



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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU MARDI 30 JANVIER 2024**

Lieu : *Ferme de Willambroux*, Chaussée de Mons 14 à 1400 Nivelles.

**COMPTE RENDU**

**1. Constitution du bureau :**

Président de séance :

Assesseur :

Secrétaire : le Syndic (Monsieur Mathurin)

**2. Vérification du quorum :**

La séance est déclarée valable, le quorum des propriétaires présents et représentés totalisant 5.531/10.000ièmes, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

Présents	: 3.744/10.000 (26)
Représentés par procurations	: 1.787/10.000 (15)
Absents	: 4.469/10.000 (41)

La séance est ouverte à 18H20.

**3. Approbation des comptes de l'année 2022-2023 (du 01/10/2022 au 31/12/2023) + Rapport du Commissaire aux Comptes :**

*Remarque : prochaine approbation des comptes du 01.01.2024 au 30.09.2024 puis du 01.10.2024 au 30.09.2025....*

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'année 2022-2023 (du 01.10.2022 au 31.12.2023).

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés l'Assemblée générale approuve le rapport du Commissaire aux Comptes.

**4. Approbation de prélever le montant de 14.795,11 € du fonds de réserve buanderie pour les factures d'Equans (remplacement de la régulation + mise en conformité de la chaufferie) dans la comptabilité du 1<sup>er</sup> T 2024 :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale approuve le prélèvement du montant de 14.795,11 € du Fonds de Réserve buanderie pour le paiement des factures d'Equans (remplacement de la régulation et mise en conformité de la chaufferie) dans la comptabilité du 1<sup>er</sup> T 2024.

**5. Approbation du budget prévisionnel 2024 :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel 2024 d'un montant de 220.000 €.

**6. Modification de la période de l'Assemblée Générale Ordinaire – 1<sup>ère</sup> quinzaine de décembre de chaque année :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale décide de modifier la période de l'Assemblée Générale Ordinaire dans la 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois de décembre de chaque année.

**7. Maintien du Fonds de Réserve à savoir : 75.000 € par an soit un montant de 18.750 € par trimestre (l'appel du 4T2023 sera joint au présent procès-verbal) :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale décide de maintenir l'augmentation du Fonds de Réserve soit 75.000 € par an (18.750 € par trimestre).

**8. Contentieux :**

Le Syndic informe qu'il y a un dossier ouvert auprès de \_\_\_\_\_ concernant le \_\_\_\_\_

**9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières :**

Gutau	Nettoyage
Tom Bonduelle	Jardin
Octa +	Électricité
SWDE	Eau
Sicli	Protection incendie
Courtier Purnelle	Assurance
Otis	Ascenseurs
AIB Vinçotte	Contrôle ascenseurs
Techem	Calorimètres
Véolia	Conteneurs
Equans	Chauffage entretien
Comfort Energy	Mazout
CPH	Banque
Dejitronic	Caméras
Equans	Adoucisseur
Sogefi - Gestion	Syndic

#### **10. Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic pour l'exercice 2023.

#### **11. Election du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, 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 :

bureau externe expert-comptable

#### **12. Suivi de la modification de l'Acte de Base et du règlement général de la copropriété :**

À l'unanimité, l'Assemblée demande le transfert de la modification de l'Acte de Base et du règlement générale de la copropriété auprès de l'étude Debouche à Feluy.

Le mandat est donné à l'unanimité à \_\_\_\_\_ pour la gestion de ce dossier avec le Syndic. La signature de l'Acte de base est donnée au Syndic SOGEFI-GESTION srl représenté par Monsieur Mathurin Olivier.

#### **13. Approbation du devis de la firme ANTONIOU pour les travaux façades – modalités de paiement :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale approuve le devis de la firme ANTONIOU relatif aux travaux façades en micro-mortier pour un montant de 179.065,80€ TVAC.

Les travaux seront payés par le Fonds de Réserve.

#### **14. Explications sur les modalités des sinistres au sein de la copropriété + application des franchises en cas de sinistre (commun ou privatif) – explication du contrat d'assurance existant :**

À l'unanimité, l'Assemblée demande que les frais (franchise, frais de dossier de sinistre) soit imputés selon l'Acte de Base.

Si la cause est privative : les frais seront réclamés au propriétaire concerné du lot.

Si la cause est commune : les frais seront réclamés à la copropriété.

**15. Souscription du contrat de maintenance pour les caméras :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale décide de souscrire le contrat de maintenance pour les caméras auprès de la firme DEJITRONIC pour un montant de 217€ par an.

**16. Approbation pour que l'ACP prenne en charge l'insonorisation du mur de la chambre chez [ ] à la suite du sinistre et de l'expertise :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale n'approuve pas la prise en charge des travaux d'insonorisation du mur de la chambre (

**17. Information sur le suivi du dossier classe 3 – permis d'environnement :**

Le Syndic informe que le dossier a été déposé début janvier 2024 à la commune de Nivelles.

**18. Projet de réfection de l'allée principale donnant à l'entrée de l'immeuble + pente entrée :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale marque son accord pour la réfection partielle de la pente et l'entrée principale pour un montant de 2.500€ maximum.

**19. Projet d'imputation d'un montant annuel pour les servitudes de l'immeuble le Prévot :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale marque son accord de principe sur le projet d'imputation d'un montant annuel de 250€ pour les servitudes de l'immeuble Prévot.

**20. Approbation du devis pour le curage des 16 colonnes (devis en annexe) et 1 en cours de réalisation :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale approuve le devis pour le curage des 16 colonnes et 1 colonne en cours pour un montant de 20.254,48€ par l'entreprise Louis Le Déboucheur.

Les travaux seront prélevés par le Fonds de Réserve à raison de 50% du montant total de la facture de Louis le déboucheur et 50% dans les charges courantes.

**21. Approbation du devis de la firme OTIS pour le remplacement des pompes de porte des deux ascenseurs (devis en annexe) :**

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée générale approuve le devis de la firme OTIS pour le remplacement des pompes de porte des deux ascenseurs pour un montant de 9.055,50 € TVAC

La facture sera imputée dans les charges courantes.

**22. Demande de**  
**20.12.2023 :**

**: voir les points dans le recommandé reçu le**

**23. Lecture et signature du procès-verbal**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 20H45.

Les copropriétaires sont invités à venir signer le Procès-Verbal de la réunion après une dernière relecture.