



## ACP WAMPACH

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 DECEMBRE 2016

Au bureau Couet et Associés sis Avenue du Onze Novembre 74 à 1040 Etterbeek

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

1. Validité de l'assemblée générale.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.

3. Détermination des dates et heure de la prochaine AGO - majorité absolue.

4. Rapport de l'exercice écoulé :

- a. Rapport du Syndic.
- b. Rapport du Conseil de Copropriété.
- c. Rapport du Commissaire aux comptes.

5. Comptabilité :

- a. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic - majorité absolue.
- b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
  - i. changement de société de nettoyage – majorité absolue
- c. Sinistres.
- d. Etats des arriérés de charges.

6. Procédures judiciaire en cours.

7. Décharges et quitus - majorité absolue.

- a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété.
- b. Décharge et quitus au Commissaire aux comptes.
- c. Décharge et quitus au syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue.

- a. Election des membres du Conseil de Copropriété
- b. Election du Commissaire aux Comptes.

9. Travaux - majorité des 3/4.

- a. choix de la couleur pour la mise en peinture des communs
- b. remplacement de l'éclairage en chaufferie et placement d'une boite à clés

10. Budget - majorité absolue.

- a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes et frais exceptionnels.
- b. Montant des appels de provisions à déterminer.
- c. Fonds de Roulement.
- d. Fonds de Réserve.

11. Points inscrit à la demande d'un copropriétaire.

12. Service de conciergerie du syndic, information et décision

13. Mandats - majorité absolue.

- a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.
- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.
- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat. Pour travaux.
- d. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire.

14. Election du syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue.



\*\*\*\*\*

### 1. Validité de l'assemblée générale.

Mme Guns ouvre la séance et déclare celle-ci valable, 9 copropriétaires sur 12 étant présents ou représentés et totalisant 9514/10000èmes.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

### 2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue.

À l'unanimité Mme Govaerts est nommée président de séance.

À l'unanimité le syndic est nommé secrétaire de séance.

### 3. Détermination des dates et heure de la prochaine AGO - majorité absolue.

L'assemblée générale se tiendra le mardi 5 décembre 2017 sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 20 novembre 2017, même heure. La première quinzaine de décembre est maintenue pour la tenue de l'assemblée générale.

### 4. Rapport de l'exercice écoulé :

#### a. Rapport du Syndic.

Durant cette année 2016, les travaux de mise en conformité de l'ascenseur ont été effectués. Il s'en est suivi la mise en peinture des portes de l'ascenseur. Le choix de la couleur ayant été préalablement fait par le conseil de copropriété.

Des problèmes de chauffage ont plusieurs fois été constatés dans l'immeuble. Plusieurs interventions du chauffagiste ont été effectuées afin de remettre sous tension l'installation. Un examen de l'installation de chauffage a également été effectué mais aucune défautuosité n'a été dessellée. Une recherche de fuite a alors été effectuée du 1<sup>er</sup> étage jusqu'au 4<sup>ème</sup> et il a été constaté un problème au niveau du 3<sup>ème</sup> étage. Ce problème est à ce jour résolu.

Une intervention a également été effectuée par un électricien pour régler l'ouverture automatique de la porte d'entrée, mais également deux autres interventions pour régler un problème de minuterie au niveau de l'éclairage du hall d'entrée.

Une intervention de la société Techem Caloribel a été effectuée pour le remplacement des répartiteurs de chaleur. Il reste encore à ce jour un appartement dont l'accès n'a pas été donné. L'intervention doit être programmée dans les plus brefs délais.

Travaux décidés lors de l'AGO du 22/12/2015 qui ne sont pas encore réalisés :

La mise en peinture des communs doit encore être effectuée et le syndic reste en attente du choix de la couleur afin de programmer l'intervention avec la société Fonseca. Ce choix va être opéré au point 9.a



### b. Rapport du Conseil de Copropriété.

Le conseil de copropriété fait état de son rapport oralement lors de l'Assemblée.

### c. Rapport du Commissaire aux comptes.

Monsieur Walckiers déclare avoir vérifié la comptabilité et fait état de ses constatations. Son rapport sera joint au présent procès-verbal.  
L'Assemblée demande au syndic de réclamer en 2017, le relevé des compteurs d'eau des garages.

## **5. Comptabilité :**

### a. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic - majorité absolue.

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et le bilan et donne décharge au syndic pour la comptabilité.

### b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le Syndic présente son analyse qui est annexée au présent PV.

#### i. changement de société de nettoyage – présentation des devis et décision

Le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, a constaté ces derniers mois que le nettoyage des communs n'était plus effectué correctement et propose de souscrire un nouveau contrat d'entretien.

Deux offres de prix ont été demandées pour remplacer la société actuelle, sur base du même cahier des charges, avec cependant quelques modifications au niveau du nettoyage de la cour des garages. Le nouveau cahier des charges est présenté lors de l'assemblée.

La première offre provient de la société Buserco pour un montant de 211,75€ TVAC

La seconde offre provient de la société Winservice pour un montant de 278,30€ TVAC

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire un contrat d'entretien avec la société Winservice pour un montant de 278,30€ TVAC

### c. Sinistres.

Un sinistre a été déclaré cette année. Il s'agit d'une fuite dans une canalisation située au 3<sup>ème</sup> étage. Une expertise a eu lieu et l'accord a été marqué sur les devis de remise en état, avec une légère diminution sur l'un des deux devis. L'accord a également été marqué sur la recherche de fuite au 3<sup>ème</sup> étage ainsi que sur les réparations effectuées.

La fuite provient d'une partie privative et la franchise sera donc imputée à charge du propriétaire du 3<sup>ème</sup> étage.

Concernant le sinistre survenu en façade chez Monsieur Durieux, les réparations vont être



effectuées et une dernière va être faite pour la récupération de la franchise.  
*demande*

d. Etats des arriérés de charges.

Le syndic informe l'assemblée que Madame Mathieu présente à la date de l'Assemblée Générale un arriéré de charge correspondant au premier appel au fonds de réserve chaudière.  
Il n'y a pas d'autres arriérés constatés parmi les copropriétaires.

**6. Procédures judiciaire en cours.**

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété

**7. Décharges et quitus - majorité absolue.**

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux comptes.

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au syndic pour sa gestion.

Décharge et quitus sont donnés au syndic pour sa gestion.

**8. Elections - majorité absolue.**

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

Les membres actuels – M Durieux, Mme Spaepen et Mme Vannerom sont candidats à leur réélection.

À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'assemblée générale.

b. Election du Commissaire aux Comptes.

Monsieur Walckiers se présente à nouveau pour effectuer la mission de commissaire aux comptes. Il est également vivement remercié par l'assemblée générale.

**9. Travaux - majorité des 3/4.**

a. choix de la couleur pour la mise en peinture des communs

Lors de l'Assemblée Générale du 22 décembre 2015, la décision à l'unanimité a été prise pour la mise en peinture des communs de l'immeuble, avec la société Fonseca. Ce travail devait être effectué vers le mois de septembre 2016. Cependant, le choix de la couleur pour la mise en peinture n'a pas été communiqué au syndic et ce dernier n'a pas pu fournir l'information au



fournisseur.

Le syndic propose à l'Assemblée d'opérer à ce choix et de valider les travaux pour le mois de janvier 2017.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de laisser le conseil de copropriété choisir la couleur et demande de procéder au remplacement de tous les luminaires par des Led avec de nouveaux plafonniers.

**b. remplacement de l'éclairage en chaufferie et placement d'une boite à clés**

Lors du dernier passage du chauffagiste, ce dernier a remis un devis pour le remplacement de l'éclairage en chaufferie, conformément aux normes en vigueur. Il propose également d'installer un boitier à clé devant le local, ce qui facilitera l'accès au local pour le chauffagiste et évitera les intrusions car le local n'est pas toujours fermé à clé.

Le montant total pour ces travaux est de 656€ HTVA

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas procéder à ces travaux.

**10. Budget - majorité absolue.**

**a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes et frais exceptionnels.**

Le syndic présente son budget de dépenses courantes de 22.394€.

A l'unanimité, l'Assemblée valide le budget présenté.

**b. Montant des appels de provisions à déterminer.**

L'assemblée décide que le montant des provisions de charges à venir sera calculé sur base du budget prévisionnel validé par l'assemblée générale, déduction faite des montants déjà appelés dans l'exercice en cours. Le syndic tiendra compte du calcul de Monsieur Walckiers repris dans son rapport.

**c. Fonds de Roulement.**

En date du 30/09/2016 le fonds de roulement s'élevait à 4000€

Le syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est 22.394€, soit 6.718€.

À l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir le Fonds de Roulement à son niveau actuel.

**d. Fonds de Réserve.**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 11.969,74€

Ce fonds de réserve se compose d'une part du fonds de réserve général pour un montant de 5.303,08€ et d'autre part du fonds de réserve chaudière pour un montant de 6.666,66€.

Les travaux validés au point 9.b seront financés par le fonds de réserve général.

Il reste à ce jour 3 appels trimestriels à effectuer sur le fonds de réserve chaudière.

À l'unanimité l'assemblée générale décide de remplacer les appels de fonds de réserve chaudière



par 4 appels trimestriels de 3500€.

En date du 30/09/2016 le fonds de réserve ascenseur s'élève à 2.626,39€  
Le syndic propose à l'assemblée de transférer ce montant au fonds de réserve générale, en tenant compte du changement de clé de répartition. Les ajustements seront effectués selon la clé de répartition générale.

### **11. Points inscrit à la demande d'un copropriétaire.**

Il n'y a pas de point inscrit à la demande d'un copropriétaire

### **12. Service de conciergerie du syndic, information et décision**

Conformément au code de déontologie des agents immobiliers (Art 76 ) et conformément au code civil :art 577-8 , § 4, 15 ° , le syndic avise la copropriété que la sprl Syngest à laquelle la copropriété sera amenée à confier des petits travaux est une société dont la sprl COUET et associés est liée juridiquement.

L'assemblée unanime comprend et approuve le lien entre le « Service Conciergerie » et la sprl Couet & Associés.

### **13. Mandats - majorité absolue.**

#### **a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic.**

Le syndic explique le principe du contrat cadre.

Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le syndic doit pouvoir dire à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif.

En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs,...). Il est certain que le syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les copropriétaires donne mandat au syndic pour signer un contrat cadre.

#### **b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété.**

À l'unanimité, les copropriétaires donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

#### **c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat. Pour travaux.**

L'assemblée générale unanime fixe le montant par intervention à 2000€



Couet & Associés

Syndic d'immeubles

Avenue du Onze Novembre 74  
1040 Bruxelles  
Numéro d'entreprise: 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 et 505 726

Tél. : 02 738 02 50  
Fax : 02 738 02 59  
[www.couet.be](http://www.couet.be)  
[etterbeek@couet.be](mailto:etterbeek@couet.be)

d. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire.

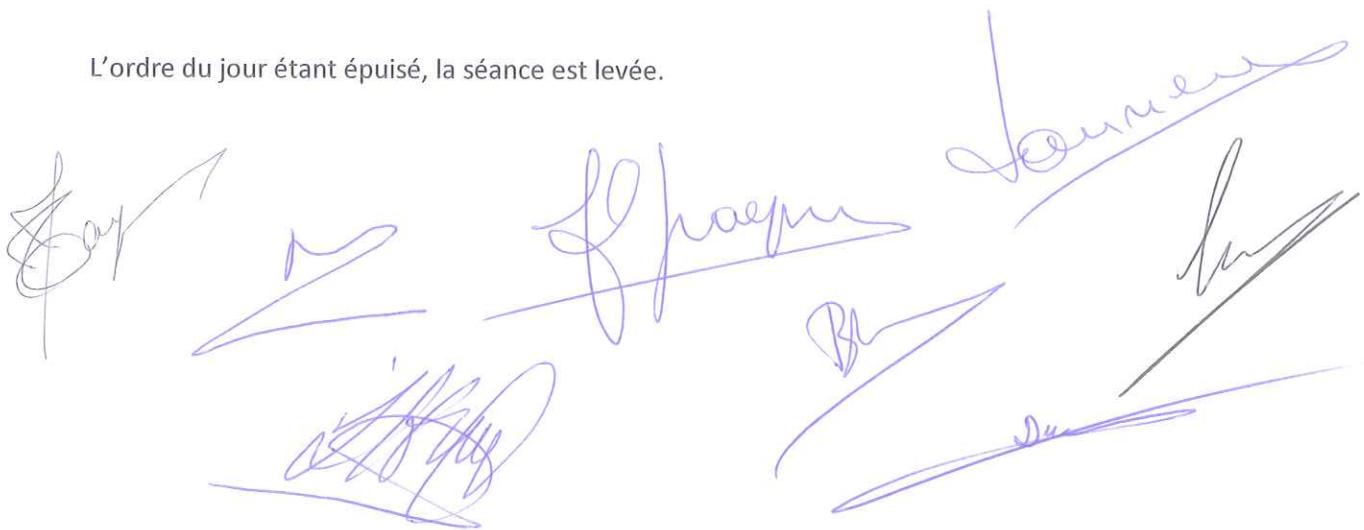
L'assemblée générale unanime autorise le syndic d'agir en justice contre tout copropriétaire défaillant, après rappels et mise en demeure

**14. Election du syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue.**

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme Syndic pour une durée d'un an la SPRL Couet & Associés, dont le bureau est situé Avenue du Onze Novembre 74 à 1040 BRUXELLES, Tel 02 738 02 50; Fax 02 738 02 59

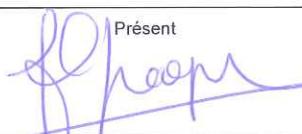
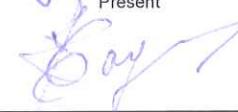
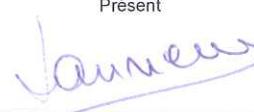
La durée du contrat est modifiée à 15 mois au lieu de 12 mois. Le contrat débutera donc le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et se terminera le 31 mars 2018.

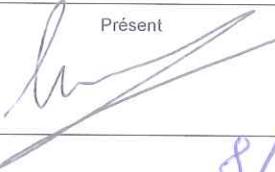
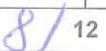
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.



Assemblée générale du 13/12/2016

WAMPACH (N. Entr. : 840.550.431) Rue Lieutenant Freddy Wampach, 34 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Copropriétaire	Quotités	Signature	
ARIDJIS Rue Wampach, 9 1200 Bruxelles	162.000	Présent	Procuration
BORGHMANS Benoît Avenue Groelsveld 15 1180 Bruxelles	1142.000	Présent 	Procuration
DEFACQZ - CLAEYSENS Avenue Heydenberg 69 1200 Woluwé-St-Lambert	162.000	Présent	Procuration
DURIEUX 95 rue du Long Chêne 1970 Wezembeek-Oppem	1280.000	Présent 	Procuration
GOVAERTS Avenue Maurice Maeterlinck, 14 1348 Louvain-la-Neuve	1025.000	Présent 	Procuration
HEYNDERICKX - STRUYFT Alexandre Rue Lieutenant Freddy Wampach 34 1200 Woluwe-Saint-Lambert	1142.000	Présent 	Procuration
MATHIEU Steenweg op St Truiden, 497 3401 Walshoutem	1142.000	Présent 	Procuration
SPAEPEN Rue Wampach, 34 / bte 5 1200 Bruxelles	1142.000	Présent 	Procuration
TAYMANS Rue Wampach, 34 / bte 8 1200 Bruxelles	1025.000	Présent 	Procuration
VAN OVERBEEKE Rue Wampach, 18 1200 Bruxelles	162.000	Présent 	Procuration
VANNEROM Rue Wampach, 34 / bte 2 1200 Bruxelles	1142.000	Présent 	Procuration

WALCKIERS Avenue Orban, 126 1150 Bruxelles	474.000	 Présent	Procuration
Totaux :	10000.000		

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que \_\_\_\_\_ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
\_\_\_\_\_ pouvoirs,

Le Président,