

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
info@sogefi.be

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

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MARDI 24 JANVIER 2023

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

COMPTE RENDU

1. Constitution du bureau

Présidente de séance :

Assesseur :

Secrétaire : le Syndic (Monsieur Mathurin)

2. Vérification du quorum

Présidente de séance, ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

La séance est déclarée valable, le quorum des propriétaires présents et représentés totalisant 5.582/10.000ièmes, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

Présents	: 3.537/10.000 (24)
Représentés par procurations	: 2.045/10.000 (17)
Absents	: 4.418/10.000 (40)

La séance est ouverte à 17H50.

3. Approbation des comptes de l'année 2021-2022 + Approbation du budget 2022-2023 + Rapport du Commissaire aux Comptes

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'année 2021-2022.

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve le budget 2022-2023.

A l'unanimité, l'Assemblée générale approuve le rapport du Commissaire aux Comptes.

4. Maintien du fonds de réserve à savoir 75.000€ par an soit 18.500 € par trimestre

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve, à savoir 75.000,00 € par an, soit ~~18.500,00~~ € par trimestre.

18.750,00 €

5. Contentieux

Néant.

6. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Gutau	Nettoyage
Tom Bonduelle	Jardin
Octa +	Électricité
SWDE	Eau
Sicli	Protection incendie
Courtier BOLE	Assurances
Otis	Ascenseurs
AIB Vinçotte	Contrôle ascenseur
Techem	Calorimètres
Suez	Conteneurs
Gailly Chauffage	Chauffage entretien
Comfort Energy	Mazout
CPH	Banque
Dejitronic	Caméras
Solucalc	Adoucisseur
Sogefi - Gestion	Syndic

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, aux Commissaires aux Comptes et au Syndic pour l'exercice 2022.

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 :

- Conseil de Copropriété :
- Commissaire aux comptes : (expert-comptable externe)

9. Suivi de la modification de l'Acte de Base et du règlement général de la copropriété + mandat à un autre Notaire (cfr AG 04/2022)

L'Assemblée demande que la modification de l'Acte de Base soit faite pour le 30/06/2023 au plus tard par l'intermédiaire du Notaire NOE qui a été mandaté lors de l'AG du 21/04/2022. Si le Syndic ne reçoit pas de retour, l'Assemblée mandate le Notaire DEBOUCHE de Feluy afin de procéder à la mise à jour de l'Acte de Base.

10. Proposition de changement du chauffagiste pour le contrat de maintenance

À l'unanimité, l'Assemblée accepte de souscrire la maintenance de la chaufferie auprès de la firme EQUANS pour un contrat, à la condition d'obtenir un contrat de maintenance d'1 année, maximum 2 et ce à partir du 01/02/2023 => redevance annuelle 4.906,16 € HTVA. Le Syndic enverra un courrier recommandé à la firme actuel Gailly Chauffage.

11. Proposition d'installer sur la première porte d'entrée un poste de rue à l'extérieur + sécurisation électro aimant

À la majorité l'Assemblée accepte le devis de la société *Bliquelec* pour un montant de 6.470,24 € TVAC.

Les frais seront imputés dans les charges courantes.

Contre :

12. Projet travaux façades pour 2024

À l'unanimité l'Assemblée accepte le projet de travaux façades en 2024.

Le Syndic se chargera d'obtenir des devis pour présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

13. Calorifugation des tuyaux de chauffage en trémie

Techniquement ce travail n'est pas réalisable. Dès lors ce point, n'est pas débattu.

14. Placement d'un nouvel adoucisseur (voir devis en annexe)

À l'unanimité l'Assemblée accepte le devis de la firme EQUANS pour le placement d'un nouvel adoucisseur pour un montant de 5.597€ HTVA.

Les frais seront imputés dans les charges courantes.

15. Assurance : déclaration de sinistre – augmentation de la franchise

Le Syndic informe que suite à l'augmentation de la statistique sinistre de la copropriété, la franchise contractuelle est passée à 1.500 € depuis le 05/01/2023.

Dès lors, les sinistres dont le montant est inférieur au montant de la franchise, les sinistres ne seront plus déclarés auprès de la compagnie.

Le bureau BOLE, courtier de la copropriété, est actuellement en cours de négociation avec la compagnie, afin que cette franchise ne soit applicable uniquement sur les sinistres infiltrations, dégâts des eaux.

16. Lecture et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Mathurin clôture la séance à 20h18.

Monsieur Mathurin invite chaque propriétaire à venir signer le Procès-Verbal de la réunion après une dernière relecture.

A

.

C