

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires

Résidence « Val de Woluwé »

80-86, avenue Marcel Thiry, 1200 Woluwé St Lambert

Date : 27 mai 2013 à 19h00

Lieu : Salle « Maïté », 127-129 rue Colonel Bourg à 1140 Evere

Présents :

Propriétaires	Quotités	Présents	Représentés	Absents
AUSPERT-BOSSI	261	261	0	0
BADG & CO	458	458	0	0
BROLET-HAEGEMAN	255	255	0	0
CHINA NEWS SERVICE	358	0	0	358
DAELMAN-MORTIER	258	258	0	0
DE BUYSSCHER	207	0	0	207
de COOMAN-VAN DE VEIRE	215	215	0	0
DE POVER	168	0	0	168
DOCQUIER	255	0	0	255
GALERI-LEPORCHER	222	0	0	222
GORET	203	203	0	0
HAUFROID	281	281	0	0
HEMERYCK-DERUYTTERE	145	0	145	0
HOLLMEN-SCHULZE	255	255	0	0
KUTCHI-ISSOUFALY	249	0	0	249
LEMLIN Marc	281	281	0	0
LEMLIN-NYS	208	208	0	0
LISART-BERGHMANS	168	168	0	0
MACEDO-CAPELLE	250	0	0	250
MAES Christian	250	0	0	250
MAES-SCHEPERS	252	252	0	0
MAREE	202	0	0	202
MERTENS Corinne	208	0	0	208
MERTENS-LALOYAUX	145	0	0	145
MIETTINEN	253	0	0	253
MOORS-VAN MOER	304	0	304	0
POSKUTE	193	193	0	0
PREVOT	184	184	0	0
RICCI-VELARDO	236	0	0	236
ROBERT JEANGOUT	196	0	0	196
ROSILLON-CONSTANT	257	0	0	257
ROUPIN	358	358	0	0
SAELENS-ORNELIS	284	0	0	284
SALAPARUTA-DI TULIO	107	0	0	107
SEYRAYANI-TABRIZI	820	0	0	820
SOARES MARTINS CORREIA	26	0	0	26
VAN CRUCHTEN	295	0	295	0



VOORTMAN	257	0	0	257
WANG-ZHU	326	0	0	326
WINDERICKX-LANNOO	150	150	0	0
TOTAL	10000	3980	744	5276

L'Assemblée Générale Statutaire de la Copropriété a été convoquée pour le lundi 6 mai 2013. Le quorum des présents et représentés à cette séance n'étant pas atteint, l'Assemblée n'a pas pu se tenir. Une nouvelle convocation a été adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée, tenant lieu d'Assemblée Générale Statutaire, doit être considérée comme Assemblée Générale Extraordinaire. Aucun quorum n'est plus requis pour que cette Assemblée puisse se tenir valablement.

A titre d'information, le nombre de Copropriétaires présents ou représentés est de 19 sur un total de 40, représentant 4.724 quotités sur 10 000, soit 45,31 %.

Point 1

Nomination d'un Président de séance et d'un secrétaire

L'Assemblée élit préalablement M. Frédéric VOORTMAN comme Président de séance et un secrétaire en la personne du Syndic.

Point 2

Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 8 mai 2012

Aucune remarque n'étant formulée par l'Assemblée, relativement à ce procès-verbal, celui-ci est définitivement approuvé après 4 mois.

Point 3

Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

- Protection des grilles d'ascenseur contre la pluie (B²).
- Neutralisation d'un nid de guêpes (ALLO-GUÊPES)
- Peinture des châssis et bardages (ENGELS).
- Plantations (PROGARDEN).

Point 4

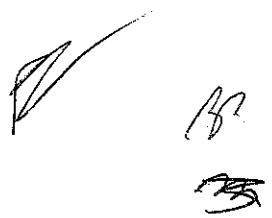
Situation financière de la Copropriété

a). Etat des dépenses

Le total des dépenses de la Copropriété, au cours de la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012, s'est élevé à 108.176,22 € (à comparer à 103.645,67€ l'an dernier).

Ce montant comprend 13.031,24 € de travaux et 1.053,62 € de frais privatifs propriétaires.

Les charges récurrentes se sont donc élevées à 94.091,36 € (à comparer à 98.587,58 € l'an dernier).



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large stylized signature and initials 'BF' and 'BS'.

Les consommations électriques ont diminué de 24.788 kwh de 2008 à 2012.

Les provisions pour charges ont été appelées, en 2012, à hauteur de 98.935 €.

Il y a donc, par rapport aux dépenses totales, un montant de 9.241,22 € qui a été appelé dans les décomptes.

b). Fonds de roulement

Au 31 décembre 2012, le fonds de roulement était à 25.000 €.

Il a été augmenté de 12.000 € (prélevé du fonds de réserve), suite à la décision de l'Assemblée Générale Statutaire du 8 mai 2012.

c). Situation des occupants

Au 31 décembre 2012, l'en-cours cumulé des Copropriétaires atteignait 8.930,92 €

- WANG-ZHU (n° 82) : 2.673,20 € (réglés le 26 avril 2013)
- KUTCHI-ISSOUFALY (n° 80) : 1.394,40 € (rappel de paiement envoyé par le Syndic)
- Plusieurs propriétaires ont des arriérés de charges de +/- 500 €.

Au 30 avril 2013 (juste avant l'envoi du décompte de charges), les dettes des propriétaires s'élevaient à 6.966,76 €, dont :

- KUTCHI-ISSOUFALY : 2.091,60 €
- VAN CRUCHTEN : 826,00 €
- SAELENS-ORNELIS : 795,20 €
- RICCI-VELARDO : 660,80 €

d). Fonds de réserve

Au 31 décembre 2012, le fonds de réserve s'élevait à 17.131,12 €.

Les travaux de peinture des châssis et bardages (peintre ENGELS), d'un montant total de 35.076,52 € ont été déduits du fonds de réserve.

L'Assemblée décide, à l'unanimité, de continuer d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 12.000 € par an.

e). Budget prévisionnel de dépenses

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'adopter un budget de 100.000 €

f). Rapport du Vérificateur aux Comptes

Mme GORET expose à l'Assemblée les conclusions de la vérification des comptes de l'exercice écoulé, qu'elle a réalisée dans les bureaux du Syndic. Elle n'a relevé aucune irrégularité ou omission. Il y a une facture de 2011 qui était dans l'exercice 2012.

Le service comptable du Syndic lui a fourni toutes les explications aux questions posées.

En conclusion, Mme GORET recommande à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2012.

L'Assemblée remercie Mme GORET de son dévouement à la Copropriété.



Point 5
Approbation des comptes de l'exercice écoulé

L'Assemblée, suivant la recommandation du Vérificateur aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2012, à l'unanimité.

Point 6

Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, au Vérificateur aux Comptes et au Syndic

L'Assemblée remercie le Conseil de Copropriété, le Vérificateur aux Comptes et le Syndic pour le travail effectué au cours de l'exercice écoulé. Elle leur donne décharge et quitus pour leur gestion, à l'unanimité.

Point 7

Elections statutaires

a). Conseil de Copropriété

L'Assemblée élit, à l'unanimité, le Conseil de Copropriété suivant, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale Statutaire de l'an prochain, au cours de laquelle il pourra briguer sa réélection :

- Monsieur Fr. VOORTMAN, Président (colonne A)
- Madame BOSSI-AUSPERT, Assesseur (colonne A)
- Monsieur DE COOMAN, Assesseur (colonne B)
- Monsieur Alain MOORS, Assesseur (colonne C)
- Monsieur HAUFROID, assesseur (colonne D)

b). Vérificateur aux Comptes

L'Assemblée nomme donc, ne faisant pas partie du Conseil de Copropriété :

- Madame GORET, Vérificatrice aux Comptes

c). Renouvellement du mandat du Syndic

L'Assemblée reconduit la SA IGB comme Syndic, à l'unanimité.

Mademoiselle Marie MOOS remercie l'Assemblée pour la confiance qu'elle lui témoigne ainsi qu'à sa société.

Point 8

Adaptation à la nouvelle loi entrée en vigueur le 01/09/10

a. Adaptation de l'Acte de Base

En vertu de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des Copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion : « le Syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale pour le 1^{er} septembre 2013 une version de l'Acte de Base existant, du règlement de Copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-

B

14 du même Code. Pour autant que l'Assemblée Générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'Acte de Base, le texte adapté du règlement de Copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires. »

Le coût de cette adaptation se situe entre 1.500 et 2.000 euros hors taxes pour un acte standard dactylographié et déchiffrable informatiquement.

L'Assemblée Générale décide à la majorité simple :

- si elle souhaite procéder à l'enregistrement de l'adaptation pour lui conférer date certaine (coût de ± 200 euros hors taxes) ;
- si elle souhaite entériner l'adaptation par un acte authentique et la transcrire au bureau de la conservation des hypothèques. La transcription est une formalité permettant d'assurer la publicité de la constitution ou du transport de l'acte dans le registre du conservateur des hypothèques (coût de ± 1.700 euros hors taxes pour un acte de taille standard).

Ces registres sont publics, c'est à dire que tous sont admis à en prendre connaissance, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier.

L'Assemblée vote à l'unanimité pour l'enregistrement de l'adaptation des Statuts (coût de ± 200 € hors taxes).

b. Fixation de la période de l'Assemblée Générale Statutaire

L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité, la période fixée dans le nouveau contrat de Syndic signé par le Président du Conseil de Copropriété : du 21 avril au 7 mai.

c. Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

1. Selon la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des ¾ des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, et pour lesquels le Syndic est tenu de présenter une pluralité de devis.

L'Assemblée confirme la décision de l'an passé, à savoir un montant de 5.000 €.

2. Selon l'article 577-8, § 4, 13° du Code civil introduit par la nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010, l'Assemblée Générale décide à la majorité des ¾ des voix du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

L'Assemblée décide à l'unanimité de fixer ce montant à 100.000 €.




Point 9

Garantie décennale (litige JM CONSTRUCTION) : point de la situation

Il est question du suivi des travaux à charge de JM (eau en provenance des gaines techniques qui coule régulièrement dans le garage, travaux sur les gouttières à l'origine des traces d'humidité sur les murs en façade du bâtiment ...) et de la stratégie à adopter en cas de non-réponse.

Un montant de 1 356,80 € TVAC figure encore au bilan et doit toujours être remboursé à la Copropriété par JM CONSTRUCTION.

En effet, la Copropriété avait payé la facture d'HYDROCKX du 21 décembre 2010 (notre facture 210095) pour l'injection de gel dans la fosse d'ascenseur suite aux infiltrations dans la gaine de celui-ci, alors que cette intervention devait être prise en charge par JM CONSTRUCTION dans le cadre de la garantie décennale.

Ce montant doit donc encore toujours être récupéré auprès de JM CONSTRUCTION.

Me Mostin va envoyer une mise en demeure circonstanciée au promoteur, à l'entrepreneur et à l'architecte pour les problèmes suivants :

- Problème d'étanchéité au niveau des garages ;
- Facture HYDROCKX ;
- Toutes les descentes d'eau pluviale à l'origine des traces d'humidité sur la façade.

Il faut savoir que les honoraires d'avocat peuvent avoisiner les 5.000 € et que les honoraires de l'expert judiciaire se situent entre 5 000 et 10.000 €.

L'Assemblée générale confirme le mandat de Me Mostin pour intenter une action judiciaire en matière de garantie décennale.

Pour information, le Syndic dispose d'un devis de la société ACRODIMI :

- Réfection des joints souples entre les différentes dalles et bandeaux des balcons de la façade avant : 4.335,00 € HTVA (main-d'œuvre) + 947,90 € HTVA (matériaux et outillage), soit un total de 5.282,90 € HTVA.
- Inspection et contrôle des descentes d'eau pluviale, réparation et/ou remplacement de certains éléments si nécessaire : travail en régie au tarif de 53,50 €/heure/personne (à déterminer) + matériaux et outillage (à déterminer) si JM ne réagit pas à la mise en demeure de Me Mostin.

L'Assemblée générale mandate également à l'unanimité le Conseil de Copropriété et Mme Goret pour les décisions à prendre dans le cadre de ce dossier.

Point 10

Dossier Codumé – Décision quant à mandater un avocat pour représenter les intérêts de l'ACP

Il a été demandé à CODUME de faire un contrôle des installations avec le bureau TERRE-NEUVE, afin de déterminer s'il est nécessaire que ces machines fonctionnent 24h/24 et, dans le cas contraire, de pouvoir constituer un dossier pour l'IBGE demandant l'autorisation d'un fonctionnement intermittent. Pour chaque rendez-vous fixé, soit CODUME ne s'est pas présenté, soit a annulé en dernière minute.

B

Par ailleurs, CODUME ne transmet pas les mesures demandées. C'est pourquoi le Syndic a suspendu le paiement de ses factures et a demandé à Me De Foy de leur écrire un courrier leur demandant de remplir les obligations contenues dans leur contrat. Malheureusement, Codumé ne donne pas de suite à ce courrier.

Des offres alternatives ont été demandées à DERAEDT et LIMOCO-INDUSTRIES. Aucune des deux ne souhaite remettre offre pour des installations CODUME.

L'Assemblée générale vote à l'unanimité que la conformité de l'installation au cahier des charges soit contrôlée par un expert.

Si l'installation n'est pas conforme, l'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour décider de l'opportunité d'une action en justice.

Point 11 Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

Le Syndic rappelle à l'Assemblée l'importance du respect du Règlement d'Ordre Intérieur par tous les propriétaires ainsi que les locataires, notamment les points suivants : **présence depuis des semaines d'un panneau pour location d'un appartement, présence d'antennes paraboliques sur les terrasses, plaquettes, dépôts dans les garages, barbecues, ...**

Concernant les plaquettes nominatives, il a été décidé que chaque membre du Conseil de Copropriété assurera le suivi de son bloc.

Pour rappel, chaque propriétaire est tenu de garder des plaquettes à jour et conformes aux modèles de l'ACP. Pour ce, soit il les commande via le Syndic, soit il va les faire dans un magasin spécialisé pour autant que ce soit le même modèle.

Un avis sera placé dans les boîtes aux lettres et dans les garages.

Point 12 Gestion des badges

Le Syndic dispose de la liste des propriétaires et des numéros de badges que chaque propriétaire a reçus. Cette liste est actualisée en cas d'achat, d'échange ou de désactivation de badges activant les électro-aimants au niveau des portes de notre bâtiment.

Il est proposé de faire un checking tous les 3 ans. Il sera demandé aux propriétaires de signaler les numéros de badges dont ils disposent encore, les autres seront désactivés.

Point 13

Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale
(art. 577-8, paragraphe 4, 8° de la loi du 30 juin 1994)

Des avis mentionnant la tenue de l'Assemblée Générale ont été apposés en temps utile dans les halls de la Copropriété, selon la prescription légale.

Aucune remarque ou demande d'explication n'est parvenue au Syndic avant la date de tenue de cette Assemblée.

Point 14
Divers

- 1. Les propriétaires doivent rappeler à leurs locataires les informations concernant également leurs locataires.**
2. Il sera demandé au jardinier de tailler 1x par an à partir de 2014. En 2013, il sera demandé de faire tous les jardins sauf les 2 jardins entretenus et d'imputer la dépense en privatif.
3. Le syndic demandera 2 offres à d'autres jardiniers.
4. Il est demandé de mettre à l'ordre du jour en 2014 la modification de la clé de répartition des frais de jardin
5. Les numéros d'entrée de l'immeuble seront changés en collaboration avec le Conseil de Copropriété pour le modèle. Ils seront placés en façade.
6. Certaines vannes d'arrivée d'eau individuelles sont bloquées à cause du calcaire.
Le Syndic explique qu'idéalement, chaque occupant devrait manipuler la vanne d'arrêt de manière régulière, afin qu'elle ne se bloque pas.
Pour débloquer la vanne, le Syndic conseille de donner un très léger coup de marteau sur la vanne, afin de déplacer le calcaire qui la bloque.
Si cela ne fonctionne pas et qu'il faut remplacer la vanne, seul un plombier désigné par le Syndic sera autorisé à couper l'eau générale du bâtiment. Un avis sera alors affiché, afin que d'autres occupants, s'ils le souhaitent, puissent profiter de l'occasion pour remplacer leur propre vanne défectueuse.

Le Syndic a reçu une offre du plombier RONSMANS pour le remplacement des vannes, d'un montant de 110 € HTVA/vanne ou, s'il y a 2 vannes par appartement : 136 € HTVA pour les 2 vannes.

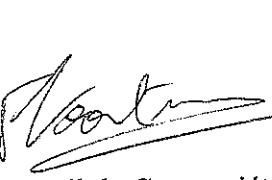
Si une coupure d'eau est nécessaire, elle sera facturée, en régie, au prix de 54 € HTVA/heure.

RAPPEL : il est demandé aux occupants de fermer leur vanne avant d'aller en vacances.

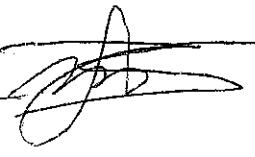
7. Prise de courant avec compteur pour voiture électrique dans les garages et dans les parkings individuels
Les personnes souhaitant placer une prise électrique dans leur garage ou au niveau de l'emplacement de parking doivent informer le syndic, la raccorder à leur compteur privatif et faire l'installation dans les règles de l'art. Le travail doit être réceptionné par un organisme agréé.

8. Il est rappelé à chaque propriétaire de nettoyer ses avaloirs.

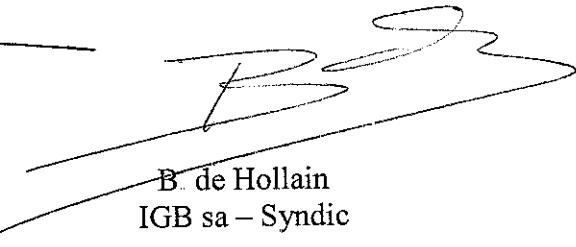
L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 21h30.



Le Conseil de Copropriété



M. Moos
IGB sa – Gestionnaire



B. de Hollain
IGB sa – Syndic

Procès-verbal rédigé le 27 mai 2013.

