

**Association des Copropriétaires « CLARENCE HOUSE »  
située Square Vergote 12 à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT  
BCE n°0850.103.050**

**PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

LE VINGT-CINQ JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE à DIX-HUIT HEURES.

**Point 1 - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**

*Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 15 sur 22, totalisant 699 quotités sur 1.000, soit 69,90%.*

*Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 7 sur 22, totalisant 301 quotités sur 1.000, soit 30,10%.*

*Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.*

**Point 2 - Examen et vote pour l'élection d'un Président de séance et d'un secrétaire**

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Présidente de séance : Madam [REDACTED]

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Secrétaire de séance : Monsieur RELAVE – Syndic, lequel rédige le présent procès-verbal.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.



**Point 3 - Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupants l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale**

Des avis annonçant la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire ont été apposés au sein de la Copropriété.

Aucune remarque n'est parvenue au Syndic avant la date de tenue de la présente Assemblée Générale.

**Point 4 – Rapport du Conseil de copropriété**

Le Conseil de copropriété fait rapport à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

L'Assemblée Générale demande à l'architecte d'inclure la rénovation et le nettoyage des colonnes et du garde-corps de l'entrée de l'immeuble dans la négociation qui sera faite avec les entrepreneurs, dans le cadre des travaux de rénovation de la toiture.

**Point 5 - Rapport du Commissaire aux Comptes**

Monsieur [REDACTED] ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/09/2023, fait rapport à l'Assemblée Générale.

Arrivée des copropriétaires [REDACTED] (48) et de [REDACTED] (1) à 18h20.

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 17 sur 22, totalisant 798 quotités sur 1.000, soit 79,80 %.

**Point 6 - Examen et vote pour l'approbation des comptes de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023 et du bilan arrêté au 30/09/2023.**

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023 et le bilan arrêté au 30/09/2023.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 7 - Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité au cours de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023.**

**a. Au Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Conseil de Copropriété pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**b. Au Commissaire aux comptes**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Commissaire aux comptes pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**c. Au Syndic**

L'Assemblée Générale donne décharge, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Syndic, pour l'activité au cours de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 8 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières**

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des fournisseurs :

- Ascenseur (Maintenance) – ATM
- Ascenseur (Contrôle Périodique) – SOCOTEC
- Ascenseur (Ligne téléphone d'urgence) - PROXIMUS
- Assurance (Courtier) – MEUWE & GULBIS
- Assurance Incendie – ETHIAS
- Assurance Protection Juridique - ARAG
- Assurance RC – VIVIUM
- Assurance Accident du Travail (Concierge) – AG INSURANCE
- Eau (fourniture) - VIVAQUA
- Électricité (Fourniture) – TOTAL
- Gaz (Fourniture) – TOTAL
- Enlèvement des déchets – BRUXELLES PROPLETE
- Matériel incendie (maintenance) – ANSUL
- Chaufferie (maintenance) – CHESS BELGIUM
- Entretien des espaces verts – Stephen AMBERT
- Relevé/Location de calorimètres / Compteurs – TECHEM CALORIBEL
- Secrétariat Sociale Concierge – SD WORX
- Concierge – Madame MONTEIRO
- Entretien Pompes – PUMP TECH
- Porte de garage (maintenance) – VIPER DOORS
- Égouts (maintenance) – CURABEL
- Fourniture sel adoucisseur – PH CLEAN
- Abonnement GSM concierge - PROXIMUS

Des copropriétaires ont fait part au Syndic de leur insatisfaction concernant l'entretien du jardinet se trouvant à l'avant de la résidence. Madame PERIERS a déjà pris contact avec Monsieur [REDACTED]

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le nouveau contrat de travail de la concierge a été établi par le Secrétariat Social. Un rendez-vous sera organisé avec la concierge, en présence du Conseil de copropriété.

**Il est immédiatement renvoyé à la résolution n°11 compte tenu de la présence de l'Architecte L. COTTENIER (18h40).**



a. **Examen et vote concernant le mandat à donner au Conseil de copropriété pour décider de la résiliation de contrats de fourniture régulières en cours et la souscription de nouveaux contrats.**

L'Assemblée Générale donne mandat, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Conseil de copropriété pour décider de la résiliation de contrats de fourniture régulière en cours et la souscription de nouveaux contrats, dans l'intérêt de la Copropriété.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 9 - Rapport sur les sinistres en cours**

- **Sinistre 499506 – Sinistre Dégâts des Eaux – Débordement d'égouts – Dommage dans l'appartement du 3<sup>e</sup> droite.**

Ce dossier est en cours de clôture.

- **Sinistre 499510 – Sinistre Dégâts des Eaux – Salle-de-bain de Mme COENE**

Madame [REDACTED] doit faire procéder à des réparations dans son appartement.

Le Syndic a reçu la facture de réparation de Mme COENE et la transmettra à la compagnie.

- **Sinistre 499511 – Sinistre Dégâts des Eaux – MARTINS CAMPOS**

Ce sinistre trouvait son origine dans un déboitement de la descente d'eaux pluviales en toiture et dans un bouchon au niveau de la descente d'eaux pluviales au 7<sup>e</sup> étage.

Un toiturier est intervenu pour réparation et débouchage.

Le Syndic reste dans l'attente d'un devis de remise en état.

Le Syndic n'a toujours pas reçu de devis de remise en état malgré plusieurs rappels.

Ce dossier sera donc classé en l'état.

- **Sinistre 499512 – Dégradation muret d'entrée**

Des copropriétaires ont signalé au Syndic des dommages à un muret de l'entrée lors du déménagement de Mme LAGNY (locataire de l'appartement du copropriétaire CLEENEWERCK DE CRAYENCOUR Marie-Noëlle).

La fille de Madame [REDACTED] a toute implication de ces déménageurs dans le cadre de ce sinistre.

Le Syndic a demandé à M. AMBERT de remettre offre de remise en état. Aucun devis n'a été reçu à ce jour.

L'Assemblée Générale demande au Syndic de déclarer ce sinistre à la compagnie d'assurance pour mise en cause du copropriétaire concerné, de la locataire ou de l'entreprise de déménagement.

- **Sinistre 499513 – Sinistre Dégâts des Eaux – 8D – 7D**

Le Syndic attend un devis de remise en état des dommages dans l'appartement de M [REDACTED]

**Point 10 - Rapport sur les contentieux et procédures judiciaires en cours**

Il n'existe aucun dossier contentieux en cours au jour de la présente Assemblée Générale.

**Point 11 – Présentation par l'architecte L. COTTENIER de l'avant-projet – étude de faisabilité technique et financière relative à la rénovation de la toiture avec isolation et la rénovation des deux pignons avec isolation. Examen et vote pour la réalisation de ces travaux - Fixation du calendrier de réalisation - Fixation du mode de financement.**

L'architecte L. COTTENIER fait présentation de sa préétude aux copropriétaires.

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le principe de la rénovation de la toiture avec isolation et des deux pignons, en une phase.

**Le résultat des votes est le suivant :**

Tous les autres copropriétaires présents et représentés, soit 381/683.

**ABSTI**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le principe de la rénovation de la toiture de la résidence avec isolation pour un budget de 250.000,00€, frais d'architecte compris.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

L'architecte interrogera la société VIMAR, lors de l'appel d'offres.

Une Assemblée Générale extraordinaire sera convoquée en septembre 2024.

**Point 12 – Examen et vote pour la réalisation de travaux - Fixation du calendrier de réalisation - Fixation du mode de financement**

**a. Remise en peinture de la porte d'accès à la conciergerie.**

Henry RIVEZ a remis offre à hauteur de 567,00€ HTVA pour la remise en peinture de la porte de la conciergerie.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les travaux de remise en peinture de la porte de service donnant accès à la conciergerie., pour un montant de 567,00€ HTVA.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**b. Remplacement de l'éclairage de gaines des ascenseurs.**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le remplacement de l'éclairage de gaines des ascenseurs par l'ascensoriste ATM pour un montant de 2.200,00€ HTVA.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

Il conviendra de demander à l'ascensoriste d'assurer le maintien en service de l'éclairage de cabine des ascenseurs.

**c. Remplacement de pompes Hors Services.**

La société PUMPT TECH fait état de son rapport de maintenance :

*« L'état des pompes n'est plus bon. Elles consomment trop d'électricité et des fuites sont présentes au niveau des joints mécaniques des deux pompes. Il est recommandé de remplacer les pompes pour garantir la fiabilité de l'installation ».*

- **Pompe de surpression** – 7.055,87€ HTVA
- **Pompe se trouvant dans le garage** – 1.277,18€ HTVA

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le remplacement des pompes de l'immeuble pour un budget de 9.000,00€ HTVA et donne mandat au Conseil de Copropriété quant au choix du fournisseur.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

Il conviendra de remettre la plaque au sous-sol -2 à l'emplacement de la pompe dans les garages.

**d. Travaux de rénovation des colonnes de décharges ou curage.**

Le Syndic informe l'Assemblée Générale du rapport d'Audit de la société CURABEL.  
CURABEL a recensé 15 colonnes.

Les colonnes sont en fonte et cuivre dans un état de corrosion important et très encrassées (particulièrement les décharges d'eaux usées des cuisines et mix (cuisines/salle-de-bain).

CURABEL recommande le remplacement de l'ensemble des colonnes de décharges à moyen terme (3-5ans) et estime un budget de 300.000,00€ HTVA pour ces travaux.

Une alternative consisterait à tenter un curage des colonnes (Estimation 15.000,00€ HTVA). La corrosion des fonte est toutefois inexorable et évolutive.

L'Assemblée Générale propose de profiter des travaux privatifs dans les appartements pour commencer le remplacement des tronçons de colonnes de décharges. Les copropriétaires qui réalisent des travaux en informeront le Syndic.

L'Assemblée Générale demande le report de cette décision.



e. **Rénovation/Remplacement avec sécurisation de la porte d'entrée donnant sur le palier du rez-de-chaussée.**

**Le Syndic dispose des offres ci-dessous : Sécurisation par électro-aimant & Lecteur de Badges**

- CLABOTS 7.924,10€ HTVA (à actualiser- Devis de 2019)
- CASIER 7.400,00€ HTVA

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la rénovation / le remplacement avec sécurisation de la porte d'entrée donnant sur le palier du rez-de-chaussée.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Néant.

**CONTRE** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**ABSTENTION** : Néant.

f. **Rénovation du système de parlophonie par un système de vidéophonie.**

Plusieurs copropriétaires se sont plaints du dysfonctionnement du système de parlophonie.

Le Conseil de copropriété a demandé au Syndic de ne pas envoyer de société en dépannage dans l'immédiat.

Le Syndic rappelle l'offre de la société PARLE AU PHONE - 6.900,00€ HTVA (A actualiser – Devis de 2019).

L'Assemblée Générale n'accepte pas, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la rénovation du système de parlophonie par un système de vidéophonie.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Néant.

**CONTRE** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**ABSTENTION** : Néant.

Le Syndic enverra la société PARLE AU PHONE pour remédier au dysfonctionnement chez Mme STROOBANDT

**Point 13 – Examen et vote concernant toutes décisions à prendre dans le cadre de la remise en état/le remplacement de la porte d'accès à l'appartement 1A situé à l'entresol.**

Le Syndic rappelle les dispositions du Précédent PV d'Assemblée Générale en date du 24/01/2023.

Madame [REDACTED] a adressé deux devis de remplacement du châssis au Syndic pour un budget de 6.524,00€ HTVA (BELISOL) à 8.289,00€ HTVA (CLEERHOME).

Ces devis ont été adressés au Conseil de copropriété qui a refusé de prendre en charge des frais de **remplacement** de châssis. Il demande encore le respect de la symétrie au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la position du Conseil de copropriété.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.



Il sera proposé à la propriétaire concernée de lui verser la somme de 300€ pour remise en état de sa porte d'entrée privative – après preuve de la réparation/rénovation.

**Point 14 – A la demande du Conseil de Copropriété :**

Monsieur [REDACTED] donne des explications aux copropriétaires.

**a. Rappel concernant le respect du tri des déchets.**

Le Syndic relancera BRUXELLES PROPLETE pour livraison du conteneur orange.

**b. Retirer ce qui traîne près de l'entrée de service.**

Le Syndic accordera un délai de 15 JOURS à la concierge pour retirer tous les encombrants près de l'entrée de service, ainsi que dans la chaufferie. A défaut de quoi, le Syndic fera retirer ses encombrants par BRUXELLES PROPLETE.

**c. Faire attention à la fermeture de la porte à rue (porte principale).**

Départ du copropriétaire KAPLAN qui donne procuration à Monsieur CORNU à 20h30.

**Point 15 – Information concernant l'état d'avancement de la mission de Régularisation du Permis d'Environnement couvrant les installations classées de la Résidence, confiée à M. SPILTOIR. Examen et vote concernant toutes décisions à prendre dans le cadre de ce dossier.**

Monsieur SPILTOIR – Architecte a introduit la demande de permis d'environnement en date du 19/12/2023. Le 12/01/2024, la Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT nous adressait un courrier par lequel elle nous informait clôture le dossier sans suite. Il a été constaté que le parking de l'immeuble est partagé avec l'immeuble voisin « le MARGNAN ». Les installations des deux immeubles ne peuvent être dissociées car elles forment une Unité Technique & Géographique.

Dès lors une demande doit être introduite conjointement.

Le Syndic a alors interpellé le Syndic du MARGNAN qui vient de confirmer faire appel à Monsieur SPILTOIR pour régulariser la situation.

Monsieur [REDACTED] nous interroge concernant :

- La production d'une preuve de la neutralisation des anciennes cuves à mazout ;
- L'absence de ventilation des garages pose problème ;
- La présence d'une fosse – séparateur d'huile à remettre en service,
- L'absence de locaux pour vélos.

**a. Création d'emplacements pour vélos conformes aux prescriptions de l'IBGE ;**

L'Assemblée Générale demande le report de cette solution.

**a. Remise en service de la fosse de séparation des hydrocarbures au sous-sol -2.**

Le Syndic a interrogé MAXI CLEANING qui propose de nettoyer le séparateur d'hydrocarbure, avant d'envisager de le remettre en service.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le nettoyage du séparateur d'hydrocarbure par la société MAXI CLEANING et mandate le Conseil de copropriété pour assurer le suivi de ce dossier, avec le Syndic.



**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

**Point 16 – Examen et vote concernant la mise en place d'une procédure en cas de déménagement / emménagement. Examen et vote concernant l'instauration d'une indemnité de déménagement / emménagement.**

Une discussion s'instaure entre les copropriétaires.

Il n'est pas statué sur cette résolution.

Il est rappelé qu'il est interdit de déménager et de placer un lift sur la rotonde.

**Point 17 – Établissement de la liste des copropriétaires utilisant les Feux Ouverts. Examen et vote concernant le ramonage des conduits de cheminées des Feux Ouverts.**

Madame [REDACTED] informe l'Assemblée Générale qu'elle utilise occasionnellement les Feux Ouverts.

**Point 18 - Examen et vote pour la fixation du budget prévisionnel de l'exercice courant du 01/10/2023 au 30/09/2024.**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la fixation d'un budget prévisionnel pour l'exercice courant du 01/10/2023 au 30/09/2024 au montant de 120.000,00 Euros.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 19 - Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds**

**a. Pour les charges courantes**

Sans objet, les charges sont honorées sur la base de décomptes trimestriels établis selon les frais réels.

**b. Pour le fonds de roulement**

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le maintien du fonds de roulement actuel, à hauteur de 39.359,78€.

**c. Pour le fonds de réserve**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la fixation des appels de fonds de réserve, à hauteur de 50.000,00€ par trimestre pendant 3 trimestres.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Il sera décidé lors de l'Assemblée Générale extraordinaire de septembre 2024 des prochains appels de fonds de réserve.

**Point 20 - Examen et vote pour les nominations**

**a. Nomination des membres du Conseil de Copropriété**

L'Assemblée Générale élit, par des votes séparés, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les membres du Conseil de Copropriété suivants :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Mon[REDACTED]
- Mons[REDACTED]

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Le mandat des membres du Conseil de Copropriété court jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

**b. Du commissaire aux comptes**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la nomination de Monsieur [REDACTED] en qualité de Commissaire aux Comptes.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

Le Commissaire aux comptes fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale, lors de laquelle le Commissaire aux comptes fera rapport.

**c. Du Syndic**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la nomination de VAL CLAIR IMMOBILIER sprl en qualité de Syndic de la Copropriété CLARENCE HOUSE, pour une durée d'un an, courant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

**Le résultat des votes est le suivant :**

**POUR** : Tous les copropriétaires présents et représentés.

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 21 – Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.



VAL CLAIR IMMOBILIER

La séance est levée à 21h39.

**SIGNATURES**

[Redacted signature area]

Le Président de séance

Le secrétaire

Le Syndic

**Signature des propriétaires encore présents (ci-dessous)**

[Redacted signature area]

*[Handwritten signature]*