

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 07/11/2023**

La liste des présences totalise 7368 quotités sur 10 000. 120 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 180.

**Point 1 : Contrôle des comptes**

Le rapport du Commissaire aux Comptes a été envoyé à tous les propriétaires avec la convocation à l'assemblée. Le syndic commente l'évolution des dépenses et compare les dépenses de l'exercice par rapport aux prévisions. Il présente également le budget prévisionnel pour l'exercice 2023-2024. Fonds de réserve : proposition de maintenir les appels à 0.60 € par quotité par trimestre.

**Résultat des votes :**

Approbation des comptes de l'exercice écoulé, du budget et décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes pour leur mission : OUI à 97.11 %.

Election d'un commissaire aux comptes : |

**Point 2 : Rapport du syndic et du Conseil de Copropriété**

Le rapport du syndic et du Conseil de Copropriété a été envoyé avec la convocation.

**Point 3 : Ascenseurs**

Les ascenseurs de l'immeuble sont sous contrat omnium avec la firme OTIS. De nombreux manquements dans l'entretien des appareils ont été constatés. Avec l'accord du Conseil de Copropriété, le syndic a demandé à la firme A-AC de faire un audit des ascenseurs.

Le rapport conclut comme suit :

*Il faut que Otis redresse sérieusement la barre surtout qu'au final la situation n'est pas dramatique. On a ici un constat de laisser- aller depuis quelques années mais qui est facilement récupérable pourvu qu'on y mette les moyens.*

Il signale aussi que les serrures de porte et les treuils ont 50 ans et il est conseillé d'envisager leur remplacement à court terme.

La firme A-AC peut assister la copropriété dans ce dossier. L'intervention d'un expert indépendant est nécessaire afin de pouvoir s'assurer que ce qui sera proposé par les ascensoristes rencontrent les besoins réels de l'immeuble. Cela permettra de déterminer ce qui doit être pris en charge dans le cadre du contrat omnium et enfin, lors des travaux, l'expert pourra vérifier leur bonne exécution. Pour la 1<sup>ère</sup> partie (vérification de la levée des remarques présentées dans les rapports de Vinçotte et offre pour les travaux de rénovation), A-AC prévoit un budget de 2 900 € tvac.

**Résultat des votes :**

Mandat à l'expert A-AC pour suivre le dossier « ascenseurs » : OUI à 97.97 %.

#### **Point 4 : Travaux**

- Remplacement de la parlophonie par un système de vidéoparlophonie – vote de principe  
Résultat du vote : OUI à 59.88 %. Ce point requiert une majorité des 2/3 et est donc refusé.
- Gaines techniques : refixation des caillebotis et échelles dans les 4 gaines techniques, sur toute leur hauteur (du -1 au 14<sup>e</sup> étage). Budget : 12 500 €.  
Résultat du vote : OUI à 98.30 %. Les travaux seront confiés à la société BTH.  
Financement par le fonds de réserve : OUI à 94.46 %.
- Accès toiture : renforcement de la sécurité pour éviter les intrusions depuis la cage d'escalier extérieure (côté 34). Budget : 6 000 €  
Résultat du vote : OUI à 71.11 %. Les travaux seront confiés à la société CLABOTS.

#### **Point 5 : Véhicules électriques - recharge**

La société FinStrat a examiné les solutions permettant à chaque propriétaire d'un parking d'installer une borne de recharge privative. Cela suppose une installation commune (à frais communs) sur laquelle des bornes privatives (à frais privatif) pourront être placées.

3 postes ont été étudiés :

Les parkings intérieurs ;

Les parkings extérieurs.

Le placement de panneaux photovoltaïques pour diminuer la dépendance au réseau.

Le syndic présente le rapport. L'assemblée est invitée à se prononcer sur la poursuite de l'étude en vue d'obtenir des offres fermes pour la réalisation du projet.

Résultat du vote :

Poursuite de l'étude pour les parkings intérieurs : OUI à 60.85 % des votes. Ce point requiert une majorité des 2/3 et est donc refusé.

Poursuite de l'étude pour les parkings extérieurs : OUI à 65.37 % des votes. Ce point requiert une majorité des 2/3 et est donc refusé.

Poursuite de l'étude pour les panneaux solaires : OUI à 78.19 % des votes.

#### **Point 6 : Conseil de Copropriété**

Après vote, le Conseil de Copropriété se compose

#### **Point 7 : Mandat du syndic**

Le 27 juillet 2022, la société HVB Gérance a été absorbée par la société GESTEA qui a repris toutes ses obligations contractuelles. Le mandat de syndic confié en 2021 d'une durée de 2 ans vient à échéance. GESTEA ne sollicite pas un nouveau mandat de syndic.

Le Conseil de Copropriété présente des candidats pour la reprise de cette mission.

Résultat du vote :

La société LLYDA

Ternatsestraat 105 bus 31 – 1790 Essene (Affligem)

02 310 33 68 – ~~lyda.bouw@lyda.com~~ [syndicus@llyda.com](mailto:syndicus@llyda.com)

est élue pour une durée de 1 an. Son mandat débutera le 01/12/2023. L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour signer le contrat du nouveau syndic.

L'ordre du jour est épuisé et la séance est levée à 21h30.

Conformément au Code Civil :

Les résultats complets de tous les votes nominatifs sont annexés au procès-verbal. Les abstentions ne sont pas comptabilisées.

Ce procès-verbal des décisions de l'assemblée est rédigé en séance et signé par la présidente de l'assemblée, le secrétaire, et tous les copropriétaires encore présents. Une copie en est diffusée dans le mois de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.



OUI : 1 NON : 2 ABST : 0 (ou rien)		Quotités		Point 1		Point 3	Point 4				Point 5			Point 6				Point 7			
n°	Nom	Présent	Total	Comptes et budget	Loffet	Ascenseurs Mandat A-AC	Vidéoparlotionie	Gaines techniques	Financement par FR	Sécurisation accès toiture	VE plgs intérieurs	VE plgs extérieurs	VE panneaux solaires	Casier	Loffet	Selosse	Cuvelier	De Meyer	Dowling	Llyda	Managimm
5		1	67	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
10		1	32	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
11		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
13		1	67	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2		1						1
14		1	61	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
15		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
16		1	84	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
17		1	32	1	1	1	2	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1		1
18		1	55	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
19		1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1		1	1		1
20		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1		1
21		1	67	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		1
22		1	75	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
24		1	84	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
26		1	70	2	1	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2		1
27		1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
28		1	29	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		1
29		1	128	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
31		1	33	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
32		1	70	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2		1
33		1	70	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
34		1	84	1	1		2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
36		1	32	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
37		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
38		1	67	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
39		1	64	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
40		1	61	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
43		1	67	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
44		1	32	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
46		1	67	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	2	2		1
47		1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	2		1
48		1	64	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		1
50		1	67	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1		1
51		1	134	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
52		1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
53		1	81	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
54		1	70	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		1
55		1	67	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		1
56	VT	1	29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
57		1	75	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
59		1	56	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								
61		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1		1
62		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
63		1	58	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
64		1	214	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
66		1	67	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
67	OVA	1	67	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1		1	1	2	1	1		1
70	L	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
71		1	39	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
73		1	36	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
74		1	99	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1		1
75		1	29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
76		1	70	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
77		1	84	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
78	F	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
80		1	75			1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1		1
82		1	61	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
83		1	105	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1		1
84		1	55	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1
85		1	84			1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1		1
86		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2		1
87		1	3	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1		1
88		1	67	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		1

90	1	67	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1
91	1	67	2	1	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	1
92	1	58	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
93	1	86	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
94	1	58	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
95	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1
96	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
97	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
98	1	61	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
99	1	32	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1				
101	1	55	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
103	1	64	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
104	1	84	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1
105	1	125	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
106	1	84	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
108	1	3	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
109	1	55	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
110	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
111	1	28	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
112	1	67	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
113	1	84	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1
114	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
116	1	64	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
118	1	64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1
120	1	67	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
124	1	32	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
125	1	55	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
127	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1
128	1	55	1	1	1	1	1	1	1									
129	1	29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
130	1	64	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
132	1	29	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
133	1	29	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
134	1	67	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1
135	1	57	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1
136	1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1
137	1	29	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	1
143	1	36	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
144	1	58	1	1	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
146	1	28	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
147	1	67	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
150	1	106	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
152	1	87	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
155	1	32	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
157	1	67	2	1	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	1
158	1	25	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1
160	1	28	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1
162	1	64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
166	1	67	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
167	1	87	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
168	1	25	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1
169	1	84	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
170	1	87	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
172	1	73	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1
174	1	36	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2						
178	1	70	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1
179	1	79	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1

179	9,968
<b>Quorum</b>	<b>120</b>
	<b>7,368</b>
	67,0%
	73,9%

OUI	6.854	7.209	7.136	4.372	7.243	6.960	5.192	4.450	4.737	5.613	5.442	6.902	6.100	5.765	6.536	6.393	6.408	722
NON	00204	0	00148	02929	00125	00408	02109	02863	02509	01566	00994	00319	00994	00706	00590	00590		
ABST	310	159	84	67	0	0	67	55	122	189	932	147	274	897	242	385		
OUI	97,11%	100,00%	97,97%	59,88%	98,30%	94,46%	71,11%	60,85%	65,37%	78,19%	84,56%	95,58%	85,99%	89,09%	91,72%	91,55%	89,87%	10,13%
NON	2,89%	0,00%	2,03%	40,12%	1,70%	5,54%	28,89%	39,15%	34,63%	21,81%	15,44%	4,42%	14,01%	10,91%	8,28%	8,45%		
ABST	4,21%	2,16%	1,14%	0,91%	0,00%	0,00%	0,91%	0,75%	1,66%	2,57%	12,65%	2,00%	3,72%	12,17%	3,28%	5,23%		

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 22/11/2022**

La liste des présences totalise 7 380 quotités sur 10 000. 124 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 181.

Monsieur  
Messieurs:

**Point 1 : Contrôle des comptes**

Le rapport du Commissaire aux Comptes a été envoyé à tous les propriétaires avec la convocation à l'assemblée. Le syndic commente l'évolution des dépenses et compare les dépenses de l'exercice par rapport aux prévisions. Il présente également le budget prévisionnel pour l'exercice 2022-2023. Vu l'augmentation des prix de l'énergie, le fonds de roulement actuel n'est plus suffisant. Le syndic propose de le porter à 160 000 €, par prélèvement de 70 000 € sur le fonds de réserve.

Fonds de réserve : proposition de maintenir les appels à 0.60 € par quotité par trimestre.

**Résultat des votes :**

Approbation des comptes de l'exercice écoulé, du budget et décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes pour leur mission : OUI à l'unanimité.

Revalorisation du Fonds de Roulement : OUI à l'unanimité.

Fonds de réserve (appels de 0.60 € par quotité par trimestre) : OUI à 91.9 %.

Election d'un commissaire aux comptes : Monsieur LOFFET est élu à l'unanimité.

**Point 2 : Rapport du syndic et du Conseil de Copropriété**

Le Conseil de Copropriété fait rapport sur sa mission (envoyé avec la convocation).

**Point 3 : Chauffage / eau chaude**

Le syndic a demandé au bureau d'étude MARDAGA de faire un audit sur le système de production de chauffage et d'eau chaude et d'étudier les pistes possibles pour réaliser des économies. Il présente le rapport.

M. MARDAGA recommande :

La séparation de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;

L'optimisation de la production d'eau chaude sanitaire via une installation solaire thermique.

Budget à prévoir : 265 000 €. Une prime de 87 000 € devrait être obtenue pour la partie panneaux solaires.

La rentabilité dépend uniquement du prix de l'énergie. Avec les prix avant mars 2020, l'investissement n'est pas rentable. Avec les prix actuels, l'investissement sera rentabilisé après 3.5 à 6.5 années.

**Résultat des votes :**

Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour commander les travaux préconisés par le bureau MARDAGA : OUI à 82.6 %.

Financement des travaux par le Fonds de Réserve : OUI à 87.8 %.

#### **Point 4 : Travaux**

- Protection cathodique façade ouest – remplacement logique de commande (budget : 100 000 €).  
Résultat du vote : OUI à 98.7 %.  
Les travaux seront exécutés par la société Care4Concrete  
Financement des travaux par le Fonds de Réserve : OUI à 97.3 %.
- Placement de caméras de surveillance dans les communs – vote de principe  
Résultat du vote : NON à 79.9 %.
- Remplacement de la parlophonie par un système de vidéoparlophonie – vote de principe  
Résultat du vote : NON à 52.4 %.
- Remplacement des boîtes aux lettres – vote de principe  
Résultat du vote : NON à 59.9 %.

#### **Point 5 : Demandes de propriétaires**

Traçage à neuf des lignes de séparation et des numéros de parkings

Budget : 17 000 €.

Résultat du vote : NON à 71.6 % des votes.

Occupation de l'espace commun du parking extérieur avant (2<sup>e</sup> niveau)

- Proposition de créer et louer 2 emplacements (au bénéfice de la copropriété)
- Placement de mobilier urbain pour empêcher le parking dans cette zone.

Résultat du vote : NON à 65.7 % des votes.

#### **Point 6 : Conseil de Copropriété**

11

#### **Point 7 : Divers**

L'assemblée générale de 2021 avait demandé qu'une étude soit réalisée pour le placement de bornes de recharges pour les véhicules électriques. Vu le prix actuel de l'énergie, ce point a été reporté.

L'ordre du jour est épuisé et la séance est levée à 21h30.

Conformément au Code Civil :

Les résultats complets de tous les votes nominatifs sont annexés au procès-verbal. Les abstentions ne sont pas comptabilisées.

Ce procès-verbal des décisions de l'assemblée est rédigé en séance et signé par la présidente de l'assemblée, le secrétaire, et tous les copropriétaires encore présents. Une copie en est diffusée dans le mois de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.



n° Nom		Quotités		Point 1				Point 3			Point 4				Point 5				Point 6			
		Présent	Total	Comptes et budget	Fonds de Roulement	Fonds de Réserve	Loffet	Mandat étude	Mardaga	Financement par Fonds Réserve	Protection Cathodique	Financement par Fonds Réserve	Caméras	Vidéoparlotte	Boîtes aux Lettres	Lignes parkings extérieur	Location 2 pkgs communs	Blocage espace commun	Devillers	Casier	Loffet	Selosse
5		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	
6		1	32	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
7		1	58	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
8		1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
9		1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
10		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
13		1	61	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	
14		1	67	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
15		1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
17		1	32	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
18		1	55	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
19		1	67	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
20		1	84	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
21		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	
22		1	75	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	
23		1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
26		1	64	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	
27		1	70	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
28		1	3	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
30		1	128	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
32		1	33	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
33		1	70	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	
35		1	84	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
36		1	32	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	
37		1	67	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	
38		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
39		1	64	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	
43		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
44		1	32	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	
46		1	67	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
47		1	32	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
48		1	64	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	
49		1	3	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	
50		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
51		1	29	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
52		1	134	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	
54		1	81	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
56		1	29	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1	
57		1	75	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	
59		1	56	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	
61		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	
62		1	67	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	
63		1	58	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	
64		1	214	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	1	
66		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
67		1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	
69		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	
71		1	39	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	
73		1	36	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	
74		1	99	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	
75		1	29	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	
76		1	70	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
77		1	84	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	
78		1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	
80		1	75	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	2	2	1	2	2	1	
82		1	64	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	
83		1	105	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
84		1	55	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	
85		1	84	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	1	2	
86		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	
88		1	3	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
89		1	67	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	
92		1	67	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	



93	1	58	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
94	1	86	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1
95	1	58	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
96	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	2	
97	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	
98	1	32	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1	
99	1	61	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	
100	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	
102	1	55	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
104	1	64	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	
105	1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
106	1	125	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	
107	1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
108	1	25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
109	1	3	1	1	1		2	2	1	1	2	2	2	1	1	2	1	1	1	
110	1	55	1	1	1		2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	
111	1	67	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1		1	1	1	
112	1	28	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		2	1	1	1	
113	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
114	1	84	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1		1	1	1	
115	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	
118	1	64	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
120	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
123	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	
124	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1	
125	1	55																		
126	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
127	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	2	2	
128	1	55	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
129	1	29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
130	1	64	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	
131	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	
132	1	29	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1	
134	1	57	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	
135	1	29	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	
136	1	58	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
137	1	81	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
141	1	36	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
144	1	28	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	1	1	
145	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
148	1	106																		
150	1	87	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
151	1	32	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2				
152	1	25	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
153	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	
155	1	67	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	
156	1	58	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
159	1	70	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1		1	1	1	
160	1	28	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
162	1	64	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	
167	1	87	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
168	1	25	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	1	1	1	1	
169	1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
170	1	84	1	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1	2	2	1	1	
171	1	32	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1	
172	1	73	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
173	1	61	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
174	1	36	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1	1	
177	1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1	
178	1	67	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
179	1	76																		

ES

Handwritten signature

a.

181	10.000																		
124	7.380																		
68,5%	73,8%																		
OUI		7.143	7.143	6.567	7.085	5.902	6.143	7.053	6.948	1.436	3.401	2.827	2.031	2.438	2.302	6.836	6.761	6.845	6.970
NON		0	0	00576	0	01241	00852	00090	00195	05707	03742	04232	05112	04677	04323	00275	00350	00266	00141
ABST		237	237	237	295	237	385	237	237	237	237	321	237	265	755	269	269	269	269
OUI		100,00%	100,00%	91,94%	100,00%	82,63%	87,82%	98,74%	97,27%	20,10%	47,61%	40,05%	28,43%	34,27%	34,75%	96,13%	95,08%	96,26%	98,02%
NON		0,00%	0,00%	8,06%	0,00%	17,37%	12,18%	1,26%	2,73%	79,90%	52,39%	59,95%	71,57%	65,73%	65,25%	3,87%	4,92%	3,74%	1,98%
ABST		3,21%	3,21%	3,21%	4,00%	3,21%	5,22%	3,21%	3,21%	3,21%	3,21%	4,35%	3,21%	3,59%	10,23%	3,64%	3,64%	3,64%	3,64%

## **PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 23/11/2021**

La liste des présences totalise 7 057 quotités sur 10 000. 116 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 177.

Monsieur  
Monsieur

### **Point 1 : Contrôle des comptes**

Le rapport du Commissaire aux Comptes a été envoyé à tous les propriétaires avec la convocation à l'assemblée. Le syndic commente l'évolution des dépenses et compare les dépenses de l'exercice par rapport aux prévisions. Il présente également le budget prévisionnel pour l'exercice 2021-2022. Vu l'augmentation du prix du gaz, il propose d'augmenter l'appel trimestriel de 1.50 € par quotité (soit 11.50 €). Le fonds de réserve s'élève actuellement à 387 000 €. Il est proposé de diminuer l'appel trimestriel de 2.20 € par quotité (soit 0.60 €), pour compenser la hausse des charges.

### **Résultat des votes :**

Approbation des comptes de l'exercice écoulé, du budget et décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes pour leur mission : OUI à l'unanimité.

Election d'un commissaire aux comptes : Monsieur LOFFET est élu à l'unanimité.

### **Point 2 : Rapport du syndic et du Conseil de Copropriété**

Le Conseil de Copropriété fait rapport sur sa mission (envoyé avec la convocation).

### **Point 3 : Assurance**

La copropriété est assurée auprès de la compagnie P&V. Suite à la mauvaise statistique sinistre, l'assureur a augmenté la franchise à 2 500 € par sinistre, pour l'ensemble des garanties.

L'un des associés de HVB Gérance, Monsieur Tanguy BAUCHAU, est également courtier d'assurances (société B&B Partners). Il a analysé le contrat et a demandé des offres comparatives. La compagnie AXA propose d'assurer le bâtiment dans le cadre d'un contrat Buildimax AllRisk (le plus complet) en valeur de reconstruction (actuellement, l'immeuble est sous-assuré).

La franchise générale serait ramenée à +/- 1 360 € (franchise de base x5), mais avec maintien d'une franchise à 2 500 € pour les sinistres « dégât des eaux ». La prime annuelle serait quasi identique (20 807.25 € chez AXA contre 20 823.48 € chez P&V), mais pour une valeur assurée 38% plus haute et avec de meilleures franchises.

Résultat du vote : la conclusion d'un nouveau contrat d'assurance avec la compagnie AXA via le bureau de courtage B&B Partners est acceptée à l'unanimité.

#### **Point 4 : Travaux**

- Création d'un chemin d'accès piéton à l'immeuble, côté 34 (budget : 13 500 €).  
Résultat du vote : la proposition est acceptée à la majorité de 79.96 % des votes.  
Les travaux seront exécutés par la société Cotroux.
- Mise en conformité des ascenseurs suite à l'analyse de risque périodique (budget : 25 000 €).  
Résultat du vote : la proposition est acceptée à la majorité de 98.20 % des votes.  
Les travaux seront réalisés par OTIS.  
Les travaux seront financés via le Fonds de Réserve.
- Véhicules électriques : proposition d'étude d'un projet de bornes de chargement sur quelques emplacements communs (côté 34).  
Résultat du vote : la proposition est acceptée à la majorité de 80.58 % des votes.

#### **Point 5 : Demandes de propriétaires**

- Remise en peinture des façades de l'immeuble – *vote de principe*  
Budget : 140 000 €.  
Résultat du vote : NON à 87.32 % des votes.
- Suppression de la fonction de concierge lors du départ en pension de \_\_\_\_\_ mi 2022) qui serait remplacée par une société de nettoyage et mise en location de la conciergerie.  
Résultat du vote : la proposition est refusée à la majorité de 92.45 % des votes. A l'issue du contrat de Mme Correia, un(e) nouvelle concierge sera engagé(e).
- Remplacement des tapis des paliers d'étage – *vote de principe*  
Budget : 45 000 €.  
Résultat du vote : NON à 51.76 % des votes.

Placement de caméras de surveillance dans les parties communes – *vote de principe*

Budget pour 16 caméras (entrées et sous-sols) : 12 500 €.

Résultat du vote : NON à 60.25 % des votes.

Autorisation de placement de volets extérieurs aux fenêtres des chambres (façade avant).

Résultat du vote : la demande est refusée à la majorité de 76.40 % des votes.

#### **Point 6 : Conseil de Copropriété**

#### **Point 7 : Mandat du syndic**

L'assemblée générale du 20/11/2019 avait accordé à la sprl H.V.B. Gérance un mandat de 2 ans. Ce mandat vient à échéance.

Résultat du vote :

Renouvellement du mandat de syndic de la sprl H.V.B. Gérance pour une durée de 2 ans : OUI à l'unanimité.

### **Point 8 : Divers**

Les points divers ne peuvent faire l'objet d'aucun vote.

L'ordre du jour est épuisé et la séance est levée à 21h45.

Conformément au Code Civil :

Les résultats complets de tous les votes nominatifs sont annexés au procès-verbal. Les abstentions ne sont pas comptabilisées.

Ce procès-verbal des décisions de l'assemblée est rédigé en séance et signé par la présidente de l'assemblée, le secrétaire, et tous les copropriétaires encore présents. Une copie en est diffusée dans le mois de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Le président,

Le secrétaire,

ξ



