



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

## **PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14.05.2024**

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

- ☞ 10 Copropriétaires présents,
- ☞ 6 Copropriétaire(s) représenté(s)

Soit 16 copropriétaires présents ou représentés sur 19, totalisant 852/1.000e  
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 10

Monsieur J.P. Lenaers préside la séance.

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

La dernière assemblée des copropriétaires s'est tenue en octobre 2023.  
La gestion de l'immeuble s'est poursuivie dans la continuité, mais quelques points particuliers soulevés précédemment ont été menés à bien.

En ce qui concerne l'entretien du bâtiment, le point essentiel concerne la restauration de l'étanchéité au niveau du garage.

D'importants travaux de renouvellement de joints ont été réalisés par la société SEGENET. Ils ont été complétés par l'intervention de Monsieur Sirre. Monsieur Sirre a renouvelé la membrane en asphalte sur toute la longueur des terrasses arrière avant de remplacer le dallage. Il en est vivement remercié.

Récemment, un inventaire d'entretien des parties extérieures du bâtiment a été réalisé afin de déterminer les points fragiles entraînant des conséquences d'humidité dans le bâtiment. Les points relevés tels que renouvellement de joints, nettoyage des corniches et descentes pluviales, contrôle, entretien, désobstruction des jardinières sur terrasses, joints de séparation de terrasses, etc., seront mis en œuvre à partir du 27 mai.

Quelques travaux de remise en état suite à des dégâts des eaux au niveau des halls d'entrées ou appartements ont été réalisés, certains en partie couverts par l'assurance de l'immeuble.

La clôture unilatérale du compte bancaire de l'Association a surpris.  
Il s'agit d'une décision unilatérale de ING.

ING se défait des comptes d'associations de copropriétaires et d'ASBL notamment parce que cette banque estime ne pas avoir de prise ou de recours en cas de faillite de l'Association.

Pour information, consulter l'adresse :

<https://www.rtf.be/article/va-t-on-vers-une-exclusion-bancaire-des-asbl-et-des-coproprietes-11084175>

Intervention de Madame Gaindor relative à un sinistre qu'a subi le véhicule d'un ami en visite, et stationné au garage de l'immeuble.

L'assurance de l'immeuble n'a pas voulu intervenir dans le cadre de la responsabilité civile malgré que le sinistre a été provoqué par le soulèvement d'une grille du caniveau central de l'aire de manœuvre.

Il ressort de la discussion qui s'en suit qu'un recours doit être adressé à la compagnie d'assurance. Pourquoi la RC n'entre pas en action dans cette affaire ?

Que se serait-il passé si les conséquences avaient été plus importantes ?

Cette interrogation à propos de l'assurance du bâtiment entraîne la question du montant de la franchise actuellement en cours.

Madame Vlaeminck demande qu'à l'avenir les dossiers abordés en assemblée générale soient fournis en documentation et devis.

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

Le Conseil de copropriété s'est réuni pour contrôler les comptes, vérifier les factures et la correspondance des extraits financiers.

Il n'y a pas de remarque particulière. Les comptes sont en ordre. Il n'y a aucune rectification à y apporter.

Évolution des dépenses présentée par Monsieur Lenaers. Voir annexe.

## **03- Approbation des comptes de l'année 2023**

L'Assemblée est d'accord d'approuver les comptes de l'année 2023.

Madame Ykman a fait savoir qu'elle n'approuvait pas les comptes.

## **04- Évaluation des dépenses futures à réaliser au cours de l'année.**

Travaux d'étanchéité à la terrasse du 5e étage droit/ 15- 2.856 € + TVA : 3.027,78 ;

Remplacement des coupoles d'accès à la toiture 4.642,80 €;

Travaux d'entretien, corniches, descentes pluviales, joints, rempl. ardoises, ....

---

Révision du fonds de roulement.

Le fonds de roulement est fixé depuis de nombreuses années. Ne bénéficiant plus des appels de provisions trimestrielles, et au vu de l'évolution des dépenses, l'Assemblée est d'accord d'augmenter ce fonds de roulement à 15.000 €/ trimestre.

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

L'Assemblée est d'accord de donner la décharge au conseil de copropriété.

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

L'Assemblée est d'accord de donner la décharge au syndic  
Madame Graindor ne donne pas la décharge.

**07- Nominations**

- Conseil de copropriété.

L'Assemblée est d'accord de reconduire les membres du conseil de copropriété :  
Messieurs Lenaers, Poncelet et Wauthoz

- Mandat du syndic.

L'Assemblée est d'accord de renouveler le mandat du syndic pour une nouvelle année.

**08- Entretien de l'immeuble – Projets**

Suggestion de faire appel à un conseil qui, après analyse de l'immeuble, pourrait présenter des objectifs d'investissement en matière de gain d'énergie.  
Accord de l'Assemblée pour une mise en route d'un audit.

L'alimentation électrique pour voiture via les compteurs individuels n'est plus autorisée depuis août 2023.

Il devient temps d'organiser des équipements pour installation de bornes de recharge.

**09- Placement d'un adoucisseur**

À ce stade, seul le traitement par adoucisseur et solution saline est envisagé et présenté. L'Assemblée demande d'étendre les solutions de traitement via des solutions d'appareils électriques, usage de CO2 ...

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

Remarques transmises par les copropriétaires en fin de réunion :

- ☞ Il est instamment demandé de prévenir ses voisins lors de travaux privés effectués dans l'immeuble.

- 
- ☞ Pour rappel, le règlement d'ordre intérieur impose qu'une demande soit adressée au syndic en cas d'installation de tuyauteries, câbles électriques .. dans les espaces communs.  
À ce titre, il y a lieu de vérifier les canalisations mises en place par un locataire de M. Sirre sous la dalle de béton du garage.
  - ☞ Monsieur Feller rappelle la demande de mise en peinture de la cage d'escalier entre rez-de-chaussée et 2<sup>e</sup> étage. Partie de cage d'escalier fréquemment utilisé par la clientèle des bureaux de ces niveaux.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été élevée à 19h50.

Procès-verbal rédigé par J.L. Ranscelot, syndic.