

SOGEFI-GESTION SPRL  
Chemin de Stoisy 35  
1400 NIVELLES  
N° IPI 505737



Tél.: 067/21 30 06  
Fax : 067/21 40 96  
[www.sogefi-gestion.be](http://www.sogefi-gestion.be)  
[info@sogefi.be](mailto:info@sogefi.be)

**A tous les copropriétaires de la  
Résidence LES TEMPLIERS**

Nivelles, le 09/05/2022

Madame, Monsieur,

**Concerne : Procès-Verbal de l'AGO du 21/04/2022 – ACP LES TEMPLIERS - BE  
0850.275.472**

Ci-joint, vous trouverez le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 avril 2022.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Nous restons à votre entière disposition si vous avez la moindre question et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Olivier MATHURIN  
Le Syndic

SOGEFI-GESTION SPRL  
Chemin de Stoisy 35/1  
1400 NIVELLES  
N° IPI 505737



Tél : 067 21 30 06  
Fax : 067 21 40 96  
[www.sogefi-gestion.be](http://www.sogefi-gestion.be)  
[info@sogefi.be](mailto:info@sogefi.be)

## A.C.P. LES TEMPLIERS BCE N° BE 0850.275.472

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 21 AVRIL 2022

Lieu : *Le Bois d'Arpes*, Chaussée de Mons 30 à 1400 Nivelles.

## COMPTE RENDU

### 1. Constitution du bureau + Vérification du quorum

Présidente de séance : *Marianne Verlaet*  
Assesseurs :  
Secrétaire : le Syndic (Monsieur Mathurin)

, ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

La séance est déclarée valable, le quorum des propriétaires présents et représentés totalisant 6.161/10.000ièmes, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

Présents	: 3.016/10.000 (20)
Représentés par procurations	: 3.145/10.000 (25)
Absents	: 3.839/10.000 (36)

La séance est ouverte à 17h50.

### 2. Approbation des comptes des exercices 2019-2020 et 2020-2021 (bilan) + Résultat financier de la buanderie porté au fonds de réserve + Information sur la révision du contrat avec OTIS – remise négociée par le Syndic ;

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées 5 jours avant l'Assemblée générale afin de ne pas allonger inutilement l'Assemblée. Il ne sera pas répondu à ce type de questions durant l'Assemblée. Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires ;

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve les comptes des exercices 2019-2020 et 2020-2021.

**3. Approbation d'un montant annuel au Conseil de Copropriété pour la gestion des parties communes sans devoir attendre une Assemblée Générale ;**

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide d'allouer un montant forfaitaire de 5.000 € par an au Conseil de Copropriété.

**4. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;**

Monsieur Mathurin explique les différents contrats réguliers que l'ACP possède.

**5. Augmentation du Fonds de réserve en vue des travaux d'hydrofugation à prévoir : voir tableau en annexe (actuellement 30.000 € / an) + information sur le contenu des travaux façades hydrofugation ;**

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide d'augmenter le fonds réserve à un total de 75.000€ par an et ce, à partir du 01/04/2022.

**6. Contentieux :**

Néant à ce jour.

**7. Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic ;**

A l'unanimité, l'Assemblée générale donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic pour les exercices 2019-2020 et 2020-2021.

**8. Election du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes ;**

A l'unanimité, l'Assemblée générale nomme pour l'exercice en cours et plus largement jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale en tant que :

- Membres du Conseil de Copropriété :
  
- Commissaire aux comptes ;

**9. Renouvellement de la mission du syndic : SOGEFI – Gestion ;**

A l'unanimité, l'Assemblée générale renouvelle la mission du syndic SOGEFI -Gestion pour une durée de 3 ans.

Monsieur Mathurin remercie les copropriétaires pour leur confiance.

**10. Modification de l'Acte de base : quotes-parts rez-de-chaussée (IOO \_\_\_\_\_ / ROO \_\_\_\_\_) voir annexe : modification des quotes-parts suite à la modification des appartements entre les lots + adaptation des statuts – Mandat au Syndic pour la signature auprès du Notaire NOE ;**

À l'unanimité l'Assemblée accepte la modification de l'Acte de Base pour les quotes-parts des appartements ROO et IOO ainsi que l'adaptation des statuts selon la nouvelle loi de juin 2018.

Les quotes-parts des appartements ROO et IOO sont les suivantes :

ROO                                => 217 Q (211Q appartement + 6 Q cave)  
IOO                                => 93Q

Le Syndic est mandaté pour la signature de l'Acte de Base auprès du Notaire Noé.

**11. Proposition de changement de chauffagiste pour l'immeuble (offres en annexe) + offre de Gailly pour le placement ou remplacement des clapets de circulateur (voir annexe) ;**

À l'unanimité l'Assemblée accepte de garder le chauffagiste actuel qui est la société Gailly.

À l'unanimité l'Assemblée accepte les devis de la société Gailly pour un montant de 21.638,12€ TVAC.

Le Syndic demandera à la société Gailly de vérifier la sonde extérieure de régulation, la courbe de chauffe, le lien entre la température en bas et de l'extérieur, la plage horaire établie.

Le montant sera prélevé à raison de 50% sur le fonds de réserve soit => 10.819,06€, le reste sera réparti dans les charges courantes.

**12. Proposition homme de maintenance pour l'immeuble (offres en annexe) ;**

Les maintenances seront gérées par le Conseil de Copropriété et le Syndic.

**13. Approbation du devis éclairage des paliers communs (Blicquelec) devis actualisé à recevoir – paiement par le Fonds de réserve ;**

À l'unanimité l'Assemblée accepte le principe de remplacer l'éclairage des paliers communs ainsi que le placement d'un compteur de passage pour la buanderie et la chaufferie, avec un budget maximum de 10.000€.

Le montant sera prélevé sur le fonds de réserve.

**14. Approbation du devis de remise en état de la pelouse aux abords de l'immeuble + information du nouveau portail + modalités / conventions pour l'accès aux autres immeubles (Veneur et Prévot) ;**

À l'unanimité l'Assemblée accepte le devis de \_\_\_\_\_ pour la création du chemin d'accès en dalle de gazon.

Le nouveau portail a été remplacé récemment

**15. Règlement d'Ordre Intérieur : usage buanderie (voir annexe) ;**

Les copropriétaires ont reçu le document relatif à l'usage de la buanderie, celui-ci sera joint au Règlement d'Ordre Intérieur.

**16. Règlement d'Ordre Intérieur : application d'une indemnité de 100 € à chaque constatation du non-respect du ROI (montant transféré au fonds de réserve) ;**

À l'unanimité l'Assemblée accepte d'appliquer une indemnité de 100€ à chaque constatation du non-respect du ROI.

Un avertissement sera envoyé au propriétaire dans un premier temps. Sans réaction de sa part, l'indemnité sera imputée.

La constatation sera effectuée par le Syndic.

Ce montant sera alimenté au Fonds de réserve.

**17. Mandat au Conseil de Copropriété pour visionner les caméras (incivilité et non-respect du ROI) ;**

Le Conseil de copropriété est mandaté sur demande du Syndic pour visionner les caméras et ce, pour des cas uniquement de vandalisme. Ce point est accepté à l'unanimité.

**18. Modification porte d'entrée principale de l'immeuble + modification du système d'ouverture par badges (sécurisation) – offre en annexe à titre indicatif ;**

Le Syndic se chargera d'obtenir 3 devis pour la prochaine Assemblée Générale pour une modernisation générale du hall d'entrée, à savoir : remplacer le système d'ouverture des portes par des badges, le placement d'une porte automatique à l'entrée, remplacement des boîtes aux lettres.

**19. Placement d'un compteur intermédiaire pour l'électricité chaufferie ;**

Ce point est repris au point 13.

**20. Mandat au syndic de désigner un expert / spécialiste pour obtenir le permis d'environnement classe 3 (chaudières) ;**

À l'unanimité l'Assemblée accepte de désigner un expert/spécialiste pour obtenir le permis d'environnement classe 3.

Un montant de 1.000€ est octroyé pour ce dossier.

**21. Demandes des copropriétaires :**

21.1 Demande

installation de tentes solaires ;

Suite à l'absence de ] ce point n'est pas débattu.

21.2 Demande de  
avec climatisation ;

installation d'une pompe à chaleur

Ce point n'est plus d'actualité.

**22. Lecture et signature du procès-verbal + Signature contrat de Syndic**

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Olivier MATHURIN clôture la séance à *21h15*

Monsieur Olivier MATHURIN invite chaque propriétaire à venir signer le Procès-Verbal de la réunion après une dernière relecture ainsi que le contrat de Syndic.

**Signatures sur le document original manuscrit**

**INFORMATION : LE REGLEMENT DE L'IMMEUBLE EST MIS A JOUR SELON  
LES DECISIONS D'ASSEMBLEES ; CELUI-CI EST DISPONIBLE A TOUT  
MOMENT SUR DEMANDE : [info@sogefi.be](mailto:info@sogefi.be)**

**SOGEFI-GESTION sprl**  
Chemin de Stoisy 35/1  
1400 NIVELLES  
Tél.: 067 21 30 06  
Fax: 067 21 40 96