

**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 EXTRAORDINAIRE

LE DIX-SEPT AOUT DEUX MILLE VINGT-DEUX à DIX-HUIT HEURES

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires VAL DE WOLUWE se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire par visio-conférence, en application de l'article 577-6 §1^{er} du Code civil.

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) ; DE COOMAN – VAN DE VEIRE (215) ; GOBYN – LOSFELD (168) ; HAUFROID (281) ; KLINGSHEIM-PARQUET (248) ; LEMLIN (281) ; LISART – BERGHMANS (168) ; LURQUIN – PETIT (193) ; MACEDO (250) ; MERTENS C. (208) ; MOORS – VAN MOER (304) ; PAUWELS-VAN LAERE (255) ; PELEMANS (145) ; RODRIGUES PEREIRA BRITES CUBINO (253) ; ROUPIN (358) ; SMEESTERS (204) ; VAN EESBEECK (274) ; VANDENBOSSCHE (261) ; VOORTMAN (257) ; WINDERICKX – LANNOO (150).

REPRESENTES : DOCQUIER (255) ; DRAGANESCU (107) ; MAES (250) ; MAREE (202) ; READ (208) ; VAN BERGEN (249).

ABSENTS : CHINA NEWS SERVICE (358) ; GORET (203) ; JEANGOUT (196) ; LIESSE – PODEVYN (258) ; MAES – SCHEPERS (252) ; MERTENS B. (145) ; RICCI – VELARDO (236) ; ROSILLON – CONSTANT (257) ; SEYRAYANI – TABRIZI (616) ; SIMONETTI (207) ; SINGH (284) ; VANKERCKOVEN – PREVOT (205) ; WANG – ZHU (326).

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 27 sur 40, totalisant 6.457 quotités sur 10.000, soit 64,57%.

Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 13 sur 40, totalisant 3.543 quotités sur 10.000, soit 35,43 %.

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.

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.

Point 3 – Information sur la situation financière de la copropriété et les éventuels arriérés de charges.

A ce jour, si tous les copropriétaires étaient à jour de paiement, le fonds de réserve devrait s'élever à environ 142.000,00€ (sauf erreur).

Or, le solde du compte épargne de l'ACP VAL DE WOLUWE est créateur de 121.994,68€, à ce jour.

Le Syndic précise que l'indemnité de résiliation du contrat de M. VAN NIEUWENHOVE de 8.470,00€ TVAC n'a pas encore été imputée en Fonds de réserve, mais qu'elle sera imputée en charges courantes (voir point 4).

Resteront ensuite à honorer par le Fonds de Réserve :

- Des honoraires d'avant-projet de l'architecte L. COTTENIER – 5.600,00€ HTVA, soit 6.776,00€ TVAC dans le cadre du dossier rénovation toitures et boiseries.
- Des prestations du Bureau DEPLASSE – Solde de 6.800,00€ TVAC (environ)
- Le coût des travaux à confier à la société ECO THERMIA – 128.368,00€ TVAC (outre suppléments).

TOTAL : 142.000,00€ (environ).

Monsieur MASSART précise qu'il convient de prévoir maximum 5.000,00€ de suppléments pour les divers travaux non évaluables repris dans son rapport – Le montant nécessaire s'élève alors à 147.000,00€ (environ).

La balance propriétaires à ce jour présente un solde débiteur de 25.517,14€.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il a envoyé des rappels de paiement aux copropriétaires défaillants.

Point 4 - Information concernant le résultat de la négociation dans le cadre de la rupture de la convention d'architecte de M. VAN NIEUWENHOVE. Examen et vote concernant toutes décisions à prendre.

Le Syndic donne des précisions à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

M. VAN NIEUWENHOVE réclamait dans un premier temps un indemnité de rupture de l'ordre de 16.000,00€ HTVA, soit 19.360,00€ TVAC.

Suite à négociation par l'intermédiaire de l'avocat - Maître LEVINTOFF, le Syndic est parvenu à limiter l'indemnité de rupture de la convention de M. VAN NIEUWENHOVE à 7.000,00€ HTVA, soit 8.470,00€ TVAC.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le paiement de l'indemnité de de rupture de la convention de M. VAN NIEUWENHOVE de 7.000,00 Euros HTVA, soit 8.470,00€ TVAC et accepte l'imputation de cette somme en charges courantes.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 5 – Information concernant l’état d’avancement du dossier contentieux en garantie décennale – Examen et vote concernant la poursuite de la mission de M. VAN NIEUWENHOVE en qualité de Conseiller Technique de l’ACP VAL DE WOLUWE dans le cadre de ce contentieux.

Des investigations ont été réalisées au niveau des jardins arrières afin de localiser l’origine des infiltrations touchant les garages de la Copropriété, suite à la recherche effectuée par TEXPLOR.

Ces investigations n’ont pas permis d’identifier l’origine exacte desdites infiltrations.

Une prochaine réunion technique se tiendra le 25/08/2022 à 14h00.

Le Syndic interroge les copropriétaires sur l’opportunité de maintenir la mission confiée à M. VAN NIEUWENHOVE, de Conseiller Technique de l’ACP VAL DE WOLUWE dans le cadre du dossier contentieux en garantie décennale, tenant compte des différends dans le cadre du dossier rénovation (Voir point 4).

L’Assemblée Générale demande au Syndic de s’assurer qu’il n’existe pas de convention écrite entre l’ACP VAL DE WOLUWE et M. VAN NIEUWENHOVE, dans le cadre de ladite mission.

L’Assemblée Générale décide, à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés, de mettre un terme à la mission, confiée à M. VAN NIEUWENHOVE, de Conseiller Technique de l’ACP VAL DE WOLUWE dans le cadre du contentieux en garantie décennale, à l’issue de la réunion technique du 25/08/2022.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Dès lors que Monsieur VAN NIEUWENHOVE se prévaudrait d’un contrat écrit entre lui et l’ACP VAL DE WOLUWE, le Syndic en avisera le Conseil de copropriété.

L’Assemblée Générale accepte à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés, la nomination de M. BOULENGER – Société AMEXTEC, pour succéder à Monsieur VAN NIEUWENHOVE et représenter l’ACP VAL DE WOLUWE, en qualité de Conseiller technique dans le cadre du contentieux en garantie décennale.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 6 - Information concernant le résultat de l'appel d'offres réalisé par le Bureau DEPLASSE s'agissant de l'étude de rénovation relative aux systèmes CLV collectifs avec inspection caméra. Examen et vote pour le choix du fournisseur – fixation du calendrier de réalisation – Fixation du mode de financement.

Le rapport du bureau DEPLASSE était joint à la convocation à la présente Assemblée Générale Extraordinaire.

Compte tenu de la situation financière de l'ACP VAL DE WOLUWE, le syndic interroge les copropriétaires quant aux mesures à prendre pour la réalisation des travaux de rénovation des systèmes CLV collectifs.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la réalisation des travaux de rénovation des systèmes CLV collectifs, par la société ECOTHERMIA pour un budget de 128.368,08€ TVAC (hors suppléments) et le financement de ces travaux par le Fonds de Réserve.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux devront impérativement être réalisés avant la fin de l'année 2022, afin que l'ACP VAL DE WOLUWE soit éligible à une prime de l'IBGE.

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, un appel de fonds de réserve complémentaire de 40.000,00€, afin de combler les arriérés de charges, et ce sans délai.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 6.104/6.457.

CONTRE : MERTENS (208) ; PELEMANS 145), soit 353/6.457.

ABSTENTION : Néant.

L'Assemblée Générale insiste pour que le Syndic passe immédiatement commande des travaux auprès du fournisseur ECOTHERMIA et qu'un acompte soit versé à ce titre. L'Assemblée Générale supportera, seule, l'entière responsabilité en cas d'insuffisance de fonds dans le fonds de réserve, lors de la présentation des factures des fournisseurs.

L'Assemblée Générale demande aux copropriétaires qui seraient intéressés par le remplacement de leur chaudière lors des travaux ci-dessus de se manifester auprès du Syndic en vue de bénéficier d'un meilleur prix dans le cadre d'une commande groupée.

Point 7 - Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal (Article 577-6 §10 du Code civil)

L'Assemblée Générale dispense le syndic de la lecture des décisions prises au cours de cette assemblée générale, celle-ci ayant été faite lors de chaque résolution.

La séance est levée à 20h00.

SIGNATURES

Le Président de séance



Le secrétaire



Le Syndic

