



ACP BORNIVAL  
Val des Seigneurs 13-15-19  
1150 Woluwe-Saint-Pierre  
BCE 0698.718.318

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 OCTOBRE 2023**

Suivant la liste de présence signée, l'assemblée compte :

- 9 Copropriétaires présents,
- 5 Copropriétaire(s)représenté(s)

Soit 14 copropriétaires présents ou représentés sur 19, totalisant 638/1.000e  
Le quorum étant réuni, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.  
La liste de présence et procurations resteront annexées au livre des procès-verbaux.

La séance débute à 18 h 05

Monsieur Jean-Pierre LENAERS préside la séance.

### **01- Rapport de gestion.**

La gestion de l'immeuble s'est déroulée dans la continuité. Il n'y a pas eu de problème majeur.

Un point important relatif aux infiltrations d'eau au garage semble être résolu après les travaux de remise en place des remontées d'étanchéité sous les terres du jardin, le renouvellement de quelques drains, l'évacuation de racines parfois conséquentes (lesquelles s'introduisaient dans les murets des terrasses du rez-de-chaussée) et le remplacement des joints souples sous les châssis des rez-de-chaussée.

Les halls d'entrée ont reçu un coup de rafraîchissement avec la peinture de portes, plafonds et murs.

Au niveau du garage, suite à un incident avec un véhicule, une partie des grilles du caniveau central ont été supprimées et fait place à une rigole au profil arrondi. Madame GRAINDOR regrette que l'on ait cherché des solutions alternatives aux grilles de recouvrement de la rigole plutôt que d'entamer directement la création de rigoles à nu.

L'acte de base de l'immeuble a été mis en concordance avec les obligations légales en matière de copropriété.

Ceci pour les points hors de ceux constituant la gestion quotidienne de l'immeuble.

Madame YKMAN fait remarquer que des travaux renseignés lors de la réception par Monsieur MASSART, après renouvellement des cheminées, n'ont pas été exécutés par l'entrepreneur DECUBBER (Anomalie au pied de la cheminée des appartements gauche au n° 19).

#### **02- Rapport sur le contrôle des comptes.**

Le contrôle des comptes de l'année 2022 a été effectué avec divers sondages dans les détails de factures et extraits financiers.

Il n'y a pas de remarque à formuler. Les charges de l'année sont en correspondance avec les écritures et livres contrôlés.

#### **Évolution des dépenses.**

Les dépenses ont diminué par rapport à l'année précédente, mais sont passées d'une moyenne de 48.000 EUR par an avant 2020 à +/- 55.000 EUR.

Il n'y a pas lieu actuellement de modifier les provisions appelées trimestriellement.

Dorénavant, le conseil de copropriété se rencontrera tous les 3 mois pour faire le point sur la gestion de l'immeuble et des dépenses.

À partir de 2024, les décomptes de charges seront basés sur des périodes trimestrielles.

#### **03- Approbation des comptes de l'année 2022**

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité

#### **04- Évaluation des dépenses futures.**

#### **Mise en conformité de l'installation électrique des communs.**

La majeure partie de l'installation électrique des communs est en ordre, mais il reste une mise en ordre à effectuer au niveau de la mise à la terre.

#### **Traitemen humitidés en façade avant des appartements de la colonne du n° 15.**

Il subsiste des problèmes d'humidité aux appartements du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage. Cela nécessite de remplacer les joints souples entre les terrasses de la colonne du n° 15.

Madame CLAESSENS demande un contrôle de l'écoulement de sa terrasse à l'occasion des travaux au n° 15.

**05- Décharge à donner au Conseil de copropriété**

L'assemblée donne décharge à l'unanimité

**06- Décharge à donner au Syndic pour sa gestion durant l'année écoulée**

L'assemblée donne décharge à l'unanimité

**07- Nominations**

**Conseil de copropriété.**

Messieurs LENAERS, PONCELET, WAUTHOZ et Mademoiselle YKMAN

**Mandat du syndic.**

L'assemblée reconduit le mandat du syndic, l'Office COGEBRA srl représenté par J.L. RANSCELOT pour une nouvelle année.

Les propriétaires insistent sur la tenue de l'assemblée générale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine du mois d'avril.

**08- Entretien de l'immeuble - Prévisions - projets**

Mise en place projet de PEB de l'immeuble - conseils de Bruxelles-Environnement (Home grade) - Isolation de la toiture - renouvellement coupoles d'accès au toit ...

L'assemblée est d'accord dans l'ensemble et attend un rapport d'évaluation pour la prochaine assemblée générale

**09- Approbation des statuts de la copropriété mis à jour.**

Madame YKMAN soulève divers points émanant des statuts de l'immeuble pouvant ne plus être en correspondance avec l'actualité. Il lui est précisé que la mise à jour de l'acte de base vise à le mettre en concordance avec la loi sur la copropriété intervenue ces dernières années.

Les éléments descriptifs d'origine de l'acte de base ne sont pas concernés par cette mise à jour, l'immeuble n'ayant subi aucune modification dans les éléments qui le constituent à la base.

L'assemblée approuve la mise en conformité de l'acte de base.

#### **10- Tour de table des suggestions éventuelles**

**Adoucisseur pour traitement de l'eau de l'immeuble** : Les propriétaires sont favorables à ce type d'installation pour l'ensemble des appartements. Le Conseil de copropriété analysera les propositions présentées par le Syndic et fera rapport aux copropriétaires.

**Ardoises détachées** : Contrôle au 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étage.

**Kid's and Us** : Bruits de chaises très perturbant pour les occupants des appartements. Demander la pose de patin ainsi que la gestion des parents qui attendent leurs enfants. (Occupation du hall d'entrée, du trottoir, de la piste cyclable ...). Qu'en est-il des autorisations communales pour l'occupation de ces locaux à des fins d'école ?

**Portes d'accès entre parkings et caves**. Étudier une alternative à la fermeture à clef des portes entre parking et caves.

**DéTECTEURS dans les cages d'escalier** à régler et à mettre à niveau.

**Proximus** annonce le raccordement prochain de l'immeuble à la fibre optique.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 19h35.

