

**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 ONZE MAI 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^{er} 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) ; KLINGSHEIM-PARQUET (248) ; LEMLIN (281) ; LISART – BERGHMANS (168) ; LURQUIN – PETIT (193) ; MACEDO (250) ; MAREE (202) ; MOORS – VAN MOER (304) ; PELEMANS (145) ; RODRIGUES PEREIRA BRITES CUBINO (253) ; ROUPIN (358) ; SINGH (284) ; VAN BERGEN (249) ; VAN EESBEECK (274) ; VOORTMAN (257) ; WINDERICKX – LANNOO (150).

REPRESENTEES : DE COOMAN – VAN DE VEIRE (215) ; VANKERCKOVEN – PREVOT (205).

ABSENTS : CHINA NEWS SERVICE (358) ; DRAGANESCU (107) ; GORET (203) ; JEANGOUT (196) ; LIESSE – PODEVYN (258) ; MAES – SCHEPERS (252) ; MAES (250) ; MERTENS B. (145) ; MERTENS C. (208) ; PAUWELS-VAN LAERE (255) ; READ (208) ; RICCI – VELARDO (236) ; ROSILLON – CONSTANT (257) ; SEYRAYANI – TABRIZI (616) ; SIMONETTI (207) ; SMEESTERS (204) ; VANDENBOSSCHE (261) ; WANG – ZHU (326).

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 22 sur 40, totalisant 5.453 quotités sur 10.000, soit 54,53%.

Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 18 sur 40, totalisant 4.547 quotités sur 10.000, soit 45,4 %.

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 – Syndic

M. RELAVE représentant le Syndic VAL CLAIR IMMOBILIER sprl rédige le présent procès-verbal.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Il est immédiatement renvoyé à la résolution n°13, compte tenu de la présence de M. MASSART du bureau DEPLASSE.

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).

Ce point est traité à l'issue de la présentation de M. MASSART à 19h15.

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est alors de 23 sur 40, totalisant 5.649 quotités sur 10.000, soit 56,49%, compte tenu de l'arrivée de Madame JEANGOUT en cours de réunion.

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

Le Syndic n'a reçu aucune demande ou observation.

Point 4 - Rapport du Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété n'a pas prévu de rapport, mais interviendra en cours d'Assemblée Générale, lors de chaque résolution, pour donner des précisions sur les actions entreprises en cours d'exercice.

Point 5 – Rapport du Commissaire aux Comptes sur la comptabilité de l'exercice 2021.

Le Syndic fait lecture des conclusions du rapport de Monsieur LAGNEAU-BCG srl, Commissaire aux comptes ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 31/12/2021.

Ce rapport sera annexé au présent procès-verbal.

Point 6 - Examen et vote pour l'approbation des comptes de l'exercice courant du 01/01/2021 au 31/12/2021 et du bilan arrêté au 31/12/2021.

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice courant du 01/01/2021 au 31/12/2021 et le bilan arrêté au 31/12/2021 et ainsi que les transferts au Fonds de Réserve recommandés par le Commissaire aux comptes.

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

Gsm : 0487.43.49.11
info@valclair-immobilier.be

Point 7 - Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité au cours de l'exercice courant du 01/01/2021 au 31/12/2021

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 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

c) Au Syndic TREVI SERVICES du 01/01/2021 au 12/01/2021

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 01/01/2021 au 12/01/2021.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant

ABSTENTION : Néant.

d) Au Syndic VAL CLAIR IMMOBILIER du 13/01/2021 au 31/12/2021

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Syndic VAL CLAIR IMMOBILIER pour l'activité au cours de l'exercice courant du 13/01/2021 au 31/12/2021.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant

ABSTENTION : Néant.

Point 8 - 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

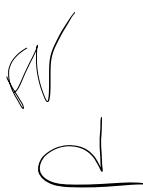
VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

Gsm : 0487.43.49.11
info@valclair-immobilier.be

3



- 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
- Maintenance Extincteurs garage – ALFA PREVENT
- 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

a. **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 9 - Rapport sur les sinistres en cours

Il existe 4 sinistres en cours au jour de la présente Assemblée Générale :

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

Le Syndic vient de recevoir le devis de remise en état du serrurier CASIER s'agissant du remplacement des portes endommagées. Le sinistre sera alors déclaré à la Compagnie d'Assurance Incendie.

- Sinistre – Effraction Local poussettes

Le sinistre a été déclaré à la Compagnie d'Assurance Incendie par l'intermédiaire du courtier LINKIU.
Le Syndic a commandé le remplacement de la porte à l'entreprise CASIER.
La porte est actuellement en fabrication.

- Sinistre Cambriolage/Effraction – Appartement A0.2

Le sinistre a été déclaré à la Compagnie d'Assurance Incendie par l'intermédiaire du courtier LINKIU.
Le Syndic reste dans l'attente d'un devis de remise en état.

- Sinistre tempête – Dommages en toiture

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

Ce sinistre est en cours d'indemnisation.

Point 10 - Rapport sur les contentieux et procédures judiciaires en cours

Il existe un dossier contentieux en cours :

- 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.

Lors d'une récente réunion, l'expert judiciaire a encouragé l'ACP VAL DE WOLUWE à lancer les travaux de rénovation de la toiture de la résidence, dès lors qu'elle souhaiterait qu'il puisse procéder à des constatations lors du démontage de ladite toiture ; à défaut de quoi il sera contraint de clôturer son rapport d'expertise judiciaire.

Concernant les infiltrations dans les garages/sous-sols de la Résidence, les investigations sont toujours en cours. L'expert judiciaire a informé le Syndic, ce jour, que les trous effectués dans le jardin seront rebouchés le 20/05/2022. Il précise cependant que préalablement, l'Entreprise STEENACKER déblayera une zone plus importante située à l'aplomb des places de garage se trouvant au pied de la rampe et au niveau de deux zones référencées A1 et A2. Il sera également procédé à des tests de fumées par l'entreprise GILLION. Les copropriétaires des appartements ayant la jouissance des jardins arrière en ont été informés.

Lors de la dernière réunion technique sur site, les parties adverses ont évoqué l'opportunité de procéder à une conciliation.

Le Syndic continuera d'aviser le Conseil de copropriété de l'état d'avancement de ce dossier.

Point 11 – Dossier travaux – Rénovation de la toiture, des boiseries en façade avant et arrière, des éléments en zinc et des descentes d'eaux pluviales – Exposé du dossier par le Syndic.

Suite à la dernière Assemblée Générale, le Syndic a tenté d'obtenir l'accomplissement de sa mission (telle que prévue dans sa convention) par l'architecte C. VAN NIEUWENHOVE. S'en sont suivis de nombreux échanges « stériles ».

Face à cette situation, le Syndic a consulté l'ordre des architectes, ainsi qu'un avocat et encore d'autres architectes. Une réunion du Conseil de copropriété, s'est tenue le 25/03/2022, dans la Résidence en présence de l'architecte L. COTTENIER, recommandé par le Syndic.

A l'issue de cette réunion, il a été convenu de faire analyser le contrat de Monsieur VAN NIEUWENHOVE par un avocat, afin de déterminer s'il était possible d'y mettre un terme sans que l'ACP n'ait à supporter une quelconque indemnité. Il a également été évoqué l'opportunité de prioriser les travaux en traitant en priorité les deux « tours ».

L'avocat consulté a estimé qu'aucune faute n'avait été commise par l'architecte VAN NIEUWENHOVE qui pourrait justifier que l'ACP puisse résilier son contrat sans indemnité de rupture.

Compte tenu du montant de l'indemnité en jeu (estimée entre 17.000,00 € et 35.000,00 €), le Syndic a adressé une lettre recommandée à M. VAN NIEUWENHOVE en date du 13/04/2022, aux termes de laquelle, il était demandé, dans le cadre de sa mission :

- De procéder aux métré et détails s'agissant du traitement des menuiseries ;
- De détailler et quantifier les éléments privatifs à traiter avec le coût associé ;
- De justifier la nécessité de traiter l'entièreté de la toiture ;
- ...

Depuis l'envoi de cette lettre, le Syndic et M. VAN NIEUWENHOVE se sont rencontrés dans la résidence lors d'une réunion d'expertise judiciaire. A cette occasion, l'expert judiciaire a rappelé à l'ACP qu'elle avait intérêt à faire réaliser les travaux de toiture à bref délai afin qu'il puisse tenir compte de nouveaux constats, lors du démontage de la toiture, dans le cadre de son rapport d'expertise final.

Dès lors, le Syndic a évoqué avec M. VAN NIEUWENHOVE l'opportunité de prioriser les travaux, pour minimiser la dépense et répondre à la demande de l'expert judiciaire.

Avec l'accord écrit du Conseil de copropriété, le Syndic a alors donné instructions de M. VAN NIEUWENHOVE de modifier son cahier des charges pour la réalisation des travaux suivants :

- Rénovation de la toiture des 2 « tours » ;
- Rénovation des boiseries au niveau des appartements A4.1 et D4.2 ;
- Rénovation du zinc en façade avant des deux « tours »
- Rénovation des boiseries et éléments en zinc des deux façades latérales ;
- Rénovation des châssis dans maçonnerie sur les deux façades latérales.

Ce nouveau cahier des charges, établi par M. VAN NIEUWENHOVE, a été soumis aux entreprises suivantes :

- COMPTE ;
- VIMAR (qui doit encore justifier des accès à la profession de ses sous-traitants) ;
- SETIP (dont le Syndic a vérifié les accès à la profession).

Monsieur VAN NIEUWENHOVE estime cette première tranche de travaux entre 400.000,00 et 500.000,00 €.

L'entreprise VIMAR a informé le Syndic le 10/05/2022, après analyse des nouveaux documents fournis par M. VAN NIEUWENHOVE qu'elle ne remettrait pas offre, estimant, entre autres, « *qu'il y a beaucoup trop de flou dans ses demandes surtout au niveau du poste des menuiseries sur ce qui est à remplacer ou pas* ».

Des copropriétaires prennent la parole et interviennent lors de l'Assemblée Générale.

Madame ROUPIN rappelle le caractère d'urgence de la situation.

a. Examen et vote concernant la poursuite de la mission initialement confiée à Monsieur VAN NIEUWENHOVE

Le Syndic donne des précisions à l'Assemblée Générale des copropriétaires et renvoie au texte ci-dessus.

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la poursuite de la mission d'architecture, initialement confiée à Monsieur VAN NIEUWENHOVE, s'agissant des travaux d'entretien et/ou de réfection des boiseries des façades avant et arrière, de réfection complète de la toiture de l'immeuble, de réfection des éléments en zinc et des descentes d'eaux pluviales faisant défaut et tous travaux concernant les malfaçons de l'immeuble situé rue Marcel Thiry 80 à 86 à 1200 BRUXELLES.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Néant.

CONTRE : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 5.394/5.394.

ABSTENTION : BROLET – HAEGEMAN (255).

L'Assemblée Générale demande au Syndic de contacter l'ordre des architectes pour savoir s'il existe des plaintes à l'encontre de M. VAN NIEUWENHOVE.

b. Examen et vote concernant une priorisation de certains travaux

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la priorisation des travaux proposée, à savoir :

- Rénovation de la toiture des 2 « tours » ;
- Rénovation des boiseries au niveau des appartements A4.1 et D4.2 ;
- Rénovation du zinc en façade avant des deux « tours »
- Rénovation des boiseries et éléments en zinc des deux façades latérales ;
- Rénovation des châssis dans maçonnerie sur les deux façades latérales.

Le Syndic devra prendre toutes actions utiles, à titre conservatoire, pour éviter des infiltrations et dégradations dans les appartements et notamment dans l'appartement A4.1.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

c. Examen et vote concernant toutes décisions à prendre dans le cadre de ces travaux.

L'Assemblée Générale, accepte à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la désignation du Bureau Laurent COTTENIER & PARTNERS – Architectes, s'agissant de la reprise de la mission initialement confiée à Monsieur VAN NIEUWENHOVE, relative aux travaux d'entretien et/ou de réfection des boiseries des façades avant et arrière, de réfection des toitures de l'immeuble , de réfection des éléments en zinc et des descentes d'eaux pluviales faisant défaut et tous travaux concernant les malfaçons de l'immeuble situé rue Marcel Thiry 80 à 86 à 1200 BRUXELLES.

Les prestations de l'architecte seront financées par le fonds de réserve.

Le Bureau COTTENIER & PARTNERS devra prendre compte de la résolution précédente s'agissant d'une priorisation de certains travaux et des mesures conservatoires à mettre en place pour éviter des infiltrations et dégradations dans certains appartements.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 12 – Examen et vote s'agissant d'un appel d'offres pour la fourniture et le placement de panneaux solaires sur la toiture de la résidence.

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution, dans l'attente de la réalisation des travaux de rénovation des toitures.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 13 – Examen et vote concernant le rapport du Bureau DEPLASSE s’agissant de l’étude de rénovation relative aux systèmes CLV collectifs avec inspection caméra. Examen et votre pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – Fixation du mode de financement.

Ce point de l’ordre du jour est traité immédiatement après le point n°2.

Monsieur MASSART du Bureau DEPLASSE est présent à l’Assemblée Générale. Il donne des explications aux copropriétaires et répond aux questions.

Arrivée de Mme JEANGOUT (196) à 18h35.

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 23 sur 40, totalisant 5.649 quotités sur 10.000, soit 56,49%.

Le bureau DEPLASSE réalisera le cahier des charges et lancera un appel d’offres auprès de 4 entreprises spécialisées. Les offres devraient être obtenues avant les congés d’été 2022.

Une Assemblée Générale extraordinaire pourrait alors être convoquée.

Monsieur MASSART annonce un budget de 125.000,00 €HTVA (135.000,00 € TVAC) pour la réalisation de ces travaux. Il rappelle que ces travaux sont éligibles à une prime de l’IBGE en 2022, à hauteur de 47.250,00 Euros (environ).

M. MASSART précise qu’il existe également une prime J1 de l’IBGE pour le remplacement de chaudière privative au cours de l’année 2022. Cette prime sera supprimée en 2023. Elle doit être demandée à l’initiative des copropriétaires, individuellement.

A l’issue de cette présentation, l’Assemblée Générale reprend l’ordre du jour au point n°3 (19h15).

L’Assemblée Générale accepte, à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés, la réalisation des travaux de rénovation relatifs à la mise en conformité des conduits de cheminées, au cours de l’année 2022.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

L’Assemblée Générale accepte, à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés, un appel de fonds de réserve de 80.000,00 Euros à partir du 01/07/2022.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Un courrier d’information devra être envoyé, dans les prochains jours, aux copropriétaires pour les informer préalablement de cet appel de fonds de réserve exceptionnel.

Point 14 – Information concernant le remplacement des tourelles de ventilation

La précédente Assemblée Générale avait accepté, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le remplacement de deux tourelles de ventilation en toiture, par la société AIR CLEAN VENTILATION, pour un budget de 6.040,00 Euros HTVA.

VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

Gsm : 0487.43.49.11
info@valclair-immobilier.be

Or, après nouvelle visite sur site en présence du représentant légal de la société AIR CLEAN VENTILATION, il a été recommandé à l'ACP de ne remplacer lesdites tourelles qu'une fois qu'elles seraient en panne, le matériel étant rapidement disponible.

Par conséquent, le Syndic n'a pas commandé ces travaux.

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

a. 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 |

La société RECOVENT a remis offre, pour des travaux similaires, à hauteur de 7.540,00 Euros HTVA.

Le Syndic a encore consulté l'entreprise HAMSTER CLEANING qui n'a pas répondu à ce jour.

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

b. Remplacement des blocs d'éclairage de secours

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

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

L'entreprise OHMS SOLUTION a remis offre à hauteur de 2.065,68€ HTVA – Marque LINERGY et 2.357,76 € - Marque EURO COMPLETA (remplacement de 33 blocs de secours).

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le remplacement des blocs de secours, par la société OHMS SOLUTION, pour un budget de 2.357,76 Euros HTVA par la société OHMS SOLUTION.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

c. **Remise en peinture des parties communes**

Le Syndic dispose des offres suivantes : Rénovation des 4 halls boîtes aux lettres et paliers du RDC au 4^e étage

- Entreprise RIVEZ	8.986,00 € HTVA
- Entreprise GH PEINTURE	15.100,00 € HTVA
- Entreprise ALL REFRESH sprl	3.955,00 € HTVA (rez-de-chaussée uniquement)
- IDECO	7.880,00 € HTVA (rez-de-chaussée uniquement)

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 16 – Information concernant le résultat du monitoring de la teneur en méthane réalisé par ARIES CONSULTANTS SA au sein du bâtiment VAL DE WOLUWE. Examen et vote concernant la mission à confier à un architecte/expert pour faire retirer l'installation de dégazage de méthane des installations classées reprise au Permis d'Environnement.

Dans son rapport en date du 07/02/2022, ARIES CONSULTANT conclut :

« Il ressort du monitoring qu'il n'y a pas d'accumulation de méthane dans le système de drainage et d'évacuation malgré l'absence de pompage actif (teneurs observées entre 0,0% et 0,24% dans le système, pompes éteintes). Le drainage Passif par effet cheminée est donc suffisant pour garantir une absence 'accumulation de méthane au-delà de la norme d'intervention (1%). Il n'y a dès lors techniquement pas de nécessité de maintenir la pompe à méthane. La mise en dépression active et permanente du sous-sol peut être stoppée, moyennant approbation au préalable de Bruxelles Environnement ».

Le Syndic a consulté des architectes experts pour mission de faire retirer l'installation de dégazage de méthane des installations classées reprises au Permis d'Environnement :

- PRATIK – Bureau d'architectes – 2.000,00 Euros HTVA (hors réunions sur site et dessins de plans) ;
- SDG PROJECT sprl – Bureau d'études – 950,00 Euros HTVA (hors dessins de plans et réunions SIAMU et IBGE)
- G. LAMBERT – Architecte – 1.985,00 Euros HTVA

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de confier la mission de faire retirer l'installation de dégazage de méthane des installations classées reprises au Permis d'Environnement à Monsieur Gilles LAMBERT – Architecte, pour un budget de 1.985,00 € HTVA.

Cette prestation sera financée par les charges courantes.



VAL CLAIR IMMOBILIER

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 17 – Information concernant la 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.

Le 28/03/2022, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert confirmait au Syndic que les frais relatifs à la cession de l'assiette du chemin piétonnier reliant l'avenue Marcel Thiry à l'avenue des Dix Arpents dans le domaine public seront à charge de la Commune.

Des mesurages et un plan de cession doivent être réalisés en concertation avec la copropriété. Le plan sera ensuite présenté au Collège des Bourgmestre et échevins pour approbation. L'acte de cession qui en résultera sera alors présenté au Syndic.

Point 18 – Planning des entretiens et travaux défini par le Syndic en collaboration avec le Conseil de copropriété

Un projet de planning a été établi par le Syndic mais n'a pas pu être revu avec le Conseil de copropriété.

Le Syndic estime cependant que la liste des travaux importants à réaliser perturbe le respect d'un planning de travaux d'entretien, compte tenu des budgets à allouer.

Point 19 - Examen et vote pour la fixation du budget prévisionnel de l'exercice courant du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Article 577-8 §4 du Code civil)

Le Commissaire aux Comptes proposait de retenir un budget de 130.000,00 Euros.

Compte tenu du budget prévisionnel établi par le Syndic et des dépenses votées lors de la présente Assemblée Générale, le Syndic recommande de fixer le budget 2022 à 125.000,00 Euros.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la fixation d'un budget prévisionnel de l'exercice courant du 01/01/2022 au 31/12/2022, à hauteur de 125.000,00 Euros.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 20 - Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

a. Pour les charges courantes

Le Syndic informe l'Assemblée Générale d'une erreur commise et s'en excuse : Lors de l'envoi du dernier appel de provision pour charges qui devrait être de 32.500,00 Euros, le service comptable a maintenu l'appel de provision pour charges à 29.000,00 Euros.

Compte tenu du budget ci-dessus et des frais à financer par les charges courantes, le Syndic suggère de fixer les appels de provisions pour charges courantes ainsi :

VAL CLAIR IMMOBILIER S.P.R.L.

Sentier du Panorama 1A – 1331 ROSIERES

BCE n°0694.771.507 - IPI 509.608

11
Gsm : 0487.43.49.11
info@valclair-immobilier.be



VAL CLAIR IMMOBILIER

- 1^{er} T 2022 – du 01/01/2022 au 31/03/2022 – 29.000,00 Euros
- 2^e T 2022 – du 01/04/2022 au 30/06/2022 – 29.000,00 Euros
- 3^e T 2022 – du 01/07/2022 au 30/09/2022 – 33.500,00 Euros
- 4^e T 2022 – du 01/10/2022 au 31/12/2022 – 33.500,00 Euros

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les appels de provisions pour charges courantes ci-dessus.

Les appels de provisions pour charges courantes seront ensuite appelés sur base d'un budget annuel de 120.000,00 €, à savoir à hauteur de 30.000,00 Euros / Trimestre 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.

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 accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les appels de fonds de réserve à réaliser au cours de l'exercice 2022 suivants :

- Trimestre 1 – du 01/01/2022 au 31/03/2022 – 2.000,00 Euros.
- Trimestre 2 – du 01/04/2022 au 30/06/2022 – 5.000,00 Euros.
- Trimestre 3 – du 01/07/2022 au 30/09/2022 – 0,00 Euros.
- Trimestre 4 – du 01/10/2022 au 31/12/2022 – 5.000,00 Euros.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Des appels de fonds de réserve trimestriels seront poursuivis à compter du 01/01/2023 (exercice n+1), à hauteur de 5.000,00 Euros par Trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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 et Madame GOBYN
- Monsieur CAPELLE (représentant M. 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 d'un an, 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 22h00.

SIGNATURES

Le Président de séance



Signature des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Le secrétaire



Le Syndic

