



Real Estate Services
www.igb.be

Syndic d'immeubles 02/609 04 00
Régisseur de biens 02/609 04 01
Vente & Location 02/609 04 02
Assurance & Crédit 02/609 04 03

IGB S.A

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles

www.igb.be | info@igb.be

TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires

Résidence « Val de Woluwé »

Avenue Marcel Thiry 80 à 86 à 1200 Woluwé St Lambert

Date : 27 mai 2014 à 19h00

Lieu : Salle Polyvalente, rue Colonel Bourg 127-129 à 1140 Evere

Présents :

<u>Propriétaires</u>	<u>Quotités</u>	<u>Présents</u>	<u>Représentés</u>	<u>Absents</u>
AUSPERT-BOSSI	261	261	0	0
BADG & CO	458	458	0	0
BROLET-HAEGEMAN	255	0	0	255
CHINA NEWS SERVICE	358	0	0	358
DAELMAN-MORTIER	258	258	0	0
DE BUYSSCHER	207	0	207	0
de COOMAN-VAN DE VEIRE	215	215	0	0
DE POVER	168	0	0	168
DOCQUIER	255	0	255	0
GALERI-LEPORCHER	222	0	0	222
GORET	203	203	0	0
HAUFROID	281	281	0	0
HEMERYCK-DERUYTTERE	145	145	0	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
LEPORCHER	26	0	0	26
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	145	0
MOORS-VAN MOER	304	304	0	0
POSKUTE	193	193	0	0
PREVOT	184	184	0	0
RICCI-VELARDO	236	0	0	236

ACP Val de Woluwé, Av. Marcel Thiry 80 à 86 à 1200 Bruxelles

N° entreprise : 0873.324.454

ROBERT JEANGOUT	196	0	0	196
RODRIGUES PEREIRA BRITES	253	253	0	0
ROSILLON-CONSTANT	257	0	0	257
ROUPIN	358	358	0	0
SAELEN-ORNELIS	284	0	0	284
SALAPARUTA-DI TULIO	107	0	0	107
SEYRAYANI-TABRIZI	616	0	0	616
SMEESTERS	204	0	204	0
VAN CRUCHTEN	295	0	0	295
VOORTMAN	257	0	257	0
WANG-ZHU	326	0	0	326
WINDERICKX-LANNOO	150	150	0	0
TOTAL	10000	4427	1068	4505

Les Copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 23 sur un total de 41 (le nombre total d'unités est de 43, mais un propriétaire possède 3 appartements, un second en possède 2 et un troisième possède un parking seulement), représentant 5.495 quotités sur 10.000, soit 54.95 %.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer des points inscrits à son ordre du jour.

Point 1

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

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

Point 2

Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

- Placement de 4 robinets double service dans les garages (RONSMANS).
- Remplacement du ventilateur (ZEHNDER).
- Recherche, localisation et réparation provisoire de fuite dans les garages (PRODETEC et RONSMANS).
- Intervention sur humidité et pose de joint en mastic sous zinc (RONSMANS).
- Elagage du saule (PROGARDEN).
- Dépannage de la porte de garage et remplacement du rail et des roulettes (PORTOMATIC).
- Dépannage de la porte de garage et remplacement de la cellule (ALL ACCESS).
- Déclaration de sinistre suite à l'accident qui s'est passé au niveau du rond-point (procès-verbal de police BR.90.L5.304056/2013) ;
- Remplacement des joints souples : **commence le 23 juin 2014** avec la société Acrodimi.

Point 3
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 2013, s'est élevé à 103.790,43 € (à comparer à 108.176,22 € l'an dernier).
Ce montant comprend 8.105,58 € de travaux et 2.217,59 € de frais privatifs propriétaires.
Les charges récurrentes se sont donc élevées à 93.467,26 € (à comparer à 94.091,36 € l'an dernier).

Les provisions pour charges ont été appelées, en 2013, à hauteur de 100.000 €.

Il y a donc, par rapport aux dépenses totales, un montant de 3.790,43 € qui a été appelé dans les décomptes.

b). Modification de la clé de répartition des frais de jardin

L'Assemblée générale souhaite que les jardins privatifs non entretenus le soient par les jardiniers à leurs frais privatifs.

c). Fonds de roulement

Au 31 décembre 2013, le fonds de roulement était à 25.000 €.
Il est inchangé par rapport à l'an dernier.

d). Situation des occupants

Au 31 décembre 2013, l'en-cours cumulé des Copropriétaires atteignait 11.130,02 € dont :

Au 19 mai 2014 (juste avant l'envoi du décompte de charges), les dettes des propriétaires s'élevaient à 12.405,81 € dont :

- WANG-ZHU : 4.660,08 € (mise en demeure envoyée par le Syndic)
- KUTCHI-ISSOUFALY : 2.320,96 € (rappel de paiement envoyé par le Syndic)
- RICCI-VELARDO : 2.053,20 € (dossier en cours chez l'avocat)
- VAN CRUCHTEN : 826,00 €
- BROLET : 790,50 €
- Plusieurs propriétaires ont des arriérés de charges inférieurs à 700 €.

Le 26 mai 2014, la balance des occupants présentait un solde débiteur de 12.754,13 €. Ce montant n'est pas représentatif, étant donné l'envoi du décompte de charges en date du 19 mai 2014 (montants non échus).

L'Assemblée générale souhaite que les intérêts de retard soient appliqués à partir de la mise en demeure pour tous les débiteurs défaillants.

e). Fonds de réserve

Au 31 décembre 2013, le fonds de réserve s'élevait à 17.131,12 €.

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

L'Assemblée décide à l'unanimité d'affecter le poste 800000 pour un montant de 1.356,80 € au fonds de réserve.

f). Budget prévisionnel de dépenses

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de maintenir un budget de 100.000 €.

g). Rapport du Vérificateur aux Comptes

Madame GORET expose à l'Assemblée les conclusions de la vérification des comptes de l'exercice écoulé.

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

En conclusion, Madame GORET recommande à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2013.

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

Point 4

Approbation des comptes de l'exercice écoulé

L'Assemblée, suivant la recommandation du Vérificateur aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2013, à l'unanimité.

Point 5

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 6

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 POSKUTE, Assesseur (colonne A)
- Monsieur DE COOMAN, Assesseur (colonne B)
- Monsieur 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 la majorité de 3.028 quotités.

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

CONTRE : HOLLMEN-SCHULZE (255)

ABSTENTIONS : 2212 quotités. (LISART (168), AUSPERT (261), GORET (203), LEMLIN (208), MOORS (304), ROUPIN (358), BADG & CO (458), MAES- SCHEPERS (252)).

Point 7

Approbation de l'Acte de Base mis en conformité par la Copropriété (vote à 50 % + 1 des quotités présentes et représentées). Pour information, la nouvelle version de l'Acte de Base est disponible sur le site internet de la Copropriété.

L'Assemblée mandate à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour approuver et signer cette version adaptée.

Aucune modification autre que la mise en conformité légale ne peut être faite.

L'adaptation sera enregistrée et a été mise en ligne sur le site internet de la Copropriété.

Login : Val de woluwe

Password : kR76axk7

Point 8

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

Suite à la mise en demeure de Maître MOSTIN, JM CONSTRUCTION est prêt à faire les travaux suivants via Gillion :

- Réparation des joints souples au raccord entre la remontée d'étanchéité et le traitement du pied du muret (terrasse ex GENDARME).
- Diminuer le niveau des terres au niveau du pignon droit pour ne pas que l'eau puisse s'accumuler dans la coulisse du parement et déborder au niveau de la remontée d'étanchéité.
- Mettre des joints sur les murs situés de part et d'autre de l'entrée de garage.

Le Conseil de Copropriété a marqué son accord sur la proposition de JM CONSTRUCTION pour autant que le côté arrière contenant le garage de Mme Roupin soit pris en compte, que les travaux soient faits en mai 2014 et cela sous réserve d'un résultat satisfaisant. Les travaux devaient être réalisés en mai et Gillion ne s'est pas présentée à la date prévue. Ils prévoient de réaliser les travaux en juillet.

Point 9
Dossier Codumé – Evolution du dossier

Aucun bureau parmi l'AIB, CIB et Verbruggen ne s'estiment compétent pour contrôler ce type d'installation.

Le bureau Ransbotyn a recommandé le bureau SHER pour lequel le syndic est dans l'attente de confirmation de la mission. La société générale de surveillance (SGS) est également recommandée par l'Assemblée générale.

Point 10
Choix du jardinier

Progarden coûte 821,17 € par mois.

L'Assemblée générale ne souhaite pas changer de jardinier.

Point 11
Travaux à prévoir

a). Trou dans les 2 cheminées au-dessus de chaque chaudière avec un bouchon pour mesurer la combustion

Au moment de l'entretien, les personnes doivent signaler au contrôleur qu'il y a des orifices permettant de mesurer la teneur des fumées se situent à l'arrière du conduit d'évacuation s'ils ne sont pas visibles du côté avant.

Etant donné que beaucoup de propriétaires ont déjà remplacé leurs chaudières, il ne paraît pas opportun d'organiser une commande groupée pour des installations qui peuvent varier d'un appartement à un autre.

b). Remise en peinture des halls et des portes

Le Syndic dispose de l'offre du peintre RIVEZ, d'un montant de 5.598 € HTVA :

- 2.211 € HTVA pour les 4 halls boîtes aux lettres.
- 1.947 € HTVA pour les 4 halls ascenseurs.
- 1.440 € HTVA pour toutes les faces de portes et faces de portes d'ascenseurs.

L'Assemblée générale vote un budget de 12.000 € HTVA à la majorité de 4.477 quotités avec le maintien de la même teinte.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 4.477 quotités.
- CONTRE : 1.018 quotités (HOLLMEN-SCHULZE (255), BOSSI-AUSPERT (261), PREVOT (184), LISART (168), WINDERICKX (150)).

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

c). Pose d'un lecteur de badges sur la porte du local poussettes

Le Syndic dispose de l'offre de CLABOTS, pour placer un lecteur de badges : 2.162,40 € HTVA.

Il est proposé à l'Assemblée de faire poser un lecteur de badges sur la porte du local poussettes, par la serrurerie CLABOTS. L'Assemblée générale ne souhaite pas faire ce travail.

Point 12

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.

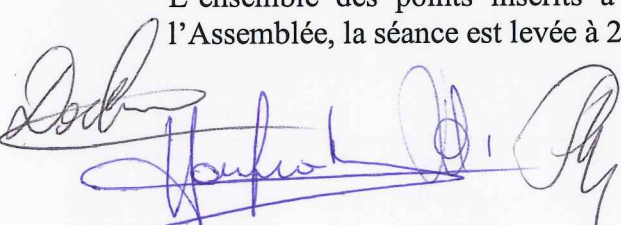
Aucune remarque ou demande d'explication n'est parvenue au Syndic avant la date de tenue de cette Assemblée.


Point 13

Divers

1. L'Assemblée générale souhaite un entretien avec rapport par an de la toiture et des avaloirs (entretien qui doit avoir lieu entre les 2 entretiens faits par PH Clean).
2. Il est demandé aux occupants de veiller au bon entretien des avaloirs des terrasses et balcons qui relèvent de la responsabilité privative.
3. Il est demandé s'il est possible de bénéficier des abonnements No Limit de Belgacom.
4. Pour les sinistres, le syndic rappelle que, pour les sinistres, un forfait de 150 € est appliqué. Le pourcentage n'est plus appliqué.

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 21h50.


Le Conseil de Copropriété


M. Moos
IGB sa – Gestionnaire


B. de Hollain
IGB sa – Syndic


Procès-verbal rédigé le 27 mai 2014.