

Association des Copropriétaires « LES GLACERIES »  
Rue des Glaces Nationales n°169 bte 80  
5660 AUVELAIS  
BCE : 0721.520.939

En date **7 Février 2022**, les copropriétaires de l'association des copropriétaires ACP LES GLACERIES située **Rue des Glaces Nationales n°169/80 à 5660 AUVELAIS** ont été conviés à assister à une assemblée générale ordinaire de l'association pourvu de l'ordre du jour suivant :

1. **Validité de l'assemblée générale** : rappel des conditions légales et présentation des copropriétaires - présence de futurs copropriétaires - signature des copropriétaires de manière à éviter l'envoi de lettres recommandées.
2. **Rapport d'activités du syndic et du Conseil de Copropriété depuis la dernière AG (12 Décembre 2019 et 5 Octobre 2020 et AG écrites du 9 Avril 2021 et du 10 Aout 2021)**
3. **Approbation des comptes de l'association à la date du 31 Décembre 2021** :
  - a. Rapport du commissaire aux comptes transmis aux copropriétaires – ratification du choix du commissaire aux comptes suite l'Ag de 2019 (Vote n°1 de l'assemblée générale) - Etat des comptes au 31 Décembre 2021- (Vote n° 2 de l'assemblée générale) portant sur le choix du commissaire aux comptes en vue d'analyser les comptes clôturés au 31.12.2022. (Vote n°3 de l'assemblée générale) sur l'approbation des comptes au 31.12.2021.
  - b. Etat financier des dépenses liées au déplacement de la cabine à haute-tension
4. Approbation du budget des charges ordinaires pour l'exercice 2022. (Vote n° 4 de l'assemblée générale). Fixation des appels de fonds mensuels sur base d'un budget de 380.000,00 € et édition d'une régularisation des comptes à la fin de l'exercice comptable (projet relevé des frais + budget).
5. **Etat des toitures de SEKURIT/GLASS** : informations sur l'état technique des toitures – rapport de l'architecte HOLLANDER – Mise en œuvre des travaux à réaliser - Adaptation d'un fonds de réserve spécifique de manière à éviter les infiltrations d'eau dans les locaux. – (Vote n°5 de l'assemblée générale) et proposition d'éditer quatre appels trimestriels spécifiques de 25.000,00 € (année 2022) pour SEKURIT et idem pour GLASS. (Vote n° 6 de l'assemblée générale)
6. **Rappel de la mise en conformité des locaux privatifs repris dans les statuts de la copropriété : mise à texte – Etat de la réunion tenue avec le Bourgmestre et le service de prévention incendie et le Conseil de Copropriété** - Etat de la récolte des informations sollicitées par le syndic – procédure de rappels et (Vote n°7 de l'assemblée générale) conférant besoin mandat à donner au syndic de suspendre l'alimentation électrique à l'égard des copropriétaires n'ayant pas répondu au formulaire à la date du 31 Mars 2022
7. **Évaluation des contrats de fourniture et prestataires de services de l'association** :
  - **Contrat d'assurance (rappel des principes repris dans les statuts)**
  - **Contrat de fournitures d'électricité et transfert du GRFP à l'association des copropriétaires.**
  - **Contrat d'intervention sur les toitures :**
  - **Contrat ELLIA :**
  - **Contrat avec Randstad (le point)**
  - **Informations générales sur les prestations du personnel de la copropriété (Monsieur ABSIN et Monsieur BLANQUEZ) – adaptation à envisager (Vote n°8 de l'assemblée générale)**
8. **Travaux à soumettre à l'AG**
  - a. **Achat de matériel à l'usage du service technique** : Elévateur : Montant de 15.900,00 € (Vote n° 9 de l'assemblée générale)
  - b. **Barrière** : Echanges entre les copropriétaires quant à déterminer l'opportunité d'étudier la pose des barrières à l'entrée de la zone SEKURIT et GLASS – difficultés techniques éventuelles –

(Vote n° 10 de l'assemblée générale) sur la sollicitation de devis éventuels et validation définitive à travers la tenue d'une AG extraordinaire

**9. État des contentieux et des dossiers en cours :**

- a. **Recouvrements des charges** : le point des dossiers – rappel des procédures en cas de défaut de paiement et rappel de l'usage du fonds de roulement.
- b. **Contentieux entre l'ACP LES MIROIRS** et la copropriété portant sur le déplacement de la cabine – paiement des astreintes – sommes dues par LES IMIROIRS ratification de l'AG sur la procédure en appel – Etat des dépenses liées au déplacement de la cabine à la suite de l'opposition de BRUCCO – le point de la situation.
- c. **Contentieux portant sur l'annulation des points 1 et 2 de l'AG du 9 Avril 2021**- état du jugement rendu.
- d. Au besoin, ratification des décisions rendues à travers l'Ag du 9 Avril 2021 - Vote n°11 de l'assemblée générale.
- e. **Contentieux portant sur les relations de voisinages avec BRUCO** – état de la mise en demeure réalisée et accord de l'Ag d'initier une procédure judiciaire - Vote n°12 de l'assemblée générale
- f. Vote n°14 de l'assemblée générale portant sur la **Fixation d'un appel de fonds de manière à couvrir les créances douteuses et les astreintes éventuels évoqués au point 9.B pour un montant de 50.000,00 €** -

**10. Vente des locaux propriétés de la Copropriété portant sur le C04 – état des offres reçues à la suite de la diffusion du cahier de charges portant sur la vente du lot C04 (futur lot 39) – imputabilité des frais résultant de la rédaction d'un acte modificatif ou encore de l'intervention obligatoire d'un géomètre.**

- a. Vote n° 15 de l'assemblée générale portant sur l'offre retenue de 85.000,00 € (Vote n°16 de l'assemblée générale) portant sur le **Choix du Notaire et du géomètre en vue de réaliser les actes authentiques et** (Vote n°17 de l'assemblée générale) portant sur **mandat à consentir au syndic afin de signer les actes** – (Vote n°18 de l'assemblée générale) sur l'**affectation du produit de la vente.**

**11. Vente des locaux jouxtant DW PRODUCTION - Analyse de l'offre de DW PRODUCTION. Vote de l'assemblée sur la vente de la surface (conditions et offres repris en annexes).**

- a. (Vote n° 19 de l'assemblée générale) portant sur le **Choix du Notaire et du géomètre en vue de réaliser les actes authentiques et** (Vote n° 20 de l'assemblée générale) portant sur **mandat à consentir au syndic afin de signer les actes** – (Vote n°21 de l'assemblée générale) sur l'**affectation du produit de la vente.**

**12. Ratification portant sur la pose d'une cabine de relai sur le terrain de Mr DE SIMONE sur base d'une indemnité unique et forfaitaire de 2.000,00 €** (Vote n°22 de l'assemblée générale)

**13. Travaux portant sur l'aménagement de la Rue des Glaces Nationales – accès au site – informations générales.**

**14. Fixation du seuil de mise en concurrence** : rappel (Vote n° 23 de l'assemblée générale)

**15. Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'assemblée générale statutaire. (2° quinzaine du mois de Juin)** (Vote n°24 de l'assemblée générale)

**16. Fin de la mission du syndic ATELIER GESTION en qualité de syndic conventionnel à la date de la présente l'assemblée générale – état des candidatures reçues – rapport du conseil de Copropriété** – (Vote n°25 de l'assemblée générale) sur le choix du nouveau syndic

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents (8009 /10000°) , représentant plus de la moitié des copropriétaires ( 36 /39) , l'assemblée générale peut valablement se tenir conformément aux stipulations reprises dans les articles 3,87 du CC.

Est joint au présent procès le résultat des votes .

1. **Validité de l'assemblée générale** : rappel des conditions légales et présentation des copropriétaires - présence de futurs copropriétaires - signature des copropriétaires de manière à éviter l'envoi de lettres recommandées.

Conformément aux stipulations légales , il appartient à l'assemblée générale de faire choix d'un Président. A l'unanimité ,Monsieur Philippe GHISLAIN est désigné Président de l'assemblée générale.

Par la signature de la liste des présences, les copropriétaires marquent accord de recevoir les prochaines convocations par courriel et par courrier simple .

2. **Rapport d'activités du syndic et du Conseil de Copropriété depuis la dernière AG (12 Décembre 2019 et 5 Octobre 2020 et AG écrites du 9 Avril 2021 et du 10 Aout 2021)**

Le syndic dresse un rapide survol des activités depuis la dernière assemblée générale , le syndic rappelant que le processus de fonctionnement des associations de copropriétaires a été fortement perturbé par la crise sanitaire.

Il rappelle que la volonté du Conseil de Copropriété était de privilégier l'organisation de réunion en présentiel d'autant que le nombre de copropriétaires a sensiblement augmenté .

Il confirme toutefois que de nombreux conseils de copropriété ont pu se tenir et tient à remercier leur membre pour leur participation active à ces réunions au cours de laquelle la plupart des points qui seront évoqués lors de la réunion seront évoqués

3. **Approbation des comptes de l'association à la date du 31 Décembre 2021 :**

- a. Rapport du commissaire aux comptes transmis aux copropriétaires :

Le document a été adressé à tous les copropriétaires.

**Ratification du choix du commissaire aux comptes suite l'Ag de 2019**

**Résultat du vote :** (Vote n°1 de l'assemblée générale)

Total voix pour. 4811  
Total voix contre 2564  
Total abstention 634

**La résolution est adoptée par 65,20 % (majorité absolue)**

**État des comptes au 31 Décembre 2021**

Le syndic fait état du bilan établi au 31 décembre 2021 et déjà transmis auprès des copropriétaires , il signale que le décompte de régularisation des frais d'électricité sera produit dès qu'il sera en possession de la facture du mois de décembre 2022

**Vote portant sur le choix du commissaire aux comptes en vue d'analyser les comptes clôturés au 31.12.2022.**

**Résultat du vote :** (Vote n°2 de l'assemblée générale)

Total voix pour 3317  
Total voix contre. 4016  
Total abstention 676

**La résolution est refusée. (45,23 % majorité absolue nécessaire)**

**Approbation des comptes au 31.12.2021.**

**Résultat du vote :** (Vote n°3 de l'assemblée générale)

Total voix pour. 3854  
Total voix contre. 3598  
Total abstention 557

**La résolution est adoptée par 51,72 % (majorité absolue)**

- b. État financier des dépenses liées au déplacement de la cabine à haute-tension :

Le syndic fait un bref rappel de ce dossier et expose un synthèse des frais exposés à la suite du déplacement de la cabine à haute tension qui a généré de nombreuses activités du syndic.

A ce jour les travaux sont quasi finalisés sur base des déclarations de Messieurs BARBONI , la mise en route de la sous station est prévue au 15 Mars 2022

4. Approbation du budget des charges ordinaires pour l'exercice 2022.

**Résultat du vote :** (Vote n°4 de l'assemblée générale)

Total voix pour. 5229  
Total voix contre. 2624  
Total abstention 156

**La résolution est adoptée par 66,59 % ( majorité absolue)**

Fixation des appels de fonds mensuels sur base d'un budget de 380.000,00 € et édition d'une régularisation des comptes à la fin de l'exercice comptable (projet relevé des frais + budget).

**Résultat du vote :** (Vote n°4bis de l'assemblée générale)

Total voix pour. 7971  
Total voix contre. 0  
Total abstention 38

**La résolution est adoptée par 100% ( majorité absolue)**

5. **Etat des toitures de SEKURIT/GLASS :** informations sur l'état technique des toitures – rapport de l'architecte HOLLANDER – Mise en œuvre des travaux à réaliser - Adaptation d'un fonds de réserve spécifique de manière à éviter les infiltrations d'eau dans les locaux. – (Vote n°5 de l'assemblée générale) et proposition d'éditer quatre appels trimestriels spécifiques de 25.000,00 € (année 2022) pour SEKURIT et idem pour GLASS. (Vote n° 6 de l'assemblée générale)

**Pour les copropriétaires de la zone SEKURIT**

**Résultat du vote :** (Vote n°5 de l'assemblée générale)

Total voix pour. 1338  
Total voix contre 1697  
Total abstention 0

**La résolution est refusée 44,09 % ( majorité absolue nécessaire)**

**Pour les copropriétaires de la zone GLASS**

**Résultat du vote :** (Vote n°6 de l'assemblée générale)

Total voix pour. 458  
Total voix contre 3754  
Total abstention 514

**La résolution est refusée 10,87 % ( majorité absolue nécessaire)**

6. **Rappel de la mise en conformité des locaux privatifs repris dans les statuts de la copropriété : mise à texte – Etat de la réunion tenue avec le Bourgmestre et le service de prévention incendie et le Conseil de Copropriété -** État de la récolte des informations sollicitées par le syndic – procédure de rappels et conférant besoin mandat à donner au syndic de suspendre l'alimentation électrique à l'égard des copropriétaires n'ayant pas répondu au formulaire à la date du 31 Mars 2022

**Résultat du vote :** (Vote n°7 de l'assemblée générale)

Total voix pour. 4745  
Total voix contre 1758  
Total abstention 1506

**La résolution est adoptée par 72,97 % ( majorité absolue)**

## 7. Évaluation des contrats de fourniture et prestataires de services de l'association :

- **Contrat d'assurance (rappel des principes repris dans les statuts)**
- **Contrat de fournitures d'électricité et transfert du GRFP à l'association des copropriétaires.**
- **Contrat d'intervention sur les toitures :**
- **Contrat ELLIA :**
- **Contrat avec Randstad (le point)**
- **Informations générales sur les prestations du personnel de la copropriété (Monsieur ABSIN et Monsieur BLANQUEZ) – adaptation à envisager**

Le syndic expose la situation actuelle et fait état de la proposition de Monsieur ABSIN visant à assurer sous le statut d'indépendant les prestations actuelles intégrant les activités de Jonathan BLANQUEZ

**Résultat du vote :** (Vote n°8 de l'assemblée générale)

Total voix pour	7835
Total voix contre	0
Total abstention	0

**La résolution est adoptée par 100 % ( majorité absolue)**

## 8. Travaux à soumettre à l'AG :

- a. **Achat de matériel à l'usage du service technique : Élévateur : Montant de 15.900,00 €**

**Résultat du vote :** (Vote n°9 de l'assemblée générale)

Total voix pour	2582
Total voix contre	4483
Total abstention	944

**La résolution est refusée ( 36,55 %) majorité nécessaire de 2/3 nécessaires**

- b. **Barrière :** Échanges entre les copropriétaires quant à déterminer l'opportunité d'étudier la pose des barrières à l'entrée de la zone SEKURIT et GLASS – difficultés techniques éventuelles – sur la sollicitation de devis éventuels et validation définitive à travers la tenue d'une AG extraordinaire

**Résultat du vote :** (Vote n°10 de l'assemblée générale)

Total voix pour	3556
Total voix contre	2654
Total abstention	1799

**La résolution est adoptée par 57,26 % ( majorité absolue)**

## 9. État des contentieux et des dossiers en cours :

- a. **Recouvrements des charges** : le point des dossiers – rappel des procédures en cas de défaut de paiement et rappel de l'usage du fonds de roulement.

Le syndic rappelle les dispositions en matière de recouvrement des charges des sommes dues à l'association et repris dans les statuts de l'association . Il est évident que les nombreuses carences de paiement de la part des copropriétaires et rappelé dans le rapport du commissaire aux comptes ont été de nature à provoquer un ralentissement évident dans les démarches de réparation ( toiture etc.. ) . Plusieurs procédures judiciaires en recouvrements ont dû être initiées par le syndic .

- b. **Contentieux entre l'ACP LES MIROIRS** et la copropriété portant sur le déplacement de la cabine – paiement des astreintes – sommes dues par LES MIROIRS ratification de l'AG sur la procédure en appel – Etat des dépenses liées au déplacement de la cabine à la suite de l'opposition de BRUCCO – le point de la situation.

Ce dossier sera plaidé devant la Chambre d'appel de Liège le 27 Avril 2022. Il fait part également de la présence des MIROIRS dans la gestion du contentieux BRUCCO.

- c. **Contentieux portant sur l'annulation des points 1 et 2 de l'AG du 9 Avril 2021-** état du jugement rendu.  
Au besoin, ratification des décisions rendues à travers l'Ag du 9 Avril 2021 - Vote n°11 de l'assemblée générale.

Un complément d'information a été demandé par la Justice de Paix.

**Résultat du vote** : (Vote n°11 de l'assemblée générale)

Total voix pour	2956
Total voix contre	1298
Total abstention	1799

**La résolution est adoptée par 69,49 % des voix ( majorité absolue)**

- d. **Contentieux portant sur les relations de voisinages avec BRUCO** – état de la mise en demeure réalisée et accord de l'Ag d'initier une procédure judiciaire - Vote n°12 de l'assemblée générale

**Résultat du vote** : (Vote n°12 de l'assemblée générale)

Total voix pour	6812
Total voix contre.	657
Total abstention	540

**La résolution est adoptée par 91,20 % ( majorité absolue)**

- e. Vote n°14 de l'assemblée générale portant sur la **Fixation d'un appel de fonds de manière à couvrir les créances douteuses et les astreints éventuels évoqués au point 9.B pour un montant de 50.000,00 € -**

**Résultat du vote :** (Vote n°14 de l'assemblée générale)

Total voix pour 2755  
Total voix contre. 4090  
Total abstention 1164

**La résolution est refusée par 40,25 % ( majorité absolue nécessaire)**

**10. Vente des locaux propriétés de la Copropriété portant sur le C04 – état des offres reçues à la suite de la diffusion du cahier de charges portant sur la vente du lot C04 (futur lot 39) – imputabilité des frais résultant de la rédaction d'un acte modificatif ou encore de l'intervention obligatoire d'un géomètre.**

- a. Vote n° 15 de l'assemblée générale portant sur l'offre retenue de 85.000,00 € (Vote n°16 de l'assemblée générale) portant sur le **Choix du Notaire et du géomètre en vue de réaliser les actes authentiques et** (Vote n°17 de l'assemblée générale) portant sur **mandat à consentir au syndic afin de signer les actes –** (Vote n°18 de l'assemblée générale) sur l'**affectation du produit de la vente.**

**Résultat du vote :** (Vote n°15 de l'assemblée générale)

Total voix pour 4280  
Total voix contre 2909  
Total abstention 820

**La résolution est refusée (59,54 % ) majorité nécessaire des 4/5 nécessaires**

Les votes 16/17/18 sont devenus sans objet de par le refus repris au point 15

**Résultat du vote :** (Vote n°16 de l'assemblée générale)

Total voix pour 5001  
Total voix contre. 1795  
Total abstention 1213

**La résolution est adoptée par 73,59 % ( majorité absolue)**

**Résultat du vote :** (Vote n°17 de l'assemblée générale)

Total voix pour 4849  
Total voix contre. 1795  
Total abstention 1315

**La résolution est adoptée par 73,18 % ( majorité absolue)**

**Résultat du vote :** (Vote n°18 de l'assemblée générale)

Total voix pour affectation fonds de réserve	6314
Total voix pour répartition entre copropriétaires	614

La résolution est pour l'affectation vers le fonds de réserve

**11. Vente des locaux jouxtant DW PRODUCTION - Analyse de l'offre de DW PRODUCTION. Vote de l'assemblée sur la vente de la surface (conditions et offres repris en annexes).**

- a. (Vote n° 19 de l'assemblée générale) portant sur le **Choix du Notaire et du géomètre en vue de réaliser les actes authentiques et** (Vote n° 20 de l'assemblée générale) portant sur **mandat à consentir au syndic afin de signer les actes –** (Vote n°21 de l'assemblée générale) sur l'**affectation du produit de la vente.**

Point ajournée à la demande de DW PRODUCTION

**12. Ratification portant sur la pose d'une cabine de relai sur le terrain de Mr DE SIMONE sur base d'une indemnité unique et forfaitaire de 2.000,00 €** (Vote n°22 de l'assemblée générale)

**Résultat du vote :** (Vote n°22 de l'assemblée générale)

Total voix pour	6061
Total voix contre	247
Total abstention	1701

La résolution est adoptée par 96,08 % ( majorité absolue)

**13. Travaux portant sur l'aménagement de la Rue des Glaces Nationales – accès au site – informations générales.**

**14. Fixation du seuil de mise en concurrence : rappel** (Vote n° 23 de l'assemblée générale) fixé à la somme de 30.000,00 €

**Résultat du vote :** (Vote n°23 de l'assemblée générale)

Total voix pour	5977
Total voix contre	1273
Total abstention	759

La résolution est adoptée par 82,44 % ( majorité absolue)

**15. Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'assemblée générale statutaire. (2° quinzaine du mois de Juin)** (Vote n°24 de l'assemblée générale)

**Résultat du vote :** (Vote n°24 de l'assemblée générale)

Total voix pour	6112
Total voix contre.	625
Total abstention	1272

La résolution est adoptée par 83,27 % ( majorité absolue)

**16. Fin de la mission du syndic ATELIER GESTION en qualité de syndic conventionnel à la date de la présente l'assemblée générale – état des candidatures reçues – rapport du conseil de Copropriété – (Vote n°25 de l'assemblée générale) sur le choix du nouveau syndic**

**Résultat du vote :** (Vote n°25 de l'assemblée générale)

GTI CONSULT	217
SOBER	1020
THIBAUX	6157

Le nouveau syndic assume cette fonction à la date de la présente l'AG , les procédures de transfert des dossiers sera réalisée dans les délais légaux à savoir dans les 30 jours de la présente .

Mr Guillaume Thibaux  
Expert-Comptable & Conseil fiscal

☎ 060/77.00.09

✉ [guillaume@fiduciaire-thibaux.be](mailto:guillaume@fiduciaire-thibaux.be)

Siège social : Rue Martinsart, 36 • 6470 Sivry  
BE0766.281.786 • ITAA: 52.351.405

Rue des écoles, 6 • 6470 Sivry-Rance | Chaussée de Bruxelles, 4/1 • 1470 Genappe  
<http://fiduciaire-thibaux.be>

**Annexe :** liste de présences et résultat du vote

La réunion se termine par un premier encodage des votes et proclamation des résultats à 19h50 .