

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

Jennifer WARGNIES - agréée IPI 502.641

Place Emile de Lalieux 1
1400 NIVELLES

Tél. : 067/22 08 55

BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade

Rue des Croix de Feu 1-3

7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

Résidence "LE STADE"

Assemblée Générale Extraordinaire

du 23 Janvier 2024 à 19h00 - accueil à 18h30

au café "Le Malibu"

situé place Jules Mansart 10 à 7100 La Louvière

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée

Monsieur Smets

Secrétaire de l'Assemblée

Madame Descamps

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre

Alvin Br-Licata P

Membre

Vanherreweghen Michèle

Vérificateur aux comptes

Grege Françoise

Vérificateur aux comptes

CAUFRIEZ Michel

Syndic

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Dossier chaufferie
- 4 Votes
- 5 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 20 copropriétaires représentant ensemble 325671 quotités sur 1000000 (32.57 %)
Sont représentés : 16 copropriétaires représentant ensemble 256861 quotités sur 1000000 (25.69 %)
Soit au total : 36 copropriétaires représentant ensemble 582532 quotités sur 1000000 (58.25 %)
Sont absents : 32 copropriétaires représentant ensemble 417468 quotités sur 1000000 (41.75 %)

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau



1/4

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne Monsieur Smets à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne Emilie Descamps à l'unanimité à main levée.

L'assemblée ne désigne pas de scrutateurs.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Dossier chaufferie

Pour rappel , les chaudières ont été remplacées il y a +- 1 an . Celles-ci ont subis des pannes à répétitions, ce qui n'est absolument pas tolérable pour des nouveaux éléments sous garantie.

Le syndic a demandé et a suivi de très près ce dossier (plusieurs réunions sur place avec les différents intervenants) afin que la copropriété ne soit pénalisée ni flouée dans ce dossier.

A cet effet le syndic a demandé à plusieurs reprises à VINCI de trouver rapidement des solutions, mais aujourd'hui aucune de celles-ci ne sont satisfaisantes (les chaudières continuent à s'encraser régulièrement).

C'est pourquoi, le syndic a fait le forcing auprès de VINCI pour procéder au remplacement des chaudières. VINCI est revenu auprès du syndic avec une proposition qui serait :

- Remplacer les deux chaudières par 2 nouvelles chaudières au mazout / gaz
- Garder les chaudières qui posent problèmes et les stocker

Une invitation a été envoyée à VINCI afin que ceux-ci viennent défendre leur proposition devant l'assemblée, répondre aux questions et assumer leur responsabilités.

Lors de cette assemblée , il sera demandé aux copropriétaires de se positionner sur :

- L'acceptation de la proposition de VINCI de remplacer les chaudières actuelles par des chaudières uniquement faites pour être alimentées au mazout ou gaz .
- L'acceptation que les chaudières actuellement placées et qui seront démontées seront stockées à l'immeuble et resteront la propriété de l'ACP LE STADE afin de pouvoir les récupérer en cas de passage au Gaz.
- De nommer un expert en chaufferie pour analyser la situation en chaufferie et suivre les travaux
- En cas de non acceptation de la proposition de VINCI , de nommer un avocat pour défendre les intérêts de la copropriété en justice .

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.


3.A. Présence de VINCI

Il est demandé à VINCI de défendre sa proposition devant l'ensemble des copropriétaires présents , afin que ceux-ci puissent avoir tous les éléments sur cette dernière et ainsi répondre à toutes les questions des propriétaires.

Proposition de VINCI. Ceci est une information et nécessite pas de vote

4 Votes

4.A. Vote sur la proposition de VINCI



Proposition de VINCI :

Les chaudières actuellement installées sont alimentées par des bruleurs Mazout et l'installation était prévue pour commuter au Gaz.

Avec nos fournisseurs, nous avons décidé de procéder au remplacement des chaudières – nous vous installerons des foyers prévus pour le mazout et les chaudières actuelles seront conservées dans votre chaufferie pour la commutation ultérieure au GAZ (afin d'avoir le meilleur rendement).

Vote : L'assemblée accepte-t-elle cette proposition ?

La proposition de Vinci a été modifiée, ce point est donc voté au point 4B

4.B. Vote sur le remplacement des chaudières à l'identique (selon la commande initiale)

Vote sur la proposition de demander à VINCI de procéder au remplacement des chaudières à l'identique (selon le bon de commande signé) c'est à dire par des chaudières mazout et qui peuvent être au gaz . Effectivement le syndic l'ACP a signé une commande pour des chaudières mazout pouvant être modulables si un jour l'ACP décide de passer au gaz .

L'assemblée décide dans un vote écrit à question 1A: "L'assemblée accepte-t-elle la proposition du remplacement des chaudières par des chaudières UNICAL XC-K Oil & Gaz au frais de VINCI?"

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1A)

OUI : 539981 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 42551 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions : APEP du centre(42551)

4.C. Vote sur la modification des nouvelles chaudières en mode Gaz

Le syndic se pose la question de savoir si il ne serait pas intéressant de proposer à VINCI de maintenir les chaudières actuelles , mais que VINCI procède à la modification afin d'alimenter celles-ci directement au gaz . Il sera demandé que le raccordement de la résidence au gaz se fasse au frais de VINCI .

Ce point est retiré de l'ordre du jour

4.D. Stockage des chaudières existantes (si vote oui au point 4A)

Acceptez-vous que les chaudières actuelles soient mises à l'arrêt et stockées dans un local sec de l'immeuble pour pouvoir être récupérées en cas de passage au gaz ?

L'assemblée décide à la question 2A: "L'assemblée accepte-t-elle de conserver les chaudières actuelles qui seront bouchonnées et stockées dans la chaufferie.

S'il n'est pas possible de stocker 1 ou les 2 chaudières en chaufferie, elles seront déplacées par Vinci, stockées dans le local vélo et emballées dans un plastique par Vinci."

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (2A)

OUI : 308854 (61.51%) NON : 193266 (38.49%) Abstentions : 68501 Nuls : 0

Votes NON : ANTINORO Vincent(14039) - AUDAIN(14039) - Buffart Anne-Marie(14039) - DELPLACE Pierre(17067) - Dupont Liliane(15109) - Louvier Gisèle(14839) - MAFFEI Anne-Marie(21656) - Pietquin-Hermant(14139) - ROBBENS Micheline(11911) - Thon Johan(14839) - Vaeremans Bernadette(14839) - Vanherreweghen Michèle(26750)

Abstentions : APEP du centre(42551) - Milioto Piérina(11811) - Viola-Vinci-Viola(14139)

4.E. Désignation d'un expert

Acceptez-vous de nommer un expert en chauffage pour analyser la situation en chaufferie et défendre les intérêts de l'ACP lors des travaux de remplacement ?



L'assemblée décide, dans un vote à main levée à la majorité, de ne pas mandater un expert lors des travaux en chaufferie.

Votes oui: Apep, Louvier

4.F. Désignation d'un avocat pour défendre l'intérêt de l'ACP

En cas de refus de toutes propositions il est proposé à l'assemblée de nommer un avocat pour assister l'ACP dans cette affaire si nécessaire ?

Vote : Souhaitez-vous nommer un avocat pour assister l'ACP dans cette affaire si nécessaire ?

Ce point est retiré de l'ordre du jour

5 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 20h30

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

