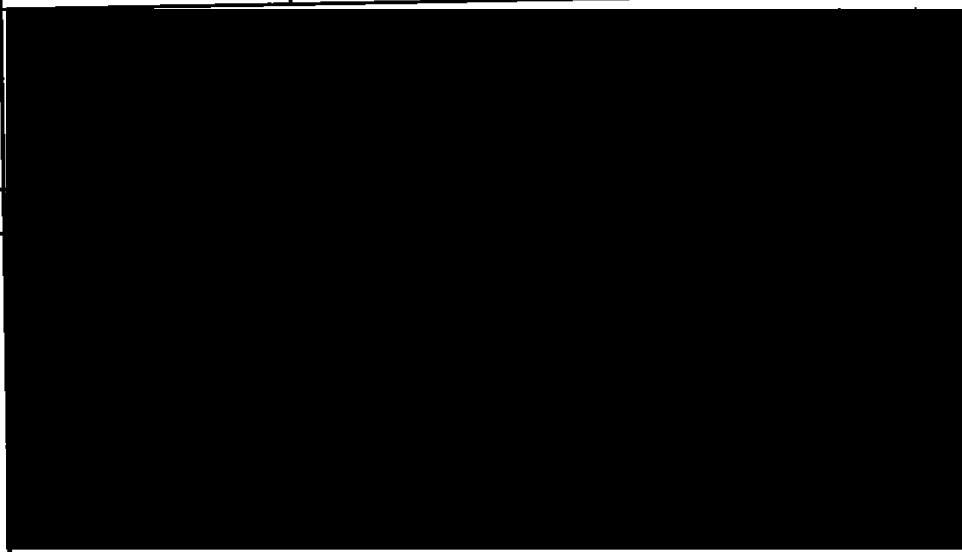
Les comptes 2020 sont approuvés.

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	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
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.

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	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				


4. Barrière et suivi des dysfonctionnements. (non soumis à vote)

Ce point n'est plus d'actualité.

5. A la demande de Monsieur [REDACTED]: envoi d'un seul décompte annuel pour RDO phase V si fonds de roulement suffisant (quorum requis: majorité absolue)

Il est décidé de n'envoyer qu'un seul décompte annuel pour la phase Extérieur (en même temps que le 4ème trimestre des autres phases).

Afin de pouvoir payer les factures dans le courant de l'année, il est également décidé d'augmenter le fonds de roulement à concurrence de 5.000 €.

A la demande de Monsieur [REDACTED] envoi d'un seul décompte annuel pour RDO phase V si fonds de roulement suffisant (quorum requis: majorité absolue)	Oui	289.00	94.14 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	18.00	5.86 %	
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

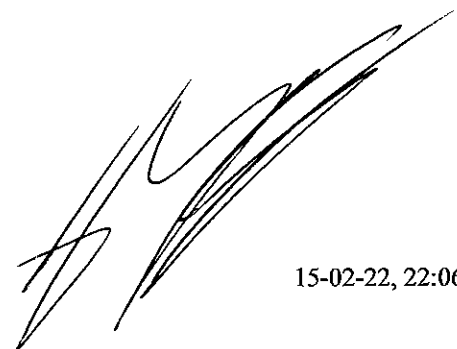


6. A la demande de Madame [REDACTED] et de Monsieur [REDACTED]: Placement d'une borne de recharge pour Tesla avec compteur individuel dans garage 34 (mme [REDACTED]) et garage 28 (Mr [REDACTED]). Exposé des demandes et solutions à envisager. Devis de Monsieur Cools en annexe pour câblage permettant l'alimentation de ces 2 prises (quorum requis: majorité des 2/3)

Pour des raisons de sécurité, et vu le fait que l'installation électrique de l'immeuble ne le permet pas actuellement, les propriétaires refusent la demande de Mme [REDACTED]

Cette décision d'assemblée n'a pu intervenir plus tôt étant donné l'impossibilité de se réunir en raison des mesures sanitaires liées au Covid.

A la demande de Madame [REDACTED] et de Monsieur [REDACTED] Placement d'une borne de recharge pour Tesla avec compteur individuel dans garage 34 (mme [REDACTED]) et garage 28 (Mr [REDACTED]). Exposé des demandes et solutions à envisager. Devis de Monsieur [REDACTED] en annexe pour câblage permettant l'alimentation de ces 2 prises (quorum requis: majorité des 2/3)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	307.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



7. En cas de refus du point précédent: dispositions à prendre pour l'utilisation du compteur électrique commun des garages à des fins privées (quorum requis: majorité absolue)

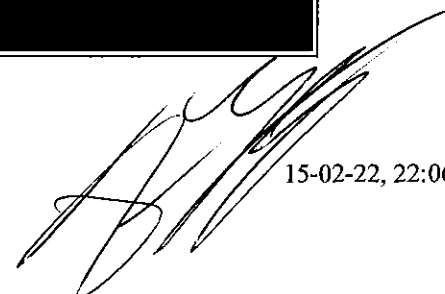
Afin d'éviter tout risque au niveau électrique, la copropriété procédera au placement de nouvelles protections électromagnétiques dont la valeur sera adaptée.

En cas de refus du point précédent: dispositions à prendre pour l'utilisation du compteur électrique commun des garages à des fins privées (quorum requis: majorité absolue)	Oui	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Procédure à adopter si l'on constate qu'un autre occupant charge une voiture électrique sur le compteur des communs. (quorum requis: majorité absolue)

Il est rappelé qu'il est interdit de charger une voiture électrique (voir point ci-dessus).

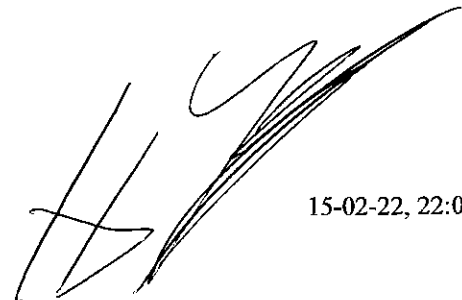
Procédure à adopter si l'on constate qu'un autre occupant charge une voiture électrique sur le compteur des communs. (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	307.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9. Proposition de placement d'une borne de recharge commune sur emplacement situé près du portillon menant au parking communal et frais. Voir devis de Run Art automobile en annexe. Prévoir également ouverture du bitume pour câblage et renforcement tableau électrique par Ores (quorum requis: majorité des 2/3)

Cette proposition n'est pas acceptée.

Proposition de placement d'une borne de recharge commune sur emplacement situé près du portillon menant au parking communal et frais. Voir devis de Run Art automobile en annexe. Prévoir également ouverture du bitume pour câblage et renforcement tableau électrique par Ores (quorum requis: majorité des 2/3)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	307.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



10. A la demande de Madame [REDACTED]: proposition d'interdire l'utilisation abusive de l'eau des communs à titre privatif. Utilisation uniquement via des seaux, interdiction de brancher un tuyau d'arrosage ou karscher pour laver sa voiture ou porte de garage (quorum requis: majorité absolue).

Ce point n'est pas accepté.

Il est rappelé que cet usage d'eau doit rester géré "en bon père de famille".

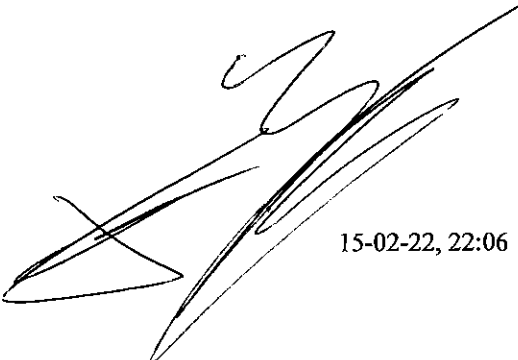
A la demande de Madame [REDACTED]: proposition d'interdire l'utilisation abusive de l'eau des communs à titre privatif. Utilisation uniquement via des seaux, interdiction de brancher un tuyau d'arrosage ou karscher pour laver sa voiture ou porte de garage (quorum requis: majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	307.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Répartition de la consommation d'eau. Explication par le syndic. Le règlement (ROI page 49 article 10) prévoit un compteur de passage pour le robinet commun de l'aire de lavage. Or, ce compteur n'a jamais été placé et seule la Phase Bailli paie cette eau. Il y a donc lieu de placer ce compteur ou de voter une alternative. Proposition de voter sur le fait d'attribuer un montant forfaitaire à la phase 2 (oui ou non). Si oui, montant à voter. Si non ou en cas de proposition de montant non validée par la phase concernée, le compteur sera placé comme il se doit (quorum requis: requis: majorité absolue)

Les propriétaires acceptent le placement d'un compteur de passage.

Ce compteurs calculera dorénavant la consommation d'eau de la phase Extérieur.

Répartition de la consommation d'eau. Explication par le syndic. Le règlement (ROI page 49 article 10) prévoit un compteur de passage pour le robinet commun de l'aire de lavage. Or, ce compteur n'a jamais été placé et seule la Phase Bailli paie cette eau. Il y a donc lieu de placer ce compteur ou de voter une alternative. Proposition de voter sur le fait d'attribuer un montant forfaitaire à la phase 2 (oui ou non). Si oui, montant à voter. Si non ou en cas de proposition de montant non validée par la phase concernée, le compteur sera placé comme il se doit (quorum requis: requis: majorité absolue)	Oui	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

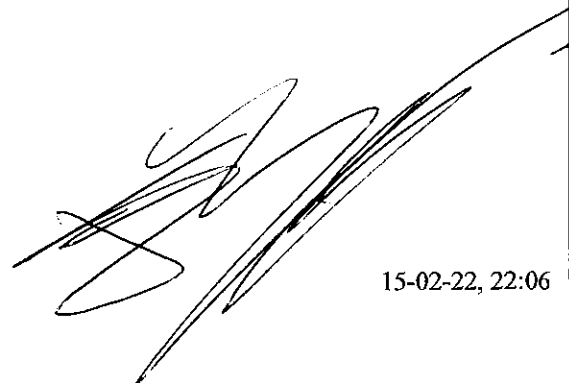


12. RESPECT DU ROI : Proposition de prévoir une pénalité de 50 euros (ou autre montant à voter) par infraction constatée à au moins deux reprises par voie d'huissier ou par 3 propriétaires ou occupants, avec photos à l'appui. (quorum requis: majorité absolue).

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.

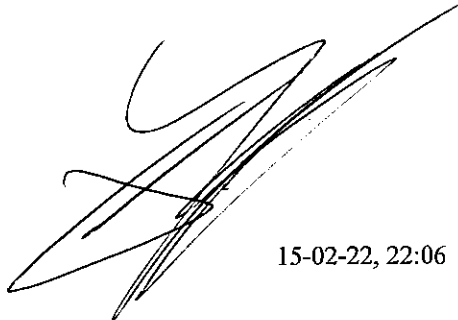
RESPECT DU ROI : Proposition de prévoir une pénalité de 50 euros (ou autre montant à voter) par infraction constatée à au moins deux reprises par voie d'huissier ou par 3 propriétaires ou occupants, avec photos à l'appui. (quorum requis: majorité absolue).	Oui	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
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.

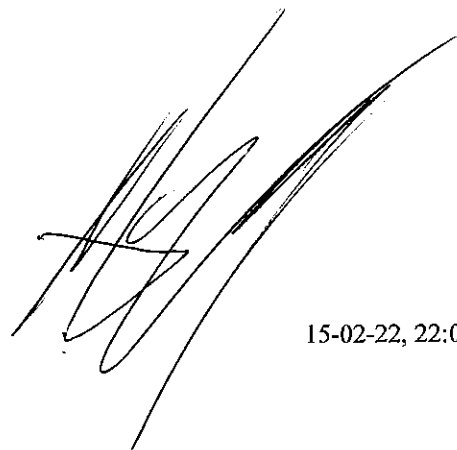
RESPECT DU ROI : Proposition de donner Mandat au syndic pour saisir le Juge de Paix en vue de faire respecter le règlement d'ordre intérieur suite aux constatations reçues (cfr point précédent). (quorum requis: majorité absolue)	Oui	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
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	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



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

Il est décidé de ne pas constituer de fonds de réserve.

Renouvellement du fonds de réserve. Minimum 5% du réalisé de l'année précédente sauf dérogation (quorum requis : majorité absolue)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	307.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

Un tableau a été transmis à chacun à titre informatif.

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	307.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

18. Budget 2021- pour info (non soumis à vote)

Ce point est non soumis à vote.

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

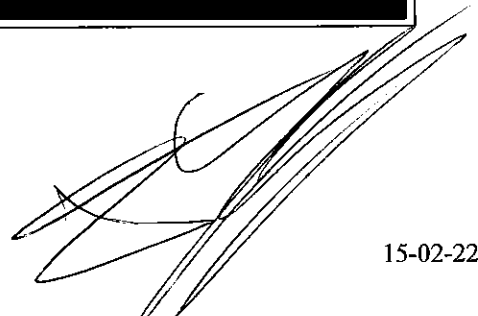
La société Ixo Facto est réélue.

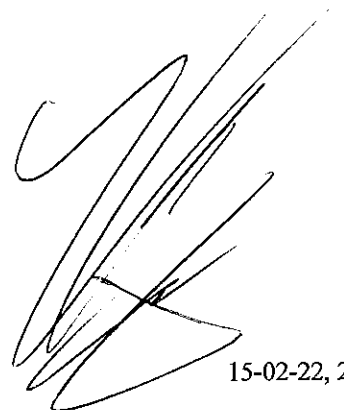
Renouvellement du mandat du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue)	Oui	307.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

Mme [redacted] sont réélus.

Renouvellement du conseil de copropriété (quorum requis : majorité absolue)	Oui	307.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	307.00	-	
	Abstention / Absents	635.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, illegible name.