

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**PARC DE WOLUWE**  
Av de Calabre 47-53, rue Th.De Cuyper  
221-229 et avenue M. Thiry 23-29  
**1200 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0870.386.938**



Lamy Belgium sa  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES  
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORGANISEE PAR CONSULTATION ECRITE  
PROCES-VERBAL DES DECISIONS PRISES A LA SUITE DE LA RECEPTION DES BULLETINS DE VOTE**

Conformément à la procédure de consultation écrite communiquée aux copropriétaires le **16.08.2021**, chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer **par écrit dans un délai de 3 semaines après la date d'envoi de la convocation, soit pour le 06.09.2021 au plus tard.**

Suivant le nombre de bulletins reçu, **90** copropriétaires sur **120** ont répondu dans le délai requis, qui représentent ensemble **7.983** quotes-parts sur les **10.000** que compte l'immeuble.

Le double quorum exigé par la loi est donc atteint.

Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Pour répondre à l'obligation de l'article 55 de l'Arrêté Royal du 20/12/2020 instaurant un assouplissement temporaire de l'unanimité pour pouvoir consulter par écrit les copropriétaires, « *le syndic indique également dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte.* »

L'assemblée générale prend <b><u>les décisions suivantes</u></b> , issues du dépouillement des bulletins de vote.							
N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
<b>1.1.a</b>	Financement banque Belfius durée 36 mois	50%	5 812	336	180	74.48%	<b>accepté</b>
<b>1.1.b</b>	Financement banque Belfius durée 48 mois	50%	4 421	1 151	513	59.18%	<b>refusé</b>

<b>Noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte</b>		
ANDREEV	BEN YEZZA	CAMPION
BACHY	BOURNEZOU	CARLOS MARTIN
BELFY	BRUYERE	CLAVIE
CAMPION	DE PRINS	D'HAENE
CARLOS MARTIN	DE REYMAECKER	DUCH
CLAVIE	DE VINCK	ELEFTERIE
ETIENNE DURIEU	FRIX	GLIBERT
FITZGERALD	GICRIMO	GLIGOR
FORLIVESI	GIQUELLO	HALMSHAW
HOORNAERT	KENTARCHOS	MARLIER
HUBERMONT	LE FEVERE	MERCKX
KAPATOS	MARCHAL	MOUEDENNE
OLZYNA	PICCOLO	ROBERT
ONGUC	PIETRZKIEWICZ	SQUILBIN
PENA	QUENSON	SUSIN
THEYS	VALKENIER	VANDE CALEYE
TOTARO	VAN HOLDER	VAROLI
VALERO	VAN MOL	VERBOUW
VERMEULEN	VOORTMAN	HIENNY
VINEL	WALEWYCK	GIANDON
VO VAN HAI	YILMAZ	PETERMAN
GOUDRIAS	CAPPELLE	FREI
GU BAO	DE JONGE	SINKOVITS
ABDENNADHER	BERZE	QUINTELIER
GACON	KWIECINSKA	COX
KISIELIUS	KRIWIN	SCHEERS JM
ALBAYRAC	MORONI	SCHEERS
TORRES	PROCES	LALHOU
NICE	AGALIANOS	VIGNERON
IOANNIDES - KAMERTA	DOMUTA	ZWOLINSKI - WRONSKA

Reproduction de l'ordre du jour :

**1. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

Pour mémoire il avait été évoqué aux deux dernières assemblées générales de morceler les travaux de remise en lasure des différentes boiseries communes et des châssis.

Mandat avait été donné au Conseil de Copropriété.

La loi ne nous a pas autorisés de nous réunir en assemblée générale en 2021 mais ce projet a bien été développé avec le Conseil de Copropriété.

Plusieurs sociétés ont été consultées (5).

Après examen approfondi, le Conseil de Copropriété et le syndic ont retenu la société OKDO, estimant qu'elle présentait un bon devis, offrait les garanties de sécurité financières à la copropriété mais également une garantie de résultat puisqu'ayant déjà réalisé des travaux similaires dans d'autres copropriétés gérées par le syndic.

Il a été convenu au vu de l'état dégradé de beaucoup de zones, de repartir à zéro et donc un traitement total de toute la Résidence, ce qui n'a jamais été fait depuis la construction.

Le devis retenu et la commande passée à OKDO représente 169.858,06 € HTVA ou € 180.000 TVAC (hors imprévus possibles – par exemple remplacement de planchettes de bois trop abîmées)

Certains travaux ne pouvant attendre une prochaine assemblée générale en mai 2022 et le risque de devoir encore reporter les travaux à 2023, il a été décidé de morceler les travaux en deux phases en donnant priorité aux zones les plus abîmées qui seront réalisées à l'automne 2021 c'est-à-dire :

- Façade avant rue Th. De Cuyper

- Façade avant avenue de Calabre
- Façade arrière Marcel Thiry

Concernant la seconde phase des travaux, sa réalisation dépendra de votre choix quant au financement des travaux proposé infra

Il s'agit :

- Façade avant pour les faces situées dans le rue de l'école
- Façade avant Marcel Thiry
- Façade arrière rue Th. De Cuyper
- Façade arrière avenue de Calabre

**L'idéal serait à notre avis concerté avec le Conseil de Copropriété de permettre de réaliser ces travaux au printemps 2022 pour avoir une réalisation complète avant l'été.**

**Pour que cela soit possible, vous devez donc approuver le financement via un emprunt bancaire que nous vous proposons au point de vote infra et simplement opter pour la durée de ce financement.**

En cas de refus du financement bancaire, ces travaux qui sont indispensables seront alors reportés à l'automne 2022 mais ceci signifie que la copropriété devra financer en fonds propres d'ici là le solde des travaux et nous devrons donc lancer des appels de fonds pour plus ou moins € 100.000 et en vidant le fonds de réserve ce qui n'est pas de la bonne et saine gestion....

**Le Conseil de Copropriété et nous-mêmes estimons donc que ce financement bancaire représente la solution idéale pour réaliser les travaux à bref délai et ainsi redémarrer le dossier des lasures sur une bonne base et suivre les travaux dans les prochaines années de manière réfléchie et planifiée.**

### 1.1. Financement des travaux – Majorité absolue

Conscients que la copropriété ne pourrait pas financer dans son entière la totalité des travaux pour début 2022, ne désirant pas vider le fonds de réserve représentant € 86.000 +/- à la dernière clôture comptable du 31.12.2020, d'autres pistes de financement ont été étudiées, notamment le recours à l'emprunt bancaire.

Le syndic a consulté KBC et Les Assurances Fédérales, mais c'est finalement avec la banque BELFIUS, banquier et partenaire de la copropriété depuis des années, qu'il a été jugé préférable de travailler.

Le syndic a donc obtenu deux propositions de financement de € 180.000 soit :

Durée totale du crédit : 48 mois – taux 2.6%

Total en intérêts : 9.861,09 EUR

Total en capital : 180.000,00 EUR

Terme total : 189.861,09 EUR

Remboursement mensuel de la copropriété à la banque = +/- € 3965

Ou

Durée totale du crédit : 36 mois – taux 2.55%

Total en intérêts : 7.272,31 EUR

Total en capital : 180.000,00 EUR

Terme total : 187.272,31 EUR

Remboursement mensuel de la copropriété à la banque = +/- € 5200

Pour mémoire actuellement les copropriétaires financent € 20.000 par an pour le fonds de réserve.

En finançant les travaux par la banque, il serait alors proposé de suspendre l'alimentation du fonds de réserve jusqu'à remboursement du crédit

<b>Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)</b>		
---	--	--

**Article 577-6 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

<b>Noms</b>	<b>1.1.a</b>	<b>1.1.b</b>
ANDREEV	C	
BELFY		C
BRUYERE	C	
BOURNEZOU		C
CLAVIE	A	
DE REYMAECKER		A
D'HAENE		A
ETIENNE DURIEU	C	C
FORLIVESI		A
GICRIMO		C
GLIBERT		C
HALMSHAW		C
MARCHAL	A	
QUENSON		C
ROBERT		C
THEYS	C	C
VOORTMAN		A
GIANDON		A
PETERMAN		C
GU BAO		C
BERZE		C
GACON		C
KISIELIUS		C
NICE		A

Etabli le 08.09.2021 Le syndic
-----------------------------------