

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « ACP Domaine du Wolvenberg »  
Chaussée d'Alseberg 1031 - 1033  
1180 Bruxelles  
BE0824.708.054

Bruxelles, le 11/12/2024

## ACP WOLVENBERG :

### Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire 2024

**Mercredi 11/12/2024 à 19h00 - Salle Boetendael**

**sise Rue du Doyenné 96 – 1180 Uccle**

**Bureau des Présences ouvert à partir de 18h00**

#### Ordre du Jour :

**1. Validité de l'assemblée générale**

131 copropriétaires sur 259 sont présents ou représentés

5.075,4 quotités sur 8.993,7 sont présentes ou représentées

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

**Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et, le cas échéant, donner procuration à une personne de son choix.**

**2. Nomination du président de l'assemblée générale, du secrétaire et de deux scrutateurs**

A l'unanimité, Mme Bailly est nommée président d'assemblée générale

A l'unanimité, Mme Becker – Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

A l'unanimité, Mme Beyl est nommé scrutateurs d'assemblée générale

**3. Remise au vote de 3 points de l'AGO 2024 dont le résultat est incertain (6.9.3) > voir infos détaillées dans le PV AGO 2024 – PV qui a, entre-temps, été envoyé à tous.**

**3.1 Placement de clôtures en devanture Immeuble (le long de la voirie côté Chaussée d'Alseberg)**

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

**3.1.1 Projet phase 1 :** placement d'une clôture entre le trottoir et le talus du sous-bois (soumis à permis d'urbanisme) – budget de 15.000€ tvac, financement via fonds de réserve – voir annexes

**3.1.1.1 Accord** sur le principe - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 3.069,7

CONTRE : 1.797,5

ABSTENTION : 208,2

Point refusé

**3.1.1.2 mandat donné au CDC** pour choix du prestataire et définition des prestations - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

*pas d'application étant donné le refus du point 3.1.1.1*

**3.1.2 Projet phase 2 :** placement de portails entrée Domaine zone carrossable

**3.1.3 Mandat donné au Syndic + CDC** pour introduction d'un permis d'urbanisme dans le cadre de ce projet - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

*pas d'application étant donné le refus du point 3.1.1.1*

#### 4. Frais de Seconde Séance d'AG

Afin de ne pas pénaliser les personnes qui font le déplacement et/ou se mobilisent pour la tenue de la première séance d'une AG, et dans le cas où le double quorum ne serait pas atteint lors de cette première séance > imputation des frais de seconde séance d'AG aux absents (non présents et/ou non représentés) lors de la première séance – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 4.264,6

CONTRE : 488,8

ABSTENTION : 322

Point accepté à la majorité requise

#### 5. Personnel Domaine

Probable nécessité de procéder au remplacement d'un ouvrier temps plein – au sein du personnel du Domaine.

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

Mandat donné au Syndic + CDC pour signature d'un contrat de remplacement et/ou, le cas échéant, d'un nouveau CDI – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 4.969,8

CONTRE : 34

ABSTENTION : 71,6

Point accepté à la majorité requise

3

## 6. Ascenseurs

Présence de l'expert Mr Vandebussche (LIFTEXPERTISE) – vers 19h15

### BLOC I :

6.1. **Rappel des dysfonctionnements** rencontrés sur les ascenseurs 1031 D et 1031 C

6.2 **Difficultés rencontrées** avec TKE Elevators

6.3 **Mandat confié auprès de Liftexpertise** pour étude de l'installation 1031D

6.4 **Présentation complète du dossier** lors de cette AGE > dossier envoyé à tous par mail étant donné sa taille volumineuse

6.5 **Travaux à effectuer sur l'installation 1031D** – via le fonds de réserve général BLOC I

**6.5.1 Solution 1** : dans un budget maximal de 30.000€ tvac - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 1.660/2.248,4

CONTRE : 422,6

ABSTENTION : 165,8

Point accepté à 79,71%

**6.5.2 Solution 2** : dans un budget maximal de 45.000€ tvac - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 1.716,8/2.248,4

CONTRE : 321,6

ABSTENTION : 210

Point accepté à 84,22%

Dans le cas où les points 6.5.1 et 6.5.2 remportent tous deux un taux de vote supérieur à 2/3 > le résultat des votes présentant le % d'approbation le plus

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

important parmi ces deux points de travaux (6.5.1 et 6.5.2) définira l'unique motion adoptée entre ces deux points.

**6.5.3 Mandat donné au CDC** pour choix du prestataire et définition des prestations – dans le budget voté supra - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 2.039,4/2.248,4

CONTRE : 70,8

ABSTENTION : 138,2

Point accepté à la majorité requise

**6.5.4 Mission de suivi de chantier** confiée à Liftexpertise – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 1.958/2.248,4

CONTRE : 35,4

ABSTENTION : 255

Point accepté à la majorité requise

## **BLOC I + BLOC II :**

**6.6 Intérêt quant au changement de contrat ascensoriste** (entretien + dépannage) à échéance et pour l'ensemble des 12 installations – mandat à donner au CDC pour choix du prestataire – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

POUR : 4.337,4

CONTRE : 93,8

ABSTENTION : 611,8

Point accepté à la majorité requise

## **7. Travaux BLOC II – Séparation de Terrasses + Garde-Corps – Penthouses (9<sup>ème</sup> étage) :**

Présence de l'architecte Mr Van Hecke (MEDORI) – **vers 20h00**

**7.1 Remplacement complet** de toutes les séparations de terrasses, garde-corps et brise vue : architecte MEDORI mandaté

**7.2 Réalisation d'un cahier des charges + appels d'offres + tableau comparatif** > dossier envoyé à tous par mail étant donné sa taille volumineuse

**7.3 Rappel de la présentation complète de ce dossier** – déjà effectuée lors de l'AGO du 06/11/2024

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

**7.4 Rénovation similaire a ce qui est actuellement en place** (budget médiant de 222.000€ ttc) - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 596,6/2.827  
CONTRE : 1.049,3  
ABSTENTION : 1.181,1  
Point refusé

**7.5 Rénovation avec prolongation jouissance privative des terrasses + servitude de passage sur terrasses** : séparations ouvrantes (budget médiant de 210.000€ ttc) - **vote à la majorité qualifiée (2/3) – et sous réserve de l'approbation du point 7.6**

POUR : 1.336,9/2.827  
CONTRE : 1.018  
ABSTENTION : 472,1  
Point refusé

**7.6 Accord sur la jouissance privative étendue des terrasses - vote à la majorité qualifiée (4/5<sup>ème</sup>)**

POUR : 1.321,7/2.827  
CONTRE : 950,6  
ABSTENTION : 554,7  
Point refusé

Dans le cas où les points 7.4 et 7.5 remportent tous deux un taux de vote supérieur à 2/3, et à condition que le point 7.6 soit également approuvé à la majorité requise (4/5<sup>ème</sup>) > le résultat des votes présentant le % d'approbation le plus important parmi ces deux points de travaux (7.4 et 7.5) définira l'unique motion adoptée entre ces deux points.

**7.7 Option : rénovation garde-corps** qui surplombe la façade arrière (budget médian de 65.000€ ttc) - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

*pas d'application étant donné le refus des points précédents*

**7.8 Mandat donné au CDC** pour choix du prestataire et définition des prestations – dans le budget voté supra - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

*pas d'application étant donné le refus des points précédents*

**7.9 Mandat donné au CDC + Syndic** quant au choix des modalités pratiques et aspects esthétiques de ce chantier – ainsi qu'au bon déroulé de celui-ci - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

*pas d'application étant donné le refus des points précédents*

**7.10 Mission de suivi de chantier** confiée à Medori – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

*pas d'application étant donné le refus des points précédents*

**7.11 Financement de l'ensemble de ces travaux (point 7)** via fonds de réserve BLOC II – **vote à la majorité absolue (50% + 1 voix)**

*pas d'application étant donné le refus des points précédents*

## **8. Chaufferie, Gaz et Permis d'Environnement :**

Présence de l'expert Mr Van Beers (MARDAGA & PAIRS) – **vers 20h30**

### **8.1 Contexte et historique de ce dossier :**

- Permis d'Environnement – SIAMU (octroyé en 2015)
- Installation Cabine Gaz (AGO 2022)
- Prémices de l'étude rénovation chaufferie (AGO 2023)

**8.2 Dans ce contexte, nécessité de mandater un expert** en rénovation -> effectué

**8.3 Prise en mains des prémices de l'étude, incluant les 3 aspects précités** > réalisation d'une EFA (Etude de Faisabilité Technique) > voir annexe

**8.4 Présentation de l'EFA lors de cette présente AGE** – explications détaillées quant aux possibilités d'utilisation des combustibles gaz/mazout

## **9. Inventaire Amiante - Désamiantage des parties communes**

**9.1 Inventaire amiante** des parties communes > réalisé

**9.2 Nécessité** de procéder aux travaux de désamiantage

Budget de 80.000€ tvac - financement via fonds de réserve - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

POUR : 4,721

CONTRE : 61,8

ABSTENTION : 292,6

Point accepté à la majorité requise

**9.3 Mandat donné au CDC** pour choix du prestataire et définition des prestations - **vote à la majorité qualifiée (2/3)**

# FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

[www.facilymo.be](http://www.facilymo.be)

02/511.71.00

[info@facilymo.be](mailto:info@facilymo.be)

POUR : 4.529,4

CONTRE : 286,8

ABSTENTION : 259,2

Point accepté à la majorité requise

## 10. Installation et/ou usage de bornes de recharges de véhicules électriques et/ou de câbles connectés au sein du Domaine

10.1. *Rappel* du cadre légal

10.2 *Etude* effectuée auprès du bureau DEPLASSE

10.3 *Situation* au sein du Domaine

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h53 – relecture est faite en séance.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Scrutateurs