

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 Ordinaire des Copropriétaires**

**Résidence « Val de Woluwé »**

**Avenue Marcel Thiry 80 à 86 à 1200 Woluwé St Lambert**

**Date :** 28 avril 2015 à 19h00

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

**Présents :**

| <b><u>Propriétaires</u></b> | <b><u>Quotités</u></b> | <b><u>Présents</u></b> | <b><u>Représentés</u></b> | <b><u>Absents</u></b> |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| BADG & CO                   | 458                    | 458                    | 0                         | 0                     |
| BROLET-HAEGEMAN             | 255                    | 255                    | 0                         | 0                     |
| CHINA NEWS SERVICE          | 358                    | 0                      | 0                         | 358                   |
| DE BUYSSCHER                | 207                    | 207                    | 0                         | 0                     |
| de COOMAN-VAN DE VEIRE      | 215                    | 215                    | 0                         | 0                     |
| DE POVER                    | 168                    | 168                    | 0                         | 0                     |
| DOCQUIER                    | 255                    | 255                    | 0                         | 0                     |
| 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                    | 0                      | 0                         | 255                   |
| KUTCHI-ISSOUFALY            | 249                    | 0                      | 0                         | 249                   |
| LEMLIN Marc                 | 281                    | 0                      | 281                       | 0                     |
| LEMLIN-NYS                  | 208                    | 208                    | 0                         | 0                     |
| LEPORCHER                   | 26                     | 0                      | 0                         | 26                    |
| LIESSE-PODEVYN              | 258                    | 0                      | 0                         | 258                   |
| LISART-BERGHMANS            | 168                    | 0                      | 0                         | 168                   |
| MACEDO-CAPELLE              | 250                    | 0                      | 0                         | 250                   |
| MAES Christian              | 250                    | 0                      | 250                       | 0                     |
| MAES-SCHEPERS               | 252                    | 0                      | 0                         | 252                   |
| MAREE                       | 202                    | 0                      | 0                         | 202                   |
| MERTENS Corinne             | 208                    | 0                      | 0                         | 208                   |
| MERTENS-LALOYAUX            | 145                    | 0                      | 0                         | 145                   |
| MOORS-VAN MOER              | 304                    | 304                    | 0                         | 0                     |
| POSKUTE                     | 193                    | 193                    | 0                         | 0                     |
| PREVOT-VANKERCKHOVEN        | 184                    | 184                    | 0                         | 0                     |
| RICCI-VELARDO               | 236                    | 0                      | 0                         | 236                   |
| ROBERT JEANGOUT             | 196                    | 0                      | 0                         | 196                   |
| RODRIGUES PEREIRA BRITES    | 253                    | 0                      | 0                         | 253                   |
| ROSILLON-CONSTANT           | 257                    | 0                      | 257                       | 0                     |
| ROUPIN                      | 358                    | 358                    | 0                         | 0                     |

|                   |              |             |             |             |
|-------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| SAELENS-ORNELIS   | 284          | 284         | 0           | 0           |
| SEYRAYANI-TABRIZI | 616          | 0           | 0           | 616         |
| SMEESTERS         | 204          | 0           | 204         | 0           |
| VAN CRUCHTEN      | 295          | 0           | 295         | 0           |
| VANDEBOSSCHE      | 261          | 0           | 0           | 261         |
| VANDERPLASSCHEN   | 107          | 107         | 0           | 0           |
| VOORTMAN          | 257          | 257         | 0           | 0           |
| WANG-ZHU          | 326          | 0           | 0           | 326         |
| WINDERICKX-LANNOO | 150          | 150         | 0           | 0           |
| <b>TOTAL</b>      | <b>10000</b> | <b>4087</b> | <b>1432</b> | <b>4481</b> |

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 5.519 quotités sur 10.000, soit 55.19 %.

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

\*\*\*\*\*

### **Point 1**

#### **Nomination d'un(e) Président(e) de séance et d'un(e) secrétaire**

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité/la majorité des présents et représentés, en qualité de Présidence de séance, M. VOORTMAN.

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des présents et représentés, en qualité de secrétaire de séance, le Syndic – IGB.

\*\*\*\*\*

### **Point 2**

#### **Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé**

- Enregistrement de l'Acte de Base adapté.
- Travaux électriques : Remplacement du disjoncteur du couloir des caves et condamnation du coffret électrique (LA DATCHA).
- Remplacement des câbles de la porte de garage (ALL ACCESS).
- Travaux divers : Placement d'une boîte à clefs et de crochets dans le local à vélos (LCVS).
- Pose d'une membrane en derbigum et nettoyage de la corniche (RONSMANS).
- Travaux de maçonnerie des klinkers (B²)
- Travaux de peinture (RIVEZ).
- Mise en peinture de la porte d'ascenseur et encadrement (RIVEZ).

\*\*\*\*\*

**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 01/01/2014 et le 31/12/2014, s'est élevé à 108.504,71 € (à comparer à 103.790,43 € l'an dernier).

Ce montant comprend :

- 4.071,11 € de travaux
- 4.204,87 € de frais privatifs propriétaires

Les charges courantes se sont donc élevées à 100.228,73 € (contre 93.467,26 € pour l'exercice 2013).

Les provisions pour charges ont été appelées au cours de l'exercice 2014, à hauteur de 100.000 €, conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale ordinaire du 27/05/2014.

Un montant de 8.504,71 € a été appelé dans les décomptes, à titre de la régularisation des dépenses totales engagées.

**b). Fonds de roulement**

Le 31/12/2014, le fonds de roulement s'élevait à 25.000 €.

**c). Situation des occupants**

Le 31/12/2014, l'en-cours cumulé des Copropriétaires atteignait 9.820,20 €.

Le Syndic rappelle que plusieurs copropriétaires présentent un solde débiteur de charges impayées.

Le copropriétaire WANG-ZHU présente un solde de charges impayées s'élevant à la somme de 8 145.54 Euros au 21/04/2015. Il conviendra d'apporter un suivi attentif de ce dossier et d'adresser un état d'avancement de ce dossier au Conseil de copropriété.

Il est demandé au Syndic de surveiller les copropriétaires défaillants et notamment le copropriétaire KUTCHI-ISSOUFALY qui présente un solde débiteur de charge de 2.941,80 €.

La procédure en recouvrement de charges impayées à l'encontre du copropriétaire RICCI-VELARDO engagée par Maître de FOY - Avocat, a permis le recouvrement des sommes impayées au 31/12/2014.

**d). Fonds de réserve**

Le 31/12/2014, le fonds de réserve s'élevait à 17.131,12 € après centralisation.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représenter, d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 8.000 € par an, par des appels trimestriels de 2 000.00 Euros.

**e). Budget prévisionnel de dépenses pour l'exercice 2015**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, fixe un budget prévisionnel au titre des dépenses de l'exercice 2015 à 100.000.00 €.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

**f). Rapport du Commissaire aux Comptes**

Madame GORET, en qualité de Commissaire aux Comptes, informe l'Assemblée Générale qu'elle a procédé à la vérification des comptes de la copropriété au titre de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 et fait part de ses remarques.

Le service comptable du Syndic a fourni à Madame GORET des explications aux questions posées, et s'engage à fournir des réponses aux questions restant en suspens.

Madame GORET précise devoir prendre connaissance des dernières informations communiquées par le service comptabilité du Syndic avant de pouvoir approuver les comptes de l'exercice 2014.

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

\*\*\*\*\*

**Point 4**

**Approbation des comptes de l'exercice écoulé (1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014) et approbation du bilan au 31 décembre 2014**

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 en leur forme, teneur, imputation et répartition, sous réserve d'une approbation par le Commissaire aux comptes après avoir pris connaissance des explications fournies par le service comptabilité et ce pour le 15/05/2015 au plus tard.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*



**Point 5**  
**Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes**  
**et au Syndic**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, donne décharge et quitus au Conseil de copropriété, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, donne décharge et quitus et au Syndic, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*

**Point 6**  
**Elections statutaires**

**a). Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité / ~~la majorité~~ des présents et représentés, par des votes distincts, en qualité de membres du Conseil de Copropriété, les copropriétaires dont les noms suivent :

- **Monsieur Fr. VOORTMAN, Président (colonne A – Bâtiment 86)**
- **Monsieur DE COOMAN, Assesseur (colonne B – Bâtiment 84)**
- **Monsieur MOORS, Assesseur (colonne C – Bâtiment 82)**
- **Monsieur HAUFROID, assesseur (colonne D – Bâtiment 80)**



Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

**b). Commissaire aux Comptes**

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des présents et représentés, en qualité de Commissaire aux Comptes, Madame GORET.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

**c). Renouvellement du mandat du Syndic et mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de Syndic**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, élit en qualité de Syndic de la copropriété le Val de Woluwe – Avenue Marcel Thiry, 80-82-84-86 – 1200 BRUXELLES, la SA IGB et ce pour une durée d'un an, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

Messieurs Julien RELAVE et de MONTBLANC remercient l'Assemblée pour la confiance qu'elle leur témoigne ainsi qu'à la société IGB.

Le Syndic propose au Conseil de copropriété de faire un bilan sur les actions réalisées au cours de l'exercice 2015.

\*\*\*\*\*

**Point 7**

**Garantie décennale (litige JM CONSTRUCTION) : mandater un avocat pour le suivi du dossier avant la fin de la garantie décennale**

Pour rappel, la garantie décennale prend fin dix ans après la date de Réception Provisoire des parties communes, soit le 16/11/2015.

Le syndic rappelle que le point « *descentes d'eau de pluie des terrasses en façades* » est toujours en suspens.

Le Syndic a adressé un courrier recommandé à JM CONSTRUCTION en date du 07/04/2015 à ce sujet.



Par lettre recommandée du 20/04/2015, JM CONSTRUCTION rappelle que la société ORLANDO précédemment intervenue avait constaté un manque d'entretien des avaloirs.

Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 6.20 de l'acte de base, selon lequel :

*« Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal ».*

Cette même société déclare avoir résolu le « *problème persistant des avaloirs du 4<sup>e</sup> étage* ».

La société JM CONSTRUCTION informe le Syndic que sur production d'un plan précisant les désordres constatés, elle demandera l'intervention de la société GILLION.

Les copropriétaires font part au Syndic des désordres constatés, notamment des infiltrations dans les garages, des infiltrations par les terrasses, le défaut des descentes d'eaux pluviales.

Le Syndic procédera à l'inventaire de ces désordres en collaboration avec le Conseil de copropriété. Cet inventaire sera transmis aux copropriétaires pour approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, donne d'ores et déjà mandat au Syndic pour transmettre le dossier à un avocat afin de poursuivre la société JM Construction pour obtenir la réparation des malfaçons constatées dans le cadre de la garantie décennale et toutes autres condamnations accessoires.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*

### **Point 8** **Dossier Codumé – Evolution du dossier**

Le Syndic rappelle qu'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. L'Assemblée Générale du 27/05/2014 avait recommandé la société SGS.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que, tant la société SGS que le bureau SHER s'estiment incompetents en matière de contrôle d'installation de dégazage de méthane.

A plusieurs reprises le Syndic a demandé à l'entreprise CODUME de lui fournir les mesures prises lors des entretiens de l'installation de dégazage de méthane, et ce afin de s'assurer de la conformité de l'installation aux exigences de l'IBGE.

Ces demandes répétées sont demeurées sans suite.

Afin d'assurer le respect des exigences de l'IBGE, le Syndic a commandé une visite d'entretien de l'installation de dégazage de méthane, laquelle doit être réalisée au cours de cette semaine selon la société CODUME.

Le Syndic mettra en demeure l'entreprise CODUME de fournir les mesures relevées lors de ses interventions.

Le Syndic interrogera la société DAELEMANS s'agissant d'une opération de relevé de mesures s'agissant de l'installation de dégazage de méthane.

\*\*\*\*\*

### **Point 9** **Entretien des jardins**

Madame POSKUTE a fait la demande de mettre ce point à l'ordre du jour.

Il s'agit de l'entretien du talus situé à l'arrière du bâtiment et des haies.

Il est rappelé que 50% de ces frais devra être pris en charge par les propriétaires des rez-de-jardin et 50% imputé dans les fais communs.

Le Syndic dispose de l'offre de PROGARDEN pour l'entretien du talus et des haies, d'un montant total de 2.000 € HTVA/an.

Il est rappelé que les gazons privatifs doivent être entretenus par les propriétaires des rez-de-jardin, à leur frais exclusifs.

Il est rappelé qu'à défaut d'entretien des jardins privatifs par les copropriétaires des rez-de-jardin, le syndic commandera ces travaux d'entretien et imputera ces frais aux copropriétaires concernés.

Le Syndic établira un nouveau cahier des charges en collaboration avec le Conseil de copropriété et demandera à la société PROGARDEN de revoir sa proposition de contrat comprenant l'entretien du talus (1 fois par an) et des haies (2 fois par an), à réaliser au mois de mars.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, accepte la modification du contrat d'entretien des espaces verts et donne mandat au Conseil de copropriété s'agissant de l'approbation de ce cahier des charges modifié.

L'Assemblée Générale vote un budget de 10 000.00 Euros TVAC à ce titre et donne mandat au Conseil de copropriété pour approbation du contrat proposé.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

\*\*\*\*\*





### Point 10

#### Information suite aux cambriolages des caves. Il sera demandé à tous les propriétaires de recenser les badges en leur possession et en la possession des locataires

Le Syndic a affiché un avis au sujet des effractions multiples au niveau des caves de l'immeuble. Certaines portes ont été forcées et/ou endommagées et il a été demandé à chaque occupant de vérifier l'état de sa cave (porte et contenu).

Une plainte a déjà été déposée à la police (PV 17L5008510/2015). Tous copropriétaire victime d'une effraction ou d'un vol, doit contacter le dispatching de la police au 02/788.92.00, en précisant le n° de procès-verbal.

Les caves reprises sur ce procès-verbal sont les suivantes : 5, 6, 10, 11, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 25, 29, 40 et 82. Il conviendra de rajouter la porte 41 qui ne figure pas sur le procès-verbal de police.

Un devis de remise en état des portes de caves et encadrements a été demandé à la serrurerie CASIER. Ce devis a été envoyé au courtier AAXE (02/735.44.54).

L'Assemblée Générale demande au Syndic de consulter la société Serrurerie de Vleurgat. Ce devis sera adressé aux copropriétaires concernés.

A la demande du Conseil de copropriété, pour des raisons de sécurité, il est procédé au recensement des badges afin de désactiver les badges égarés par les copropriétaires.

Le Syndic adressera un courrier de rappel aux copropriétaires n'ayant pas répondu à la première demande et fera un dépôt dans les boîtes aux lettres de la résidence, offrant un nouveau délai de 10 jours pour répondre. A partir du 18/05/2015, les badges seront désactivés et les coûts de réactivation seront facturés en frais privatifs.

\*\*\*\*\*

### Point 11

#### Travaux à prévoir

##### **a). Remplacement de la porte de garage**

ALL ACCESS est intervenu à plusieurs reprises au cours de l'exercice 2015 et rappelle dans un courriel du 27/04/2015 que la porte de garage pourrait retomber en panne prochainement.

Le Syndic dispose de l'offre de la société ALL ACCESS pour le remplacement complet de la porte, pour un montant de 4.317,37 € HTVA.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, accepte le remplacement de la porte de garage pour la somme de 4 317.37 Euros HTVA.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 100%
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

**b). Remplacement de la porte du local poussettes au -1 et pose d'un lecteur de badges**

Le Syndic dispose de l'offre de la serrurerie CLABOTS, d'un montant de 1.960 € HTVA pour le remplacement de la porte et le placement d'un lecteur de badges.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des présents et représentés, n'accepte pas le remplacement de la porte du local poussettes au -1 et pose d'un lecteur de badges.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 0
- CONTRE : 100%
- ABSTENTION : 0

Le Syndic fera réparer la porte du local poussettes située au -1.

**c). Vérification et remise en état des colonnes de descente d'eau pluviale**

Il est opéré renvoi à la résolution n°7.

\*\*\*\*\*

**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.

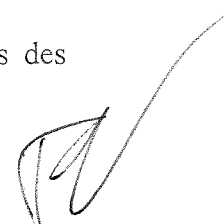
\*\*\*\*\*

**Point 13**

**Divers**

1. Vannes palières d'arrivée d'eau privatives

Le Syndic demandera à une entreprise spécialisée de vérifier l'ensemble des vannes des différentes colonnes, à titre préventif.



2. Les copropriétaires demandent au Syndic de prévoir un nettoyage des murs des halls d'entrée. En fonction du résultat de cette prestation, le Conseil de copropriété déterminera l'opportunité de faire procéder à cet entretien et à quelle fréquence.
3. Le Syndic devra faire un point sur le curage des canalisations de la résidence et fera rapport au Conseil de copropriété, compte tenu des bouchages de canalisations à répétition.
4. Il est rappelé aux copropriétaires qu'il leur appartient d'informer le Syndic de toute entrée dans les lieux de locataires dans leurs appartements.
5. Il est rappelé que les séchoirs à linges sont interdits sur les balcons situés en façade avant, ainsi que l'installation d'antennes paraboliques.
6. Le Syndic rappelle que les résidents ne doivent pas laisser tourner le moteur des véhicules dans les garages.

\*\*\*\*\*

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est levée à 22h10.

Le Conseil de Copropriété



Procès-verbal rédigé le 28 avril 2015.

J. RELAVE  
P/o IGB sa, Syndic  
[jr@igb.be](mailto:jr@igb.be)

