



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 24-05-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « BAYARD » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 24-05-2023, en la « Foyer communal », en la salle du Foyer communal de Gembloux - Place Arthur Lacroix, 4 - 5030 Gembloux.

Quorum des présences :

Sont présents :

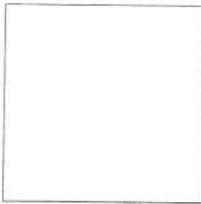
BIDOUIL - DE ROO Jean-Marie (213 voix) représenté par PETITNIOT Francine; BOHON Sandrine (182 voix); DE BRUYNE Christiane (209 voix); DE MUNTER Bruno (213 voix); DE TERWANGNE Annick (182 voix) représenté par PETITNIOT Francine; DEBRUYNE - ALARD Bernard (113 voix); DEGELAEN - MERCATORIS Jacques (115 voix); DELMARCELLE Anne-Sophie (148 voix) représenté par SAELENS Christelle; DETHIER Dominique (199 voix) représenté par SAELENS Christelle; EVRARD Jean-Claude (39 voix) représenté par SAELENS Christelle; FERMIER Didier (198 voix); GARIN - LESCALIER Philippe (161 voix) représenté par FERMIER Didier; GAUTHIER - ROBERT / PATTE Bernard et Monique / Jean-François (163 voix); GEMIAIC (120 voix) représenté par FERMIER Didier; GILSON - BONORA (200 voix); HAMENDE-GONNET (149 voix) représenté par FERMIER Didier; HERMANS Jacques (153 voix) représenté par WANT Anny; JACOBS Bernadette (146 voix) représenté par PETITNIOT Francine; LOUIS Régina (163 voix); LOUMYA (496 voix); MAES Gabrielle (148 voix) représenté par DEGELAEN - MERCATORIS Jacques; PETITNIOT Francine (205 voix); PROVINCE DE NAMUR (1499 voix); SAELENS Christelle (129 voix); STUKKENS - LAMBERT Guy et Lise (181 voix); VASSART - JANSSENS Joseph (476 voix); WANT Anny (202 voix)

Sont absents :

BLONDEEL - THIEPONT Jean-Paul (204 voix); BRASSEUR Alain (256 voix); CABINET MEDICAL JULIE GRENIER SRL (207 voix); CAPAERT Gilles (13 voix); CHERON - GILSON Raphaël et Marie-Odile (132 voix); CRESPIN Denis (196 voix); DE FOERE - DE VALENSART SCHOENMAECKERS Louis et Cécile (196 voix); DE GREEF Frédéric (140 voix); DELLACHE Jonathan (127 voix); DESMET - SPOO André et Marianne (14 voix); DR VALÉRIE MATHIEUX (31 voix); HALBARDIER Jean-François (193 voix); JULIEN - PURNELLE Roger et Josette (24 voix); LAMBOTTE Jacqueline (181 voix); MOINY - GREDAY Arnaud (140 voix); ROULEZ Denis (211 voix); SERENITY CONSTRUCT (399 voix); SOLIDARITE & SANTE (381 voix); THIJS Johan (203 voix); THIRY Stéphanie (151 voix); VAN DRIESSCHE - HUREZ Michel et Anne (152 voix); VANDENBERGHE Robert (41 voix)

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

Pas de vote

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Copropriétaires : 49
Lots : 148
Voix : 9994
Cop. présents : 27
Lots présents : 84
Voix présentes : 6402
Mandataires : 5
Procurations : 11
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Désignation du président

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne Madame Dandois en qualité de présidente. Celle-ci déclare la séance ouverte.

Vote **Pour** à l'unanimité

Désignation du secrétariat

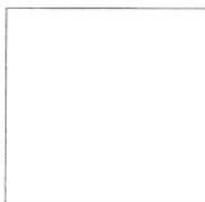
Quorum : 2/3. Clé : Quotités générales, soit 4268,00 sur 6402,00

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner Antoine Grintzias en tant que secrétaire.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Exercice 2022-2023

Pas de vote

**Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2022-2023
(rapport en pièce jointe)**

Pas de vote

Description

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

- Madame Dandois
- Madame Saelens
- Monsieur Fermier

Décision

Le rapport d'activité du Conseil de copropriété vous a été envoyé avec la convocation à la présente AG.

Il n'appelle aucun commentaire.

Approbation des comptes annuels pour la période du 01/04/2022 au 31/03/2023 et du bilan au 31/03/2023

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi, par Monsieur Fermier et Madame Saelens.

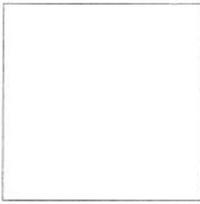
Décision

Madame Saelens fait état de la dette du propriétaire de l'appartement B.3.f qui continue d'augmenter.

Le syndic mettra en demeure le propriétaire d'apurer sa dette par courrier recommandé avec accusé de réception.

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

Sans réaction de sa part pour le 1er septembre 2023, la mise en demeure suivante sera réalisée par l'intervention de l'avocat de la copropriété - Maître Thiry Jans.

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

- d'approuver la comptabilité de l'exercice 2022-2023.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Décharges

Décharge au Conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2022-2023.

Vote **Pour** à l'unanimité

Décharge au commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Fermier et Madame Sealens pour l'exercice de leur mission de commissaires aux comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

Décharge au syndic

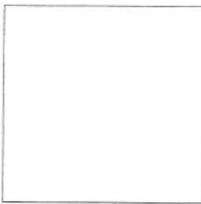
Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident:

de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2022-2023.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance

Contrats en cours - Tableau d'évolution des coûts (en pièce jointe)

Pas de vote

Description

Ce tableau a été envoyé en même temps que la convocation à la présente AG et comprend déjà les explications concernant l'évolution des coûts depuis l'an dernier.

Souscription d'un contrat de gestion ascenseur via une société externe pour lutter contre les risques d'abus de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

En copropriété, l'ascenseur représente un sujet important, tant sur le plan financier que fonctionnel pour certains occupants en difficulté de déplacement.

Malheureusement, le suivi et contrôle de cette technologie ne sont pas évidents. Le syndic dépend largement de l'honnêteté et de la bonne volonté de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle externe. Malheureusement, des abus sont parfois suspectés :

- Ascensoriste : devis gonflés, remplacement de pièces au lieu de réparation, délais anormalement longs, absence d'entretiens pourtant facturés, ...
- Organisme de contrôle externe : absence de visite sur site et reproduction du rapport précédent sans contrôle, remarques abusives impliquant des frais importants, ...

Il n'est pas toujours possible de se défendre efficacement par manque de connaissances techniques.

Pour lutter contre ce phénomène, le syndic propose à toutes ses copropriétés en gestion de souscrire un contrat avec une société externe indépendante qui défendra les intérêts de la copropriété contre ces intervenants. Il lui a été conseillé de faire appel à la société TECHNICON CONSULT, représentée par Monsieur Eric Dussart.

Cette société propose un contrat de gestion OPEX qui comprend :

- Négocier avec la firme d'entretien afin d'avoir le meilleur prix possible pour les prestations demandées.
- S'il y a lieu, négocier avec la firme d'entretien des notes de crédit.

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

- Conseiller le syndic dans les choix à faire pour les petits travaux (suivi des devis jusqu'à concurrence de 8000 € par an par ascenseur)
 - Effectuer au moins 1 visite annuelle de contrôle technique de l'installation. Ces visites ont pour but de déterminer la qualité des prestations du service d'entretien.
 - Vérification de l'état des installations
 - Vérification des prestations d'entretien
 - Vérification du fonctionnement du parachute.
- Cette vérification se fera annuellement et avec l'assistance de la société d'entretien.
- La mise en place et mise à jour annuelle du dossier de sécurité (sur place et sur base des documents fournis)
 - Fournir annuellement une copie du « dossier de sécurité » mise à jour (en format PDF téléchargeable)

Coût : 423,50 € TVAC 21% / an / ascenseur

Différentes « options » sont également possibles :

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- souscrire un contrat OPEX de 5 ans avec la société TECHNICONSLT.
- d'en imputer le coût en charges courantes –poste ascenseur.

Résultat du vote : 2678 voix pour, 1000 voix contre, 2724 abstentions

Proposition acceptée (72,81% Pour, 27,19% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Madame DE BRUYNE Christiane (voix : 209); Monsieur et Madame DEBRUYNE - ALARD Bernard (voix : 113); Monsieur et Madame VASSART - JANSSENS Joseph (voix : 476); Madame WANT Anny (voix : 202)

Abstentions : Monsieur DE MUNTER Bruno (voix : 213); Indivision GILSON - BONORA (voix : 200); Monsieur HERMANS Jacques (voix : 153); Madame LOUIS Régina (voix : 163); Monsieur et Madame LOUMYA (voix : 496); Madame PROVINCE DE NAMUR (voix : 1499)

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE - Travaux proposés

Travaux déjà commandés à la firme Scaglitherm (situation suite aux nombreux rappels faits concernant les réparations à effectuer)

Quorum : 2/3. Clé : Quotités générales, soit 4268,00 sur 6402,00

Description

Les travaux commandés à SCAGLITHERM en 2021 ont enfin été réalisés début mai de cette année.

Le solde de la facture (2.035,00 € TVAC) sera imputé au fonds de réserve, comme convenu.

En plus de ces travaux, une demande complémentaire d'intervention avait été commandée à SCAGLITHERM : remplacement d'ardoises et planches de rive envolées ou décrochées.

Cette intervention a nécessité l'installation et l'utilisation d'une nacelle.

La facture s'élève à 2.438,00 TVAC.

Le syndic propose d'imputer cette facture également au fonds de réserve sur les quotités totales.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

- d'accepter la proposition du syndic et d'imputer la facture de 2.438,00 € TVAC au fonds de réserve sur les quotités totales.

Vote **Pour** à l'unanimité

Etude de coût pour le remplacement des éclairages (couloirs et garages) par du LED

Quorum : 2/3. Clé : Quotités générales, soit 4268,00 sur 6402,00

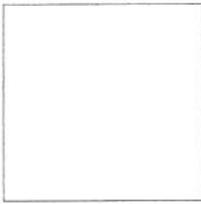
Description

Jusqu'à présent, à part les éclairages des paliers qui sont déjà du type LED, les TL dans les garages sont toujours remplacés par des modèles anciens.

Décision

Il est évoqué une latence quant à la rapidité d'allumage des éclairages à certains endroits dans l'immeuble. Par exemple, dans le sas au -2, il faut faire plusieurs pas dans le noir avant que le détecteur ne s'actionne.

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de réaliser une étude pour la prochaine assemblée générale afin de trouver des solutions au manque d'éclairage à certains endroits de l'immeuble et pouvoir remplacer les luminaires et, au besoin les détecteurs.

- un détecteur sera ajouté au moins 2 dans l'immédiat.

Vote **Pour** à l'unanimité

Placement de panneaux "vous êtes filmés" étant donné la présence de caméras

Quorum : 2/3. Clé : Quotités générales, soit 4268,00 sur 6402,00

Description

Cette demande émane de Madame Louis qui précise que la législation en la matière exige que lorsque des caméras sont placées, un panneau « vous êtes filmés » doit être présent. Or, il existe déjà des pictogrammes représentant une caméra.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

- de ne rien faire étant donné la présence de pictogrammes

Vote **Contre** à l'unanimité

Travaux bijouterie Baudoin - constat : la couleur de la porte d'entrée ne correspond pas au projet accepté par l'AGO du 31/05/2022 - Avis des propriétaires

Pas de vote

Description

Pour rappel, lors de la demande de la bijouterie Baudoin, le châssis de la porte devait être blanc.

L'avis des propriétaires présents à l'assemblée est demandé sur ce point.

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

Décision à prendre concernant le point précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Proposition soumise au vote: remise en couleur blanche de la porte de la Bijouterie Baudoin

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

- de ne rien faire et de laisser la couleur qui est présente actuellement.

Vote **Contre** à l'unanimité

TITRE - Installation de la fibre optique au sein de la copropriété

Explication sur le placement de la fibre optique dans les copropriétés (brochure en pièce jointe)

Pas de vote

Description

Qu'est-ce que la fibre optique ? Concrètement, il s'agit d'une nouvelle génération d'accès à internet/télévision qui se généralisera dans les prochaines années avant de devenir la seule active.

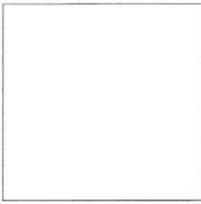
La société UNIFIBER reçoit des accords des Communes pour réaliser des travaux sur le domaine public pour implanter la fibre optique sur tout le territoire. Dans le cadre des immeubles à appartements, le travail va plus loin :

UNIFIBER passe directement à la seconde étape (Home passed), c'est-à-dire d'amener la fibre jusque chaque palier. Le travail consiste en :

- La pose de la fibre depuis la distribution à rue (poteau, sous-terrain) et son introduction dans le bâtiment.
- La pose du BUDI dans le local technique et le raccordement de la fibre depuis l'introduction.
- La pose de la fibre dans la gaine verticale (existante ou à poser sous goulotte) via cage d'escalier / autres
- La pose des boîtiers de distribution aux étages (FTP)

A noter que, parfois, l'option du placement du boîtier en attente directement dans l'appartement est choisie par UNIFIBER.

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

Cette société prend actuellement contact avec les syndicats Commune après Commune pour proposer un rendez-vous sur place et produire un projet. Un rapport complet spécifique à la copropriété est alors produit et envoyé en syndicat.

La société UNIFIBER réalise, pour le moment, ces aménagements sans frais. C'est donc évidemment une opportunité à saisir afin de s'équiper pour l'avenir.

Malheureusement, les commandes doivent être passées très rapidement. Cela implique deux possibilités :

1. envoyer un courrier/courriel à l'ensemble des copropriétaires afin de permettre à tout le monde de prendre connaissance du projet, de faire ses remarques et de voter. Toutefois, en cas d'absence de vote favorable à l'unanimité, il est alors nécessaire de convoquer une AG extraordinaire pour prendre position sur la question (sauf si par chance l'AG ordinaire doit se tenir prochainement).
2. prendre une position de principe sur un accord sur les travaux et mandater le syndicat et/ou le Conseil de copropriété pour prendre la décision de valider ou non le projet.

Décision sur un accord pour le placement de la fibre optique au sein de la copropriété - Mandat à donner au syndicat et au Conseil de copropriété pour valider le projet de la société UNIFIBER

Quorum : 2/3. Clé : Quotités générales, soit 4268,00 sur 6402,00

Description

La firme UNIFIBER a déjà envoyé un descriptif pour l'arrivée de la fibre optique à l'intérieur de l'immeuble.

Ces travaux seront entièrement pris en charge par UNIFIBER. Sauf bien entendu le raccordement « privé » des personnes désireuses d'en profiter une fois que l'accès à la fibre optique sera permise.

Décision

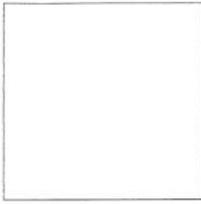
Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de

- marquer leur accord sur le principe du placement de la fibre optique au sein de la copropriété par UNIFIBER pour autant que l'entièreté du travail soit réalisé sans frais.
- mandater le syndicat et le Conseil de copropriété pour émettre les remarques et demandes de modification nécessaires et valider le projet.

Vote Pour à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE : Vente publique des biens de SERENITY Construct

Explication de la situation actuelle

Pas de vote

Description

L'Etude du Notaire d'Harveng est chargée de mettre en vente publique, via BIDDIT, l'ensemble des biens appartenant à SERENITY CONSTRUCT.

Le syndic a été contacté par le Notaire et le curateur de la faillite afin d'avoir une explication au sujet de la cave numéro 14 !

D'après eux, la situation actuelle ne permet pas d'obtenir le retrait de cette cave de l'ensemble des lots à vendre.

Le curateur a précisé qu'il faudra attendre l'évolution que prendra cette vente publique avant de proposer une solution d'acquisition de cette cave par la copropriété.

Définition du montant maximal accepté par l'ACP pour l'achat éventuel de la cave n°14

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

- de fixer le montant maximal 3.500 € (hors frais de notaire, enregistrements, etc).

Vote **Pour** à l'unanimité

Mandat à donner au syndic pour signer tout acte relatif à la cave n°14 auprès du notaire en charge de la vente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

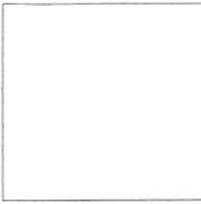
- donner mandat au syndic PORTENART et Co, ici représenté par Antoine GRINTZIAS, afin de représenter l'ACP BAYARD à tout acte relatif à l'acquisition de la cave n° 14 en respect du montant maximal voté ci-dessus (3.500 € montant maximal hors frais de notaire).

-Le syndic reçoit mandat pour enchérir lors de la vente publique sur la plateforme Biddit

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE : Demande privative

Madame Thiry (apt. A.1.B) demande l'autorisation d'accorder à son locataire l'installation d'une tonnelle pliable à attacher au mur à l'extérieur ou sur pieds afin de la protéger de la pluie lorsqu'il fume sa cigarette

Quorum : 2/3. Clé : Quotités générales, soit 4268,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

- de refuser la demande de Madame Thiry

Vote **Contre** à l'unanimité

TITRE - Règlement d'ordre intérieur

Madame Delmarcelle (apt.A.3.d) soumet la plainte de ses locataires à savoir: dans l'apt. A.3.B, 1 chien aboie à toutes les heures de la nuit. Les locataires se plaignent également d'odeurs de marijuana. Décision à prendre

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

Le syndic a écrit au propriétaire de l'appartement A.3.B et espère que cela aura l'effet escompté.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

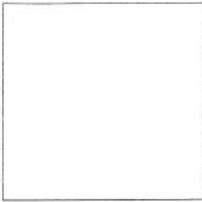
- de ne rien faire de plus dans l'immédiat

L'assemblée préconise que dans ce genre de situation les litiges soient réglés entre locataires/propriétaires avant de porter le point à l'ordre du jour d'une assemblée.

Abstention à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

ACP BAYARD - Assemblée générale annuelle du 24-05-2023



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE - Budget exercice 2023 - 2024 : prévisions

Remboursement des frais entre les membres du C.C. et le commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

Forfait de 200 € pour l'ensemble des membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de :

- d'accepter le forfait de 200 € pour l'ensemble des membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

Alimentation du fonds de réserve sur les quotités spéciales

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

d'alimenter le fonds de réserve sur les quotités spéciales de 3.000 € sur l'exercice 2023-2024. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Vote **Pour** à l'unanimité

Alimentation du fonds de réserve sur les quotités générales

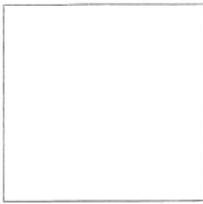
Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

d'alimenter le fonds de réserve sur les quotités de 2.000 € sur l'exercice 2023-2024. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

Budget prévisionnel des charges courantes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé pour l'exercice 2023-2024 :

- sur les quotités générales : 29,770,00 €
- sur les quotités spéciales : 30.210,00 €

Vote Pour à l'unanimité

TITRE - Divers

Déterminer la date et l'heure de tenue de la prochaine AGO

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Description

Le syndic propose de tenir la prochaine assemblée générale ordinaire de la résidence Bayard, le mercredi 22 mai 2024 à 15h00.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

- d'accepter la proposition du syndic.

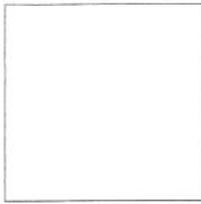
Résultat du vote : 6203 voix pour, 199 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (96,89% Pour, 3,11% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Madame DETHIER Dominique (voix : 199)

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE - Elections statutaires

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 : Madame Dandois
Vote **Pour** à l'unanimité

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 : Madame Saelens
Vote **Pour** à l'unanimité

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 : Monsieur Fermier
Vote **Pour** à l'unanimité

Election du commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Fermier et Madame Saelens.
Vote **Pour** à l'unanimité

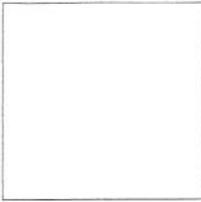
Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales, soit 3202,00 sur 6402,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Grintzias jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024.
Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot

Pas de vote

Description

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

[...]

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
5030 GEMBLoux

N° d'entreprise : 0890.156.132

Relecture du procès-verbal et signature

Pas de vote

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président, Quorum : 50,00	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	66,67%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/04/2022 au 31/03/2023 et du bilan au 31/03/2023	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndic	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
14) Souscription d'un contrat de gestion ascenseur via une société externe pour lutter contre les risques d'abus de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle	50,00%	6402	2678	1000	2724	72,81%	Accepté
16) Travaux déjà commandés à la firme Scaglitherm (situation suite aux nombreux rappels faits concernant les réparations à effectuer)	66,67%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
17) Etude de coût pour le remplacement des éclairages (couloirs et garages) par du LED	66,67%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
18) Placement de panneaux "vous êtes filmés" étant donné la présence de caméras	66,67%	6402	0	6402	0	0,00%	Refusé
20) Décision à prendre concernant le point précédent	50,00%	6402	0	6402	0	0,00%	Refusé
23) Décision sur un accord pour le placement de la fibre optique au sein de la copropriété - Mandat à donner au syndic et au Conseil de copropriété pour valider le projet de la société UNIFIBER	66,67%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
26) Définition du montant maximal accepté par l'ACP pour l'achat éventuel de la cave n°14	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
27) Mandat à donner au syndic pour signer tout acte relatif à la cave n°14 auprès du notaire en charge de la vente	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté
29) Madame Thiry (apt. A.1.B) demande	66,67%	6402	6402	0	100,00%		Contre

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE BAYARD"
 Chaussée de Tirlemont, 10 à 16
 5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0890.156.132

l'autorisation d'accorder à son locataire l'installation d'une tonnelle pliable à attacher au mur à l'extérieur ou sur pieds afin de la protéger de la pluie lorsqu'il fume sa cigarette								
31) Madame Delmarcelle (apt.A.3.d) soumet la plainte de ses locataires à savoir: dans l'apt. A.3.B, 1 chien aboie à toutes les heures de la nuit. Les locataires se plaignent également d'odeurs de marijuana. Décision à prendre	50,00%	6402	0	0	6402	0,00%	Refusé	
33) Remboursement des frais entre les membres du C.C. et le commissaire aux comptes	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
34) Alimentation du fonds de réserve sur les quotités spéciales	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
35) Alimentation du fonds de réserve sur les quotités générales	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
36) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
38) Déterminer la date et l'heure de tenue de la prochaine AGO	50,00%	6402	6203	199	0	96,89%	Accepté	
40) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
41) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
42) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
43) Election du commissaire aux comptes	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	
44) Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic	50,00%	6402	6402	0	0	100,00%	Accepté	

L'ordre du jour étant épuisé, Madame Dandois, présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 17h50.

Fait à **Foyer communal**, le **24-05-2023**

Pour le syndic/Secrétaire



Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :

