

Association des copropriétaires  
Résidence "Labrador"  
Avenue de Mars, 34  
1200 WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT  
BCE : 0840.568.247

**Procès-Verbal de l'assemblée générale  
tenue le 23 octobre 2020 à 19h00**  
en la salle paroissiale 'Saint-Henri'  
Avenue Georges Henri, 383 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.

**1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.**

Ce 23 novembre 2020, les copropriétaires de l'immeuble-résidence «Labrador» sis à 1200 Woluwe Saint-Lambert, Avenue de Mars, 34, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, en la salle paroissiale 'Saint-Henri' à Woluwe Saint-Lambert, Avenue Georges Henri, 383, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 7 octobre 2020.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

7/13 propriétaires,

573/1.000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

**2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)**

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Monsieur DELACROIX au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

**3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du syndic. (information)**

Le 5 décembre 2019, COMES a procédé à l'entretien de la porte d'entrée. Le Syndic a sollicité une offre de contrat annuel par la même occasion (voir infra).

Le 3 juin 2020, MY COMFORT a procédé à la réparation des marches de l'escalier extérieur menant aux garages, dont les marches étaient descellées.

Le 9 juillet 2020, TECHEM a procédé au remplacement des calorimètres ; la copropriété est désormais équipée de calorimètres à relevés Radio Fréquence.

Le 14 juillet 2020, l'expert DE BAEREMAECKER a effectué un inventaire amiante.

Le 13 octobre 2020, la société KANALIS a procédé au remplacement de la taque inférieure du sterfput du hall des caves et au remplacement du pied de colonne (raccord PVC-Grès) située dans la cave du lot 3A. Par la même occasion, et suite à un débordement survenu la veille dans les WC des caves, KANALIS a procédé au curage horizontal des égouts.

Le Syndic a relancé à plusieurs reprise le chauffagiste GVK afin d'obtenir leur certificat d'agrément Bruxelles-Environnement. Le chauffagiste GVK n'a pas donné suite. Le syndic a sollicité deux offres de contrats pour l'entretien des chaudières. Après de nombreux échanges pour adapter les contrats selon les spécificités de l'ACP Labrador (2 chaudières en tournante 1 année sur 2 ; le contrat a été signé avec VDS chauffage, seule entreprise à avoir remis un contrat correspondant à la demande, en

date du 24 septembre 2020, ce qui a permis la remise en route de la chaudière avant la chute des températures attendue dans les jours suivants.

#### 4. Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 30/06/2020. (quorum vote > 50%)

##### a. Rapport du Commissaire aux comptes sur la situation comptable au 30/06/2020.

Le Commissaire aux Comptes rend son rapport oralement à l'assemblée.

Le syndic répond aux questions éventuelles d'ordre général.

##### b. Approbation des comptes au 30/06/2020.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve les comptes comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

##### c. Approbation du bilan au 30/06/2020.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 21.631,43 EUR.

Sur proposition du Commissaire aux Comptes, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

##### d. Affectations/rectifications suggérées (nettoyage du passé) afin de correspondre à la réalité économique et financière des contreparties.

Fusionner les fonds ‘16-Fonds de réserve’, ‘160-Fonds de réserve général’ et ‘1602-Fonds de réserve suite aux AG’.

L'assemblée vote comme suit sur ces adaptations :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

#### 5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

##### a. Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Conseil de Copropriété solidaire et indivisible (Mr DELACROIX et Mme GEVART) comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

b. Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Commissaire aux Comptes Monsieur PIRSON quant à sa mission de vérification des comptes 2019-2020, comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

c. Au Syndic.

L'assemblée débat sur la décharge au Syndic DUPONCHEELE et vote comme suit pour donner décharge :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La décharge est accordée.

## 8. Désignation/nominations/reconduction. (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété sert de courroie entre la copropriété et le syndic. Ce Conseil n'a aucun pouvoir sauf les mandats qui lui sont éventuellement confiés par l'assemblée générale. Il supervise le travail du Syndic.

Présentent leur candidature pour constituer le Conseil de Copropriété : Mr DELACROIX et Mme GEVART.

Après ces présentations, l'assemblée vote sur la désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété comme suit :

Sur la désignation de Monsieur DELACROIX, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Monsieur DELACROIX est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Madame GEVART, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Madame GEVART est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

b. Du Commissaire aux Comptes.

En l'absence de dispositions spécifiques à l'acte de base déterminant la mission du Commissaire aux comptes, le syndic décrit cette mission comme suit :

La nomination d'un Commissaire aux comptes est obligatoire dans la copropriété.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés

éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes de fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

Le Commissaire aux comptes aura accès une fois par trimestre, sans obligation, à la comptabilité tenue par le syndic afin d'y réaliser tout contrôle souhaité.

Après explications de ce rôle données par le syndic, se propose à la fonction de Commissaire aux Comptes : Monsieur PIRSON.

L'assemblée vote comme suit en faveur de sa nomination :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

L'assemblée et le syndic remercient Monsieur PIRSON.

c. Du Syndic.

Le syndic propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an en précisant qu'il exerce sous statut de société civile «Office Duponcheele » agréé IPI : 101.694.

L'assemblée vote comme suit en faveur de la reconduction du mandat du syndic.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic Duponcheele remercie l'assemblée pour la confiance témoignée.

## 7. Réparation du muret entourant le jardin avant de l'immeuble. (quorum vote $\geq 2/3$ )

Sur demande du Conseil de Copropriété, le Syndic a récolté un devis de réfection du muret entourant le jardin avant de l'immeuble. Le devis de MY COMFORT (DEV-2019-0404) est soumis à l'assemblée générale. Les copropriétaires (Mr DELACROIX et Mr PIRSON) proposent d'y procéder eux-mêmes contre remboursement des matériaux.

L'assemblée débat et vote comme suit pour leur faire confiance :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

## 8. Désamiantage. (quorum vote $>50\%$ )

a. Exposé de la motivation

Préalablement à toute intervention, il appartient à l'ACP de garantir aux intervenants que les locaux d'action ne sont pas affectés par la présence d'amiante sous peine de très grosses sanctions : amendes, interruption des travaux et procédure pénale. Ceci est obligatoire, le vote ne portera donc que sur le choix de l'entreprise.

Des prélèvements ont été effectués et analysés en laboratoire (ULB). L'inventaire 'amiante' détermine positivement la présence d'asbeste. Vous ne devez pas avoir de crainte majeure actuellement. L'amiante n'est pas toxique. L'amiante n'est pas dangereuse dès lors qu'elle est/reste inerte/isolée.

b. Attribution du désamiantage.

Le devis suivant a été soumis à l'AG : Laurenty (SJ.CL.2020-11/589). Après débat, l'assemblée vote comme suit pour attribuer l'intervention à Laurenty :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS
POUR	100 %	
CONTRE		
ABSTENTION		

**9. Curage des décharges verticales.** (quorum vote > 50%)

Suite à des reflux dans les lots 3C, 2B et 1B notifiés par le Conseil de Copropriété, le Syndic a sollicité une visite de KANALIS pour constat et remise de devis éventuel.

KANALIS confirme la nécessité de curer les décharges verticales et remet un devis (AT/Aug/Cur 20020 D).

Un Curage nécessite la présence simultanée dans chaque appartement ; instructions seront communiquées le cas échéant. Un tel curage ne doit se répéter qu'après plusieurs années.

Les dépens seront imputés aux décomptes annuels et moyennant curage des colonnes.

L'assemblée débat et vote pour ajourner :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

**10. Conclusion d'un contrat d'entretien pour la porte d'entrée.** (quorum vote > 50%)

Sur demande du Conseil de Copropriété, le Syndic a récolté une offre pour l'entretien annuel de la porte d'entrée auprès de COMES (Contrat de Maintenance\_All In\_191211).

L'assemblée vote comme suit pour conclure le contrat d'entretien avec COMES :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

**11. Exercice 2020-2021.** (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget des dépenses courants et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 18.500,00 EUR et s'établissent comme mentionné au budget ci-après.

Le budget total s'élève donc à : 18.500,00 EUR.

**Budget des dépenses courantes.** (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)

**Exercice 2020-2021 [01/07/2020 - 30/06/2021]**

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2019-2020	Inflation estimée	Prévisions 2020-2021
61010	Contrôle ascenseurs	345,48 €	3,00%	355,84 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	917,30 €	3,00%	944,82 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3.438,18 €	3,00%	3.541,33 €
61060	Entretien jardins et env. immédiats selon contrat	821,31 €	3,00%	845,95 €
61094	Entretien et réparations courantes	463,22 €	3,00%	477,12 €
61201	Eau parties communes	7,91 €	3,00%	8,15 €
61210	Électricité parties communes - EAN 9280	331,43 €	5,00%	348,00 €
61211	Électricité ascenseurs - EAN 7537	189,89 €	5,00%	199,38 €
612511	Factures de gaz	5.130,70 €	5,00%	5.387,24 €
612512	Entretien chauffage	124,51 €	3,00%	128,25 €
612513	Facture(s) de relevé	400,75 €	3,00%	412,77 €
61300	Honoraires syndics	3.065,04 €	3,00%	3.156,99 €
6140	Assurance incendie	2.261,40 €	3,00%	2.329,24 €
61601	Timbres	32,00 €	3,00%	32,96 €
64201	Frais divers	32,00 €	3,00%	32,96 €
650	Frais bancaires et charges des dettes	22,66 €	3,00%	23,34 €
<b>TOTAL :</b>		<b>17.583,78 €</b>		<b>18.135,07 €</b>

L’assemblée approuve le budget des dépenses courantes comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Analyse du budget des frais extraordinaire et approbation.

**Budget des frais extraordinaire prévisibles.** (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2020-2021	Prévisions 2021-2022	Prévisions 2022-2023
61305	Acte authentique statuts		3.500,00 €	
61641	Mise en concordance des statuts	550,00 €		
	Réparation muret	710,00 €		
	Désamiantage	1.897,40 €		
	Curage verticale	1.356,80 €		
<b>TOTAL :</b>		<b>4.514,20 €</b>	<b>3.500,00 €</b>	

L’assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Provisions de charges individuelles.

Les provisions doivent être honorées périodiquement sur le compte ‘vue’ recueillant le «fonds de roulement» : BE97 0688 8911 3949.

Ces provisions devront être honorées jusqu’à décision de l’assemblée générale suivante à laquelle une adaptation du montant pourra être votée. Le syndic suggère en effet de poursuivre un paiement jusqu’en octobre 2021 pour financer le trimestre suivant qui sera validé par la prochaine AG 2021.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement de ces provisions en cas de mutation d'un lot.

L'assemblée vote comme suit pour des appels mensuels de provisions à répartir selon le budget annuel de 19.000,00 EUR :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Cet appel de fonds provisions est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaît pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. Appel de fonds de réserve.

Les fonds de réserve cumulés s'élèvent à 20.040,99 EUR comme mentionné au bilan du 30/06/2020.

L'association des copropriétaires doit alimenter un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent s'élevant à 17.583,78 EUR. (article 577-5 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 879,18 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.

Le fonds de réserve est récolté sur le compte bancaire BE07 0882 4597 0066.

Après débat, l'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général à concurrence de 2.500,00 EUR à échéance du 31/03/2020 et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Cet appel de fonds de réserve est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaît pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

**12. Sinistre(s) en cours.** (information)

Aucun sinistre n'affecte actuellement la copropriété.

**13. Etat des procédures judiciaires en cours.** (information)

Aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété n'est pendante à ce jour.

Le syndic précise que le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.

**14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.** (information)

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique (p.ex. 2 ans), l'attribution d'un marché à un fournisseur. Il ne semble cependant pas judicieux dans la plupart des cas de changer de fournisseur, notamment l'artisan qui connaît l'immeuble, mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même s'il n'est pas opportun de remplacer systématiquement les fournisseurs.

L'ACP bénéficie de fournitures et de services négociés par contrats tacites avec les fournisseurs suivants :

- AG INSURANCE: assurance immeuble ;
- KONHEF : contrôle périodique ascenseurs ;
- VIVAQUA : eau ;
- NEW GARDEN : entretien jardin ;
- BELFIUS : banque ;
- OFFICE DUPONCHEELE : syndic.
- ECOLIFT : ascensoriste ;
- ENGIE : électricité et gaz;
- COBRANET : nettoyage ;
- TECHM : relevé des compteurs ;
- VDS : chauffagiste ;

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait avoir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir pas perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

#### a. Contrat de syndic.

Afin de satisfaire aux prescrits de l'article 577-8 §1 al.2 Code civil, un contrat doit être conclu entre la Copropriété et le Syndic pour encadrer la relation professionnelle. Les conditions de ce contrat ont déjà été approuvées antérieurement par la reprise de la mission du syndic précédent mais la copropriété doit désigner un(des) membres pour signer et conserver un exemplaire. (Conseil de Copropriété p.ex.).

L'assemblée vote comme suit pour donner mandat à Conseil de Copropriété pour conclure le contrat de syndic :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

#### b. Contrat d'assurance.

Les copropriétaires pour ne pas revoir l'assurance immeuble et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

## 15. Points sollicités par des copropriétaires.

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 577-6 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

#### A la demande du lot 2B : POUR VOTE

- Revoir système anti-pigeons (AG) Remarque : l'offre de la société reçue lors de la 1<sup>ère</sup> AG était trop élevée. L'assemblée vote pour laisser à la discrétion de chaque lot le placement de piques anti -pigeons.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

## **16. Conversion au Gaz Riche.** (information)

A partir de 2020 et durant une période de 4 ans, le gestionnaire de réseau ‘gaz’ SIBELGA convertira l’alimentation actuelle en gaz pauvre provenant des Pays-Bas en pénurie vers l’alimentation en gaz riche provenant principalement de Norvège.

Les appareils au gaz doivent être révisés pour s’assurer du bon fonctionnement avec du gaz riche. Le syndic sollicite le chauffagiste agréé en charge de l’entretien de la chaudière de vérifier la compatibilité de la chaudière et conservera le rapport de vérification.

La conversion pour la zone de la copropriété est annoncée pour juin 2022.

De manière plus détaillée, le syndic renvoie vers un fiche explicative « *Conversion au Gaz Riche* »© éditée par l’Office Duponcheele.

## **17. Divers.**

- Evaluation de l’ampleur du projet de rénovation des ciels de balcons.

## **18. Etablissement et signature du procès-verbal.**

L’assemblée s’est clôturée à 20h55.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le président et les copropriétaires ou leurs représentants encore présents ont signé avec le syndic.

(suivent les signatures)

**CERTIFIE CONFORME**



Christophe DUPONCHEELE  
Syndic

**ACP "Labrador"**  
 Avenue de Mars, 34  
 1030 SCHAERBEEK  
 BCE : 0840.568.247

**Liste des présences**  
**AG du 23 octobre 2020 à 19h00**

limite légale

<b>Lots</b>	<b>Copropriétaires</b>	<b>Quotités</b>	Présents	Représ.	<b>Procurations reçues et tantièmes</b>								<b>TOTAL quotités</b>	
					1 <sup>e</sup> Lot	Q	2 <sup>e</sup> Lot	Q	3 <sup>e</sup> Lot	Q	4 <sup>e</sup> Lot	Q		
GAR.4	BURLEN	9												0
3C, GAR.6	DELACROIX	103	103		2A	73								176
1C, GAR.5	DELIERNEUX	104	104											104
4A	FRANCIS FELIX	73	73											73
2B	GEVART	69		69										0
4C, GAR.3	JIMENEZ GAMACHE	103												0
3B	LAMANT - BOTTEAUX	69												0
1B, GAR.1	PIRSON	78	78		2B	69								147
2C, GAR.2	RODRIGUEZ LOPEZ	104												0
1A	SCHROEDER	73												0
4B	T SERSTEVENS	69												0
3A	VANDENPLAS	73	73											73
2A	NELSON (HOUSE HUN)	73		73										0
<b>TOTAL</b>		<b>1000</b>	<b>431</b>	<b>142</b>										<b>573</b>

**QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS :**      **7 propriétaires**

Propriétaires présents                    5 /13  
 Propriétaires représentés                2 /13  
 Propriétaires absents                    6 /13

**QUORUM QUOTITES DELIBERANTES :**      **573 quotités**

Quotités présentes                    431 /1000  
 Quotités représentées                142 /1000  
 Quotités absentes                    427 /1000

**MAJORITES PRESENTES EN QUOTITES**

50% :                                    287 /1000  
 2/3 :                                    382 /1000  
 80% :                                    458 /1000  
 100% :                                573 /1000  
 unanim.:                                1000 /1000