



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

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 29.04.2025

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

- ☞ 9 propriétaires sont présents
- ☞ 5 propriétaires sont représentés

14 propriétaires sont présents ou représentés sur 19, totalisant 556/1000e

Le quorum étant réuni, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

La liste de présence et les procurations resteront annexées au livre des procès-verbaux.

La séance débute à 18h15

Monsieur LENAERS préside la séance

01- Rapport de gestion de l'immeuble

Le rapport du 11/03/2025 reprenait tous les points évoqués lors du dernier conseil de copropriété.

Au travers de ce rapport, on peut constater que les problèmes liés à l'humidité dans le bâtiment couvrent 80 % des discussions

Il est manifeste de constater que cet immeuble souffre de plusieurs problèmes en relation avec des infiltrations d'eau provenant, soit de la qualité de construction du bâtiment, soit d'une certaine vétusté des éléments protecteurs destinés à évacuer les eaux de pluie.

Des interventions contre les problèmes d'eau au niveau des corniches, descentes pluviales, étanchéité de terrasses, ont été entreprises après la dernière assemblée des copropriétaires de 2024, mais il faut poursuivre.

De nouveaux travaux d'étanchéité de la toiture (surface recouverte d'ardoises), corniche au-dessus de l'appartement 6e étage/19, seront entrepris dans les prochains jours.

En ce qui concerne les infiltrations d'eau au garage, actuellement principalement limitées à la poutre de béton de séparation entre la galerie et les emplacements de voitures, une expertise en vue de déterminer les points d'origine des infiltrations est en cours et doit se poursuivre ce mois.

Office COGEBRA SPRL
Jean-Louis RANSCELOT
avenue E. Parmentier 18 b 1150 WOLUWE ST PIERRE
Tel: 02 762 37 20 Fax: Courrier: office@cogebra.be

Les premiers constats laissent place à des soupçons d'infiltrations sous les châssis des appartements rez-de-chaussée ainsi qu'à la jonction entre le bâtiment Bornival et le bâtiment Le Val (21 VDS). Les propriétaires demandent de mettre le syndic du bâtiment voisin en présence de cette expertise.

L'immeuble a également subi une inondation par débordement des eaux de pluie, par les bouches d'égout. Quelle solution envisager pour ce phénomène qui risque de réapparaître ?

Quelques propriétaires attirent l'attention sur le fait que certains avaloirs, dans les couloirs des caves, sont toujours encombrés de résidus. Par la même occasion, prévoir l'évacuation d'objets encombrants dans les locaux techniques, gaz et électricité.

Quelques autres travaux ont été réalisés au sein de l'immeuble.

L'expert MASSART a confirmé que les installations en liaison avec l'installation des chaudières individuelles sont conformes. Les remarques qu'il avait soulevées dans son rapport de réception ont été levées.

La mise en conformité des installations électriques communes est en voie de finalités.

Des travaux de peinture ont été organisés entre les rez-de-chaussée et les seconds étages.

Les propriétaires demandent que ces mises en peinture soient élargies à l'ensemble des cages d'escaliers.

02- Rapport sur le contrôle des comptes.

Monsieur LENAERS a contrôlé les comptes de l'association.

Ils sont en ordre et il n'y a pas de remarques particulières. Tous les sondages ont été positifs.

Un tableau comparatif des dépenses sur les deux dernières années a été remis aux propriétaires et est commenté par Monsieur LENAERS.

L'Assemblée demande qu'une liste récapitulative des comptes de dépenses de l'année 2024 leur soit envoyée.

Diverses Interrogations de Madame VLAEMINCK concernant la répartition des consommations d'eau. (Absence de relevés de compteurs ou consommations négatives). Réserve. À suivre.

L'Assemblée est d'accord d'annuler les frais privatifs portés en compte à Madame YKMAN pour débouchage d'une évacuation d'eau de pluie sur la terrasse.

03- Approbation des comptes de l'année 2024

L'Assemblée est d'accord d'approuver les comptes de l'année 2024.

04- Décharge à donner au conseil de copropriété

L'Assemblée accorde la décharge au Conseil de copropriété.



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

L'Assemblée est également d'accord de donner la décharge au Syndic.

06- Nominations

Conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété se représentent.

L'Assemblée est d'accord de leur confier un nouveau mandat.

Mandat du syndic.

L'Assemblée est d'accord de reconduire le mandat du syndic, l'Office COGEBRA SRL

07- Placement d'un adoucisseur

Les propriétaires sont dubitatifs quant à l'intérêt de placer un appareil de traitement de l'eau.

Quelques propriétaires ont déjà un appareil de traitement de l'eau individuel. D'autres s'interrogent sur la qualité de l'eau après traitement d'un adoucisseur.

D'autres encore, font remarquer que les canalisations de l'immeuble ont l'âge du bâtiment. N'y a-t-il pas de risques ?

Il est convenu d'établir un relevé des propriétaires qui seraient intéressés par le placement d'un adoucisseur individuel.

08- Entretien de l'immeuble

☞ Travaux de toiture et corniches engagés.

☞ Travaux de recherche des infiltrations d'eau au garage en cours.

Ces points ont été évoqués dans le rapport de gestion.

☞ Renouvellement de la toiture plate asphaltée.

L'Assemblée ne souhaite pas donner suite à une proposition d'audit technique et énergétique du bâtiment.

Il est convenu de poursuivre l'appel d'offres pour renouvellement de l'étanchéité et isolation de la toiture plate. (Un premier devis est connu pour un montant proche de 50 000 €).

Remarque à propos d'éclaboussures d'eau sur les balustrades des terrasses des 3^e et 2^e étages du n° 19, provenant de la terrasse du 4^e étage. À suivre.

09- Tour de table des suggestions éventuelles

Rappel de règles de bien vivre soulevées par Madame HENROTTE :

☞ Respect du tri des déchets.

☞ Respect des nuisances sonores. Rappel quant au bruit des pieds de chaises de l'école de langue au rez-de-chaussée.

☞ Respect quant à l'ordre dans les halls et espaces communs.

Contacter Bruxelles-Propreté étant donné que certains containers sont fort usagés.

Les commerces au rez-de-chaussée doivent organiser l'évacuation de leurs cartons

d'emballage.


Les containers jaunes sont disponibles pour un dépôt normal de papier et cartons par les habitants.

L'ordre du jour, étant épuisé, Monsieur LENAERS a levé la séance à 19h45.

Dans accord,



S.P. Wondere
Président du Conseil de Propriété


J.L. RANSELOT
SYNDIC