

**Association des Copropriétaires « VAL DE WOLUWE »  
située Avenue Marcel Thiry 80-82-84-86 à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT  
BCE n°0873.324.454**

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

LE DOUZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-DEUX à DIX-HUIT HEURES

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires VAL DE WOLUWE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire par visio-conférence, en application de l'article 577-6 §1<sup>er</sup> du Code civil.

La présente réunion a fait l'objet d'un enregistrement. Les copropriétaires en ont été informés.

**Point 1 - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée (Article 577-6 §5 du Code civil)**

**PRESENTS :** BADG & CO (458) ; BROLET-HAEGEMAN (255) ; DOCQUIER (255) ; GOBYN – LOSFELD (168) ; HAUFROID (281) ; JEANGOUT (196) ; LEMLIN (281) ; LISART – BERGHMANS (168) ; LURQUIN – PETIT (193) ; MACEDO (250) ; MAES (250) ; MOORS – VAN MOER (304) ; PAUWELS-VAN LAERE (255) ; ROUPIN (358) ; VAN BERGEN (249) ; VANDENBOSSCHE (261) ; VOORTMAN (257) ; WINDERICKX – LANNOO (150).

**REPRESENTEES :** GALERI – LEPORCHER Indiv. (248) ; ROSILLON – CONSTANT (257) ; VANKERCKOVEN – PREVOT (205).

**ABSENTS :** CHINA NEWS SERVICE (358) ; DE COOMAN – VAN DE VEIRE (215) ; DRAGANESCU (107) ; GORET (203) ; LIESSE – PODEVYN (258) ; MAES – SCHEPERS (252) ; MAREE (202) ; MERTENS B. (145) ; MERTENS C. (208) ; PELEMANS (145) ; READ (208) ; RICCI – VELARDO (236) ; RODRIGUES PEREIRA BRITES CUBINO (253) ; SEYRAYANI – TABRIZI (616) ; SIMONETTI (207) ; SINGH (284) ; SMEESTERS (204) ; VAN EESBEECK (274) ; WANG – ZHU (326).

*Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 21 sur 40, totalisant 5.299 quotités sur 10.000, soit 52,99 %.*

*Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 19 sur 40, totalisant 4.701 quotités sur 10.000, soit 47,01 %.*

*Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.*

**Point 2 - Examen et vote pour l'élection d'un Président de séance et d'un secrétaire (Article 577-6 §5 et 10 du Code civil)**

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Président de séance : Monsieur VOORTMAN.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR :** Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE :** Néant.

**ABSTENTION :** Néant.



VAL CLAIR IMMOBILIER

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Secrétaire de séance : Monsieur RELAVE représentant le Syndic VAL CLAIR IMMOBILIER sprl, lequel rédige le présent procès-verbal.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 3 - Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupants l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale (Article 577-8 §4 8° du Code civil)**

Des avis annonçant la tenue de l'Assemblée Générale ont été apposés au sein de la Copropriété.

Le Syndic fait lecture d'un email reçu en date du 07/12/2021 de SAVIN ANCA.

L'Assemblée Générale demande au Syndic d'envoyer un courrier de rappel (lettre recommandée) aux copropriétaires ayant installé (ou dont les locataires ont installé) des canisses sur le garde-corps de leur terrasse, afin que ceux-ci soient retirés sans délai. Ils estiment que les statuts de la copropriété doivent être respectés.

**Point 4 - Rapport du Conseil de copropriété**

Monsieur VOORTMAN donne des précisions à l'Assemblée Générale.

**Point 5 – Rapport du Commissaire aux Comptes sur la comptabilité des exercices 2019 et 2020**

Les rapports de Monsieur LAGNEAU-BCG srl, Commissaire aux comptes ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2019 et 31/12/2020, ont été précédemment communiqués aux copropriétaires.

**Point 6 - Examen et vote pour l'approbation des comptes de l'exercice courant du 01/01/2019 au 31/12/2019 et du bilan arrêté au 31/12/2019**

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice courant du 01/01/2019 au 31/12/2019 et le bilan arrêté au 31/12/2019.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 7 - Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2019 au 31/12/2019**

**a) Au Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Conseil de copropriété pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2019 au 31/12/2019.

**VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.**

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

2

Gsm : 0487.43.49.11

[info@valclair-immobilier.be](mailto:info@valclair-immobilier.be)



VAL CLAIR IMMOBILIER

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**b) Au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Commissaire aux comptes pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2019 au 31/12/2019.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**c) Au Syndic**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Syndic TREVI SERVICES pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2019 au 31/12/2019.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 8 - Examen et vote pour l'approbation des comptes de l'exercice courant du 01/01/2020 au 31/12/2020 et du bilan arrêté au 31/12/2020**

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice courant du 01/01/2020 au 31/12/2020 et le bilan arrêté au 31/12/2020.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 9 - Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2020 au 31/12/2020**

**a) Au Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Conseil de copropriété pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2020 au 31/12/2020.

**VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.**

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

3  
**Gsm : 0487.43.49.11**  
[info@valclair-immobilier.be](mailto:info@valclair-immobilier.be)

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**b) Au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Commissaire aux comptes pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2020 au 31/12/2020.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**c) Au Syndic**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Syndic TREVI SERVICES pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2020 au 31/12/2020.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 10 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (Article 577-8/1 §4 du Code civil)**

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des fournisseurs :

- Ascenseur (Maintenance) – KONE
- Ascenseur (Contrôle Périodique) – SGS
- Assurance (Courtier) – LINKIU
- Assurance Incendie – AXA
- Assurance RC du Conseil de Copropriété - ALLIANZ
- Eau (fourniture) - VIVAQUA
- Électricité (Fourniture) – TOTAL/LAMPIRIS
- Enlèvement des déchets – BRUXELLES PROPRETE
- Espaces Verts (Entretien) – L'ARBRE ENCHANTEUR
- Matériel incendie (maintenance) – SAFE & SOUND
- Nettoyage des parties communes – PH CLEAN
- Porte de garage (maintenance) – ALL ACCESS
- pompes de relevage (maintenance) – PUMP TECH
- Installations de ventilation (maintenance) – AIR CLEAN VENTILATION



VAL CLAIR IMMOBILIER

a. **Information concernant le changement de courtier en Assurances (Incendie) - Ratification de cette décision**

En accord avec le Conseil de copropriété, le Syndic a procédé au changement de courtier en Assurances, mettant un terme aux relations avec le courtier AAXE, au profit de la société LINKIU, et ce pour des raisons financières et de qualité de services.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision relative au changement de courtier en Assurances.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

b. **Information concernant la résiliation du contrat d'assurance incendie souscrit auprès d'IBIS et la souscription d'un nouveau contrat auprès de AXA – Ratification de cette décision.**

En accord avec le Conseil de copropriété, le Syndic a résilié le contrat d'Assurance Incendie souscrit auprès de la Compagnie IBIS, au profit de la Compagnie AXA, et ce pour des raisons financières.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision relative à la résiliation du contrat d'assurance incendie souscrit auprès d'IBIS et la souscription d'un nouveau contrat auprès de la Compagnie AXA.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

c. **Examen et vote concernant la résiliation du contrat d'entretien des espaces verts conclu avec PRO GARDEN et souscription d'un nouveau contrat auprès de la société L'Arbre Enchanteur – Ratification de cette décision.**

En accord avec le Conseil de copropriété, le Syndic a résilié le contrat d'entretien des espaces verts conclu avec la société PROGARDEN, au profit de la société L'ARBRE ENCHANTEUR.

Cette décision est motivée par le souhait d'obtenir une meilleure qualité du travail fourni par la société en charge de l'entretien des espaces verts.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision relative à la résiliation du contrat d'entretien des espaces verts conclu avec la société PROGARDEN et la souscription d'un nouveau contrat auprès de la société L'ARBRE ENCHANTEUR.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.**

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

**d. Information concernant la souscription d'un contrat de maintenance des installations de ventilation avec la société AIR CLEAN VENTILATION – Ratification de cette décision – Fixation de la fréquence**

En accord avec le Conseil de copropriété et à la suite du constat du défaut d'entretien des installations de ventilation par l'expert judiciaire dans le cadre du contentieux en garantie décennale, le Syndic a souscrit un contrat de maintenance des installations de ventilation (en toiture) avec la société AIR CLEAN VENTILATION.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision relative à la souscription d'un contrat d'entretien des installations de ventilation conclu avec la société AIR CLEAN VENTILATION, pour un montant de 1.060,00 Euros TVAC/an.

L'assemblée générale demande de réévaluer la nécessité d'entretenir annuellement les installations de ventilation lors du prochain entretien.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**e. Information concernant la souscription d'un contrat d'entretien des pompes de relevage avec la société PUMP TECH – Ratification de cette décision.**

En accord avec le Conseil de copropriété et à la suite du constat du défaut d'entretien des pompes de relevage, le Syndic a souscrit un contrat de maintenance des pompes avec la société PUMP TECH.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision du Conseil de copropriété relative à la souscription d'un contrat d'entretien des pompes de relevage avec la société PUMP TECH.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**f. Information concernant l'entretien de gouttières de la Résidence par la société SKY HORIZON – Ratification de cette décision – Fixation de la fréquence.**

En accord avec le Conseil de copropriété et à la suite du constat du défaut d'entretien des gouttières de la Résidence par l'expert judiciaire dans le cadre du contentieux en garantie décennale, le Syndic a commandé un entretien ponctuel des gouttières de la Résidence auprès de la société SKY HORIZON.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision du Conseil de copropriété relative à la commande d'un entretien ponctuel des gouttières de la Résidence auprès de la société SKY HORIZON, pour un montant de 1.252,35 Euros TVAC.

Cet entretien sera réalisé annuellement.



VAL CLAIR IMMOBILIER

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**g. Examen et vote concernant la souscription d'un contrat d'entretien des égouts de la résidence par la société CURABEL – Fixation de la fréquence.**

A la suite du constat du défaut d'entretien des égouts de la Résidence par l'expert judiciaire dans le cadre du contentieux en garantie décennale, le Syndic recommande un entretien régulier des égouts de la Résidence par la société CURABEL.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, un entretien des égouts de la résidence (pieds de colonnes des descentes d'Eaux Pluviales compris), par la société CURABEL, pour un budget de 1.315,00 Euros HTVA. Cet entretien sera réalisé tous les 3 ans. Le prochain entretien sera réalisé à partir d'AOUT 2023.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

L'Assemblée Générale demande à PH CLEAN de faire l'entretien régulier des pieds de colonne de descentes d'Eaux Pluviales. Un affichage devra être réalisé pour les accès aux jardins privatisés.

Il est demandé aux copropriétaires dont les pieds de colonnes des descentes d'eaux pluviales ne sont pas accessibles depuis les parties communes, de vérifier ponctuellement que l'évacuation n'est pas obstruée, en soulevant simplement le couvercle se trouvant à proximité de la descente d'eaux pluviales.

Il est également rappelé les dispositions des statuts :

*« Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal ».*

**h. Examen et vote concernant la modification du contrat de nettoyage de la toiture par la Société PH CLEAN**

La société PH CLEAN effectue actuellement un nettoyage « rapide » de la toiture plate, 2 fois par an, pour un budget de 70,00 Euros HTVA par visite, comprenant :

- Enlèvement des feuilles et dégagement des crépines

Après chaque intervention, le Syndic a constaté l'insuffisance de cet entretien pour assurer l'évacuation convenable des eaux de pluie.

La société PH CLEAN propose d'adapter son offre, en prévoyant, un nettoyage/brossage complet du sol et le nettoyage des tuyauteries pour le montant forfaitaire de 290,00 Euros / Prestation.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, un entretien semestriel plus approfondi de la toiture plate de la Résidence, par la société PH CLEAN, pour un budget de 290,00 HTVA par prestation.

**VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.**

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

7  
**Gsm : 0487.43.49.11**  
[info@valclair-immobilier.be](mailto:info@valclair-immobilier.be)

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**i. Examen et vote concernant la souscription d'un contrat d'assurance Protection Juridique**

Compte tenu des procédures judiciaires actuellement en cours, le courtier en assurance LINKIU propose la souscription d'un contrat d'assurance Protection Juridique auprès de la Compagnie ARAG, couvrant notamment le recouvrement de charges impayées, pour un montant annuel de 1.339,40 Euros.

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution.

Le Syndic vérifiera l'évolution des frais engagés par l'ACP dans le cadre du recouvrement des charges impayées au cours des précédentes années.

**j. Examen et vote concernant le mandat à donner au Conseil de copropriété pour décider de la résiliation de contrats de fourniture régulières en cours et la souscription de nouveaux contrats.**

L'Assemblée Générale donne mandat, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Conseil de copropriété pour décider de la résiliation de contrats de fourniture régulière en cours et la souscription de nouveaux contrats, dans l'intérêt de la Copropriété.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 11 - Rapport sur les sinistres en cours**

Il existe 3 sinistres en cours au jour de la présente Assemblée Générale :

- Dégât des eaux – Infiltration d'eau dans le local électrique

L'origine de ces infiltrations n'a pas encore été identifiée.

Le sinistre a été déclaré à l'expert judiciaire dans le cadre du dossier en garantie décennale.

La recherche de fuite relative aux infiltrations dans les sous-sols (dans le cadre du dossier en garantie décennale) pourrait permettre d'identifier l'origine de ces infiltrations.

A ce jour, plusieurs portes sont endommagées.

A titre conservatoire, le Syndic a commandé le cimentage hydrofuge autour du mur intérieur de façade, au pourtour des gaines électriques.

La cave numéro 13 (copropriétaire VANDENBOSCHE) serait également impactée.

- Sinistre – Effraction Local poussettes

Le sinistre a été déclaré à la Compagnie d'Assurance Incendie par l'intermédiaire du courtier LINKIU.

- Sinistre Cambriolage/Effraction – Appartement A0.2

Le sinistre a été déclaré à la Compagnie d'Assurance Incendie par l'intermédiaire du courtier LINKIU.

## **Point 12 - Rapport sur les procédures judiciaires en cours**

Il existe deux dossiers contentieux en cours :

- Recouvrement de charges impayées – ACP VAL DE WOLUWE C/ WANG ZHU

Par jugement en date du 25/05/2021, le copropriétaire WANG ZHU a été condamné à payer un arriéré de charges de 11.163,25 Euros outre frais.

Un paiement échelonné de la dette a été accordé au copropriétaire WANG-ZHU à hauteur de 1.000,00 Euros / mois, outre le paiement des échéances courantes.

A ce jour l'échéancier accordé est respecté.

- Dossier contentieux en garantie décennale – ACP VAL DE WOLUWE C/ JM CONSTRUCTION S.A. ; ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT S.P.R.L. ; GILLIONS ET FILS ; TORTOLANI BRUXELLES S.A. ; ORLANDO FABRICE S.P.R.L.

Au cours de l'exercice 2021, l'expert judiciaire a convoqué plusieurs réunions d'expertises sur site.

Une réunion, en présence de la société de TOITURE COMPTE a été réalisée le 29/11/2021, concernant les malfaçons au niveau de la toiture.

Une recherche de fuite a été réalisée par la société TEXPLOR, afin d'identifier l'origine des infiltrations dans le sous-sol. Nous restons dans l'attente du rapport.

L'expert judiciaire a sollicité un délai supplémentaire pour le dépôt de son rapport final, à savoir pour le 03/06/2022.

L'ACP VAL DE WOLUWE attend toujours la libération des lieux par l'expert judiciaire afin de pouvoir envisager les travaux de rénovation de la toiture et des boiseries.

Monsieur VAN NIEUWENHOVE, présent lors de l'Assemblée Générale, donne des précisions aux copropriétaires et répond aux questions.

- Dossier contentieux à l'encontre de TREVI SERVICES (dossier clôturé)

Enfin, le Syndic informe l'Assemblée Générale, qu'en accord avec le Conseil de copropriété, un dossier a été remis à un avocat pour obtenir le remboursement par le précédent Syndic TREVI SERVICES, de sommes qu'il s'était autorisé à prélever, hors mandat, sur le compte bancaire de l'ACP VAL DE WOLUWE, en paiement de factures injustifiées, à hauteur de 6.531,77 Euros.

Afin d'éviter les frais d'une procédure judiciaire, le Conseil de copropriété a accepté une transaction moyennant le remboursement par TREVI de la somme de 5.329,67 Euros.

**Point 13 – Présentation par M. VAN NIEUWENHOVE – Architecte – concernant la mission d'architecture qui lui a été confiée, portant sur les travaux d'entretien et/ou de réfection des boiseries des façades avant et arrière, de réfection de la toiture de l'immeuble, des éléments en zinc et des descentes d'eaux pluviales faisant défaut et tous travaux nécessaires concernant les malfaçons de l'immeuble. Examen et vote concernant la réalisation de travaux – Fixation du calendrier de réalisation – Fixation du mode de financement.**

Le Syndic rappelle que l'expert judiciaire n'a pas encore libéré les lieux, ne permettant dès lors pas d'envisager les travaux de rénovation de la toiture et des boiseries, sans préjudice pour la procédure judiciaire en cours.

Monsieur VAN NIEUWENHOVE fait présentation à l'Assemblée Générale et répond aux questions des copropriétaires.

L'Assemblée Générale demande au Syndic de vérifier les accès à la profession des sociétés qu'il a recommandées. Si ces sociétés devaient ne pas avoir les accès à la profession, l'architecte devra consulter une 3<sup>e</sup> entreprise en accord avec le Syndic et le Conseil de copropriété.

L'Assemblée Générale demande que Monsieur VAN NIEUWENHOVE fournisse les métrés quantitatifs et récapitulatifs, ainsi que la réalisation des détails nécessaires, à l'Association des Copropriétaires, tels que prévu dans sa convention.

L'Assemblée Générale demande de clôturer (dans la mesure du possible) l'appel d'offre pour l'Assemblée Générale Ordinaire d'Avril 2022.

**Point 14 – Information concernant l'existence d'une chaudière à condensation installée par un copropriétaire, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale. Examen et vote concernant les actions à prendre en vue de la préparation ou de l'étude des modifications à apporter aux parties communes pour permettre aux propriétaires d'être ou de se mettre en conformité pour leurs installations privatives de chauffage.**

Le Syndic informe l'Assemblée Générale de l'existence d'une chaudière à condensation installée par un copropriétaire, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

Monsieur MASSART du bureau DEPLASSE est présent lors de l'Assemblée Générale et répond aux questions des copropriétaires.

Il précise que cette installation a été réalisée sous la responsabilité de l'installateur et du copropriétaire concerné, lequel devra supporter toutes conséquences de cette infraction.

**Le Syndic a consulté les sociétés ci-dessous :**

- T4M – Budget estimé – 2.250,00 Euros HTVA

Audit technique des conduits d'évacuation de fumées existants des chaudières individuelles.  
L'inspection détaillée par caméra des conduits n'est pas prévue.

- Bureau DEPLASSE – 8.400,00 Euros HTVA.

Inspection des conduits de fumée collectifs en vue de leur rénovation dans la perspective d'un remplacement progressif des chaudières individuelles, dans le cadre de la directive Eco-Design, comprenant le sondage par caméra des conduits de fumée.

- **Bureau DEPLASSE – 14.018,00 Euros HTVA – Offre complète**

Visites, Établissement d'un cahier des charges, Appel d'offres, Analyse comparative des offres, Suivi de chantier, réception des travaux communs.

Le Syndic a également consulté le Bureau ALGOTRA. Ce bureau nous a répondu qu'il ne remettrait offre que dans le cadre d'un remplacement concomitant de toutes les chaudières, par des chaudières identiques, posées et entretenues par un seul installateur.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'offre complète du Bureau DEPLASSE pour un budget de 14.018,00 Euros HTVA, comprenant visites, établissement d'un cahier des charges, appel d'offres, analyse comparative des offres, suivi de chantier et réception des travaux communs, dans le cadre l'étude de rénovation relative aux systèmes CVL collectifs, et aux fins de remplacement progressif des chaudières individuelles.

Les copropriétaires demandent à ce que M. MASSART s'assure que les travaux puissent être réalisés avant la fin d'année 2022 par les entreprises consultées, afin de bénéficier de la prime évoquée lors de sa présentation.

Cette étude sera financée par le Fonds de réserve.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.131/5.131.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : LISART – BERGHMANS (168).

**Point 15 - Examen et vote pour la réalisation de travaux - Fixation du calendrier de réalisation - Fixation du mode de financement :**

a. **Remplacement de deux tourelles de ventilation endommagées**

Lors de l'entretien des installations de ventilation en toiture, la société AIR CLEAN VENTILATION a constaté qu'une tourelle de ventilation était hors service et que deux autres installations de ventilation font un bruit anormal et nécessitent un remplacement à bref délai.

Dans le cadre la gestion courante du bâtiment, en accord avec le Conseil de copropriété, le Syndic a commandé le remplacement d'une tourelle de ventilation auprès de la société AIR CLEAN VENTILATION pour un budget de 3.240,00 Euros HTVA – ce travail a été réalisé le 26/11/2021.

Le remplacement des deux autres tourelles supplémentaires entraînera une dépense de l'ordre de 6.040,00 Euros HTVA.

L'Assemblée Générale ratifie à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés les travaux de remplacement d'une tourelle de ventilation réalisés par la société AIR CLEAN VENTILATION pour un budget de 3.240,00 Euros HTVA et leur financement par les charges courantes.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.



VAL CLAIR IMMOBILIER

L'Assemblée Générale, accepte, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le remplacement de deux tourelles de ventilation (supplémentaires) en toiture, par la société AIR CLEAN VENTILATION, pour un budget de 6.040,00 Euros HTVA.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous autres les copropriétaires présents et représentés, soit 4.935/5.299.

**CONTRE** : LISART-BERGHMANS (168) ; JEANGOUT (196), soit 364/5.299.

**ABSTENTION** : Néant.

**b. Mise en conformité des ascenseurs**

Les ascenseurs de la Résidence font l'objet d'un certificat C.E. en date du 16/06/2004, d'une durée de validité de 15 ans.

Une analyse de risque ascenseurs a été réalisée par la société SGS en date du 26/02/2021.

Cette analyse révèle que des travaux de mise en conformité des ascenseurs doivent être réalisés dans les 3 ans à compter de la date de cette analyse de risque ascenseurs.

Le Syndic a consulté les entreprises ci-dessous, s'agissant d'une mise en conformité des ascenseurs :

- KONE 7.890,22 Euros HTVA
- ATM 8.885,00 Euros HTVA  
(comprenant le placement d'un système de communication bidirectionnelle – 1.100,00 Euros HTVA par ascenseur)
- LIFTINC 4.796,00 Euros HTVA
- OTIS 4.804,24 Euros HTVA

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution lors de l'Assemblée Générale ordinaire de 2023.

**c. Mesures à prendre pour remédier aux infiltrations d'eau dans la fosse ascenseur du bâtiment 80**

La société PUMP TECH a remis offre pour le placement d'une pompe dans la fosse ascenseur du bâtiment 80, pour un budget de 1.297,32 Euros HTVA.

Cette solution permettra d'éviter des dysfonctionnements de l'ascenseur lié à la présence d'eau, ainsi que des frais répétés de vidange de fosse par KONE. Toutefois, cette solution ne mettra pas un terme aux infiltrations.

La société HYDROCKX a remis offre pour la réalisation d'injections entre les voiles en béton et la dalle pour un budget de 3.240,00 Euros HTVA. Le Syndic rappelle que des travaux similaires avaient été réalisés par la passé (2010) – leurs effets peuvent donc s'avérer limités.

L'Assemblée Générale, accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la réalisation des travaux d'injections entre les voiles en béton et la dalle de la fosse ascenseur du bâtiment 80, par la société HYDROCKX, pour un budget de 3.240,00 Euros HTVA.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.**

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

12

Gsm : 0487.43.49.11

[info@valclair-immobilier.be](mailto:info@valclair-immobilier.be)

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**d. Fourniture et installation d'extincteurs dans les garages pour mise en conformité avec les prescriptions du SIAMU dans le cadre du permis d'environnement**

La société ALFA PREVENT propose l'achat de 4 extincteurs (1 extincteur par dévidoir) pour un budget de 354,00 Euros HTVA.

Le Syndic précise que le SIAMU pourrait par la suite exiger le placement d'un extincteur sur chaque palier.

L'Assemblée Générale, accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la fourniture et le placement, par la société ALFA PREVENT, de 4 extincteurs dans les garages de la résidence, pour un budget de 354,00 Euros HTVA.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

La maintenance de ces extincteurs sera ensuite confiée à la société ALFA PREVENT.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**e. Entretien/nettoyage des gaines de ventilation**

**La société AIR CLEAN VENTILATION a remis offre pour les travaux suivants :**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ○ Entretien appartement simple flux individuel | 6.450,00 Euros HTVA |
| ○ Entretien réseau de gainage en toiture       | 1.625,00 Euros HTVA |

L'Assemblée Générale demande le report de la résolution.

Le Syndic demandera des offres comparatives.

**f. Remplacement des blocs d'éclairage de secours**

Le Syndic a procédé à une visite sur site en présence de la société TITE.

Cette entreprise a remis offre à hauteur de 3.291,59 Euros HTVA (remplacement de 33 Blocs de secours).

L'entreprise ELECTROFREDDY également consultée a remis offre à hauteur de 3.893,28 Euros HTVA (remplacement de 33 blocs de secours).

Le Syndic a consulté d'autres électriciens qui n'ont pas répondu à ce jour.

L'Assemblée Générale demande le report de la résolution dans l'attente d'une troisième offre.

**g. Rénovation et traitement des murets près de l'entrée des garages**

Après discussion avec Monsieur VAN NIEUWENHOVE, il s'agirait de traiter les murets de l'entrée des garages lors des travaux de rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

**Point 16 – Examen et vote concernant la mise en conformité des statuts comprenant l'établissement d'un Règlement d'Ordre Intérieur conforme avec la loi sur les Copropriétés modifiée par la loi du 18/06/2018.**

Le Syndic a consulté l'avocat Maître Laurent VERBRAKEN lequel propose la mise en conformité des statuts, comprenant l'établissement d'un Règlement d'Ordre Intérieur pour un budget de 2.850,00 Euros HTVA.

A cela, il convient d'ajouter 1.500 à 2.000,00 Euros pour le passage devant le notaire.

L'Assemblée Générale demande le report de la résolution dans l'attente d'offres comparatives.

**Point 17 - Examen et vote concernant l'acceptation du placement d'une borne électrique de recharge de véhicule par le copropriétaire SINGH dans son garage compte tenu du défaut de réponse du précédent Syndic - Autorisation pour toute demande future de copropriétaires, à charge de fournir un schéma du passage de câbles en parties communes (préalablement aux travaux) et une attestation de conformité électrique (après réalisation des travaux).**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, toute demande de raccordement d'un point de recharge de véhicule dans les garages privatifs, à condition que ce point de recharge soit connecté sur le compteur privatif du copropriétaire concerné, à ses frais exclusifs, et sous réserve de l'approbation du passage de câbles en parties communes, par le Syndic et le Conseil de copropriété (préalablement aux travaux), ainsi que la remise d'une attestation de conformité électrique (après réalisation des travaux).

Le Syndic devra se renseigner sur l'impact sur les installations électriques existantes, d'un raccordement généralisé de points de recharges, par les copropriétaires.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 18 – A la demande de Monsieur VANDENBOSCHE par email en date du 14/12/2021 – Examen et vote concernant toute autorisation de placement d'une borne de recharge de véhicule dans son garage, à ses frais exclusifs.**

Il est renvoyé à la résolution 17 ci-dessus.

**Point 19 - Examen et vote concernant la demande de cession de l'assiette du chemin piétonnier reliant l'avenue Marcel Thiry à l'avenue des Dix Arpents dans le domaine public par la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT.**

Par courrier en date du 26/04/2021, la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT nous informait que le Collège des Bourgmestres et échevins avait marqué son accord de principe sur la cession du domaine public du chemin piétonnier longeant l'ACP VAL DE WOLUWE.

Par courrier en date du 27/05/2021, la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT rappelait à l'ACP VAL DE WOLUWE qu'il lui appartient, en qualité de propriétaire dudit chemin piétonnier de prévoir la réparation de l'éclairage dans les meilleurs délais.

Le 10/06/2021, après consultation de l'avocat Me VERBRAKEN, le Syndic interrogeait la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT :

- Sur ses intentions précises en ce qui concerne l'utilisation future et l'aménagement envisagé du passage en question ;
- Les modalités de cession (conditions, prix...).

Le 15/07/2021, la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT répondait :

- Le passage gardera sa vocation de chemin piétonnier après la cession et l'assiette en restera inchangée, si ce n'est l'espace d'un mètre qui sera consacré aux différentes gaines et canalisation des impétrants.
- L'aménagement prévu consiste en une réfection du chemin, notamment au niveau de la gestion de l'eau pluviale.
- La procédure de cession est gratuite. Des frais de notaire pourraient éventuellement être comptabilisés pour l'enregistrement de l'acte de cession.
- Il est proposé le remplacement de l'éclairage du sentier par SIBELGA.

Dans son courrier, la Commune rappelle que, tant que le chemin ne sera pas cédé, son entretien incombe encore à la copropriété, ainsi que la responsabilité en cas d'accident de personne.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le principe de cession de l'assiette du chemin piétonnier reliant l'avenue Marcel Thiry à l'avenue des Dix Arpents dans le domaine public au profit de la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

L'Assemblée Générale refuse de supporter quelques frais dans le cadre de cette cession et demande à être consultée dans le cadre du choix de l'éclairage public (éclairage indirect).

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 20 – Planning des entretiens et travaux défini par le Syndic en collaboration avec le Conseil de copropriété**

Ce planning sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.



**Point 21 - Examen et vote pour la fixation du budget prévisionnel de l'exercice courant du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Article 577-8 §4 du Code civil)**

En application des dispositions de l'article 56 de la loi du 15/12/2020, le budget prévisionnel de l'exercice 2021 a été maintenu à hauteur de 116.000,00 Euros.

*« En cas de report de l'assemblée générale, durant la période visée à l'article 56, et jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après cette période, le contrat entre le syndic et l'association des copropriétaires est prolongé de plein droit. Le syndic exerce ses compétences conformément aux décisions de la dernière assemblée générale et en conformité avec le dernier budget approuvé ».*

Or, le Syndic rappelle que ce budget est sous-évalué par rapport aux dépenses de l'exercice 2020 (127.015,73 Euros). Compte tenu des dépenses liées aux procédures judiciaires en cours et la « remise à niveau » des installations techniques et entretiens de la Copropriété, il est recommandé de réévaluer ce budget sans attendre l'Assemblée Générale Ordinaire prévue en Avril 2022.

**Point 22 - Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds**

**a. Pour les charges courantes**

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les appels de provisions pour charges courantes réalisés au cours de l'exercice 2021, à hauteur de :

- Trimestre 1 – du 01/01/2021 au 31/03/2021 – 29.000,00 Euros.
- Trimestre 2 – du 01/04/2021 au 30/06/2021 – 29.000,00 Euros.
- Trimestre 3 – du 01/07/2021 au 30/09/2021 – 29.000,00 Euros.
- Trimestre 4 – du 01/10/2021 au 31/12/2021 – 29.000,00 Euros.

En application des dispositions de l'article 56 de la loi du 15/12/2020, un premier appel de provision à hauteur de 29.000,00 Euros a été réalisé au titre du 1<sup>er</sup> Trimestre 2022.

Le Syndic avait évalué le budget 2021 à hauteur de 140.000,00 Euros environ. Dans l'attente de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, le Syndic recommande d'augmenter le montant des appels de provisions à hauteur de 32.500,00 Euros (Budget annuel de 130.000,00 Euros).

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, des appels de provisions pour charges courantes à hauteur de 32.500,00 Euros / Trimestre, à compter du 2<sup>e</sup> Trimestre 2022, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**b. Pour le fonds de roulement**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le maintien du fonds de roulement actuel.



VAL CLAIR IMMOBILIER

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**c. Pour le fonds de réserve**

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les appels de fonds de réserve réalisés au cours de l'exercice 2021, à hauteur de 8.000,00 Euros / an, soit :

- Trimestre 1 – du 01/01/2021 au 31/03/2021 – 2.000,00 Euros.
- Trimestre 2 – du 01/04/2021 au 30/06/2021 – 2.000,00 Euros.
- Trimestre 3 – du 01/07/2021 au 30/09/2021 – 2.000,00 Euros.
- Trimestre 4 – du 01/10/2021 au 31/12/2021 – 2.000,00 Euros.

Un premier appel de fonds de réserve à hauteur de 2.000,00 Euros a été réalisé au titre du 1<sup>er</sup> Trimestre 2022.

Compte tenu des travaux votés lors de la présente Assemblée Générale et des travaux à prévoir, le Syndic recommande l'augmentation des appels de fonds de réserve, à compter du 2<sup>e</sup> Trimestre 2022, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, des appels de fonds de réserve à hauteur de 5.000,00 Euros / Trimestre, à compter du 2<sup>e</sup> Trimestre 2022, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 23 - Examen et vote pour les nominations**

**a. Des membres du Conseil de Copropriété (Article 577-8/1 §3 du Code civil)**

L'Assemblée Générale accepte, par des votes séparés, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la nomination des membres du Conseil de Copropriété suivants :

- Monsieur VOORTMAN
- Monsieur et Madame MOORS
- Monsieur GOBYN
- Monsieur MACEDO

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Le mandat des membres du Conseil de Copropriété court jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

**b. Du commissaire aux comptes** (*Article 577-8/2 du Code civil*)

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la nomination de Monsieur LAGNEAU – BCG srl, en qualité de Commissaire aux Comptes.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**c. Du Syndic** (*Article 577-8 du Code civil*)

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la nomination de VAL CLAIR IMMOBILIER sprl en qualité de Syndic de la Copropriété VAL DE WOLUWE, pour une durée, courant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 24 – Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal** (*Article 577-6 §10 du Code civil*)

Le syndic a donné lecture des décisions prises au cours de cette assemblée lors de chaque résolution.

La séance est levée à 23h40.

**SIGNATURES**

Le Président de séance



Le secrétaire



Le Syndic



Signature des propriétaires encore présents (ci-dessous)