



VAL CLAIR IMMOBILIER

**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-QUATRE JANVIER DEUX MILLE VINGT-TROIS à DIX-HUIT HEURES.

**Point 1 - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée** (Article 577-6 §5 du Code civil)

*Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 15 sur 22, totalisant 662 quotités sur 1.000, soit 66,20 %.*

*Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 7 sur 22, totalisant 338 quotités sur 1.000, soit 33,80 %.*

*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** (Article 577-6 §5 et 10 du Code civil)

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Président de séance : Madame PERIERS.

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 (Article 577-8 §4 8° du Code civil)**

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, notamment concernant les travaux de rénovation des éclairages en parties communes.

Monsieur DECHAMPS informe l'Assemblée Générale qu'un des éclairages de la cour du Marignan ne fonctionne actuellement pas.

Des copropriétaires informent l'Assemblée Générale que les équipements privatifs (prise et éclairage des garages privatifs) seraient connectés sur le compteur commun.

Des copropriétaires signalent un dysfonctionnement de l'éclairage du palier du 5<sup>e</sup> étage. Monsieur STEVENS explique qu'il s'agit d'un problème de tension.

Le Conseil de copropriété fait part de son insatisfaction concernant l'entretien des espaces verts.

Le Conseil de copropriété propose à l'Assemblée Générale de remplacer l'entreprise L'ARBRE ENCHANTEUR actuellement en place.

Arrivée des copropriétaires

à 18h27.

*Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 18 sur 22, totalisant 812 quotités sur 1.000, soit 81,20 %.*

Madame COENE communiquera au Syndic le RAL de la peinture utilisée pour la remise en peinture de la façade arrière, à son étage.

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

Monsieur [REDACTED] ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/09/2022, fait rapport à l'Assemblée Générale.

Son rapport de vérification aux comptes sera annexé au présent procès-verbal.

Le Syndic prendra les mesures utiles pour lever les remarques formulées.

**Point 6 - Examen et vote pour l'approbation des comptes de l'exercice courant du 01/10/2021 au 30/09/2022 et du bilan arrêté au 30/09/2022.**

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice courant du 01/10/2021 au 30/09/2022 et le bilan arrêté au 30/09/2022.



VAL CLAIR IMMOBILIER

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 01/10/2021 au 30/09/2022**

**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 01/10/2021 au 30/09/2022.

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 01/10/2021 au 30/09/2022.

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 01/10/2021 au 30/09/2022.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Néant.

CONTRE : Tous les copropriétaires présents et représentés.

ABSTENTION : Néant.

**Point 8 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (Article 577-8/1 §4 du Code civil)**

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

- Ascenseur (Maintenance) – SCHINDLER
- 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
- Chauffage (maintenance) – CHESS BELGIUM
- Entretien des espaces verts – L'ARBRE ENCHANTEUR
- Relevé/Location de calorimètres / Compteurs – TECHEM CALORIBEL
- Secrétariat Sociale Concierge – SD WORX
- Concierge – Madame MONTEIRO
- Entretien Pompes de Relevage – PUMP TECH
- Porte de garage (maintenance) – VIPER DOORS
- Égouts (maintenance) – CURABEL
- Fourniture sel adoucisseur – PH CLEAN
- Abonnement GSM concierge - PROXIMUS

Le Syndic actualisera le contrat de travail de la concierge avec le Conseil de copropriété.  
Un rendez-vous sera organisé avec la concierge.

Monsieur [REDACTED] précise qu'il existerait des extincteurs sans entretien. Le Syndic étudiera l'opportunité d'un remplacement.

**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 499501 - Vandalisme et vol d'appliques dans le hall d'entrée**

Le Syndic poursuit ses démarches pour obtenir une meilleure indemnité de la part de la Compagnie d'Assurance. Selon les dernières informations du courtier M&G en date du 11/01/2023, la compagnie ETHIAS indique qu'elle demande à son expert de rouvrir son dossier, ce qui devrait permettre d'enfin avancer dans la procédure de contre-expertise.

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

Ce sinistre trouvait son origine dans la présence d'un bouchon dans une colonne d'évacuation d'eaux usées/eaux vannes provoquant des dommages dans l'appartement du 3<sup>e</sup> droite. Ce dossier est en cours d'indemnisation.



- **Sinistre 499507 – Sinistre Dégâts des Eaux déclaré par le Square Vergote 14**

Une expertise a été convoquée à laquelle le propriétaire – Square Vergote 14 – ne s’est pas présenté. Ce dossier sera classé sans suite.

- **Sinistre 499508 – Sinistre Dégâts des Eaux – Débordement d’égouts – Dommages dans les appartements 2D & 1D**

Ce dossier est en cours d’indemnisation.

- **Sinistre 499510 – Sinistre Dégâts des Eaux – Salle-de-bain de Mm [REDACTED]**

Madame FLUMIANI doit faire procéder à des réparations dans son appartement. Un devis de remise en état sera transmis au Syndic.

- **Sinistre 499511 – Sinistre Dégâts des Eaux [REDACTED]**

Ce sinistre trouvait son origine dans un déboisement 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.

**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.

Le Syndic précise cependant qu’ENGIE ELECTRABEL (ancien fournisseur d’énergie) réclame le paiement de frais de rappel, intérêts... liés à des retards de paiement de factures. Le Syndic précise avoir demandé à multiples reprises à ENGIE ELECTRABEL d’établir une facture par code EAN, de fixer le montant des provisions réclamées en consultation avec le Syndic. Or, toutes ces demandes sont restées sans suite. Le Syndic avait alors payé le montant incontesté sur les factures du fournisseur. Désormais, le principal a été honoré. Et les frais de rappel et intérêts de retard ont été retenus, estimant que cette situation est due à l’absence de réaction de la part d’ENGIE ELECTRABEL.

**Point 11 – Information sur les travaux de rénovation de mise en conformité électrique des parties communes précédemment votés. Examen et vote concernant toute nouvelle décision à prendre.**

Suite à la précédente Assemblée Générale ordinaire, le Syndic a commandé les travaux de mise en conformité électrique à la société TITE.

Or, cette entreprise a indiqué qu’elle interviendrait, une fois les travaux de rénovation des éclairages des garages et sous-sols réalisés. Ces travaux à l’initiative du Conseil de copropriété sont actuellement en cours.



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

**a. Remplacement des colonnes de décharges ou curage**

En mai 2022, la société CURABEL a dû intervenir pour un curage d'une descente d'eaux usées côté droit (à la suite d'un sinistre).

Lors de cette intervention cette société a réalisé le curage depuis le pied de colonne en cave jusqu'au 3<sup>e</sup> étage (permettant de retrouver un diamètre nominal supérieur à 90%).

Au-delà, le curage n'a pas été possible car la conduite dévie.

Les tests d'écoulement réalisés aux étages 7, 3 et 2 ont permis de démontrer l'efficacité du traitement.

La colonne reprend des décharges de salle-de-bain et de cuisine.

**CURABEL recommande le curage des colonnes cuisines/salle-de-bain – sous réserve de verticalité et au prorata des étages traités. Il sera nécessaire de repérer les réseaux en sous-sol en réalisant des tests d'écoulement depuis quelques appartements.**

Dans un précédent email, CURABEL précisait : « un budget proche de 10.000,00€ devrait permettre de réaliser un curage en profondeur avec de bons résultats ».

L'Assemblée Générale demande au Syndic de consulter CURABEL pour la réalisation d'un audit du réseau d'égouttage et passage caméra.

L'Assemblée Générale donne mandat, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, au Conseil de copropriété pour confirmer la réalisation de cette mission.

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

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution.

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

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution.

**d. Rénovation avec isolation du pignon se trouvant côté Square Vergote 14**

Le Syndic rappelle les disposition de la résolution 15 du PV d'Assemblée Générale Ordinaire en date du 25/04/2022.

Le Syndic a consulté deux architectes s'agissant de la rénovation dudit mur mitoyen :

- **L. COTTENIER**

- Prestation 1 – Demande Permis d'Urbanisme - 2% du montant des travaux avec un minimum de 4.200,00 Euros HTVA
- Prestation 2 – Dossier d'appel d'offres - 5% du montant des travaux avec un minimum de 3.800,00 Euros HTVA
- Prestation 3 – Contrôle de l'exécution des travaux - 5% du montant des travaux avec un minimum de 1.200,00 Euros HTVA / mois de contrôle de chantier

A la demande du Syndic, M. COTTENIER a ajouté l'offre ci-dessous :

- **Étude de faisabilité technique et financière – 1.900,00€ HTVA.**

- **CH SPILTOIR**

- Demande de permis d'urbanisme – 3.250,00 Euros HTVA
- Dossier d'adjudication et suivi des travaux – 9.650,00 Euros HTVA

Le Syndic a encore consulté les entreprises VIMAR et AV FACADE.

**VIMAR – Enduit sur isolant : 300m<sup>2</sup> – Budget de 64.200€ HTVA**

**AV FACADE – Enduit sur isolant : 306m<sup>2</sup> – 65.365,00€ HTVA.**

**AV FACADE – Bardage sur isolant : 306m<sup>2</sup> – 76.965,00€ HTVA.**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la désignation de l'architecte L. COTTENIER s'agissant d'une étude de faisabilité technique et financière pour rénovation des pignons gauche et droite avec isolation, pour un montant de 1.900,00€ HTVA.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

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

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

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**e. Rénovation de la toiture avec isolation et placement de panneaux solaires**

Le Syndic rappelle les dispositions de la résolution 14 f du PV d'Assemblée Générale Ordinaire en date du 25/04/2022.

Le Syndic a consulté l'entreprise VIMAR qui a remis offre à hauteur de 109.003,00€ HTVA.

**Comprenant :**

- Évacuation de 2 poutrelles métalliques
- Réparation des dalles de cheminées, corniche et murs
- Remplacement des châssis de l'édicule ascenseur
- Traitement des faces extérieures de l'édicule ascenseur.



**L'architecte COTTENIER propose une étude de faisabilité à hauteur de 1.900,00€ HTVA, ce qui permettra de définir l'étendue des travaux, estimer le budget et vérifier la structure de la toiture.**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la désignation de l'architecte L. COTTENIER s'agissant d'une étude de faisabilité technique et financière pour rénovation de la toiture avec isolation, pour un montant de 1.900,00€ HTVA.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

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

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

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

L'architecte devra s'assurer que la structure de la toiture permet de recevoir des panneaux solaires.

Le Syndic devra négocier avec l'architecte COTTENIER, le prix de la mission – Étude de faisabilité pour les 2 postes de travaux.

Concernant le placement des panneaux solaires, l'Assemblée Générale demande le report de cette résolution dans l'attente de l'étude de l'architecte.

**Point 13 - Information concernant le statut de la porte d'entrée située Square Vergote 12A, donnant l'accès exclusif à l'appartement 1A situé à l'entresol. Examen et vote concernant toute décision à prendre.**

Les statuts de la copropriété disposent :

Parties privatives : « *Ladite partie privative est limitée par la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs... »*

Parties communes : « *Les portes d'entrée à rue... y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements... »*.

Réparations : « *Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des appartements, telles que portes... incombent aux propriétaires respectifs desdites parties »*.

« *Aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée... »*.

Le Conseil de copropriété estime que cette porte donnant uniquement accès à l'appartement 1A est privative. Il a toutefois proposé une prise en charge à hauteur de 50% de la dépense de remise en état, à condition que le propriétaire du lot 1A remette deux devis de remise en état. Ledit propriétaire en a été informé par email le 18/11/2022.

Il est recommandé au propriétaire du lot 1A de faire appel à un menuisier/ébéniste.

L'Assemblée Générale demande le report de cette résolution dans l'attente de disposer de deux devis.





**Point 14 - Information concernant l'augmentation du coût des prestations de M. SPILTOIR – Architecte – dans le cadre de la mission de Régularisation du Permis d'Environnement couvrant les installations classées de la Résidence. Examen et vote concernant la ratification de cette augmentation de frais.**

L'Assemblée Générale en date du 15/09/2020 avait accepté à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de confier la mission de régularisation du Permis d'Environnement couvrant les installations classées de la Copropriété à l'architecte CH SPILTOIR pour un budget de 2.990,00 Euros HTVA (hors frais de dossier) – Financement de cette prestation par les charges courantes.

L'Assemblée Générale en date du 25/04/2022 avait décidé que cette mission serait confiée à M. SPILTOIR dès réception du certificat PEB de réception de la chaufferie de la Résidence rénovée par M. WATERKEYN.

Ledit certificat est parvenu au Syndic en date du 17/10/2022.

Le Syndic a alors commandé la mission de régularisation du Permis d'Environnement à M. SPILTOIR, lequel a informé le Syndic être contraint de réviser le montant de février 2020, à hauteur de 3.470,00€ HTVA.

Le Conseil de copropriété a confirmé son accord sur cette augmentation.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de confier la mission de régularisation du Permis d'Environnement couvrant les installations classées de la Copropriété à l'architecte CH SPILTOIR pour un budget de 4.470,00 Euros HTVA (hors frais de dossier) – Financement de cette prestation par les charges courantes.

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

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

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 15 - Examen et vote pour la fixation du budget prévisionnel de l'exercice courant du 01/10/2022 au 30/09/2023 (Article 577-8 §4 du Code civil)**

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la fixation d'un budget prévisionnel pour l'exercice courant du 01/10/2021 au 30/09/2022 au montant de 158.430,00 Euros.

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

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

**CONTRE** : Néant.

**ABSTENTION** : Néant.

**Point 20 - 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.

**c. Pour le fonds de réserve**

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, la fixation des appels de fonds de réserve suivants :

- Appel de fonds de réserve du 4<sup>e</sup> Trimestre 2022 – 12.500,00 Euros
- Appel de fonds de réserve du 1<sup>e</sup> Trimestre 2023 – 12.500,00 Euros
- Appel de fonds de réserve du 2<sup>e</sup> Trimestre 2023 – 12.500,00 Euros
- Appel de fonds de réserve du 3<sup>e</sup> Trimestre 2023 – 12.500,00 Euros

*Ces appels de fonds de réserve trimestriels seront poursuivis à compter du 4<sup>e</sup> Trimestre 2023 (exercice n+1) jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.*

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les autres copropriétaires présents et représentés,

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

**Point 17 - Examen et vote pour les nominations**

**a. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (Article 577-8/1 §3 du Code civil)**

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]
- [REDACTED] ROSIERES
- [REDACTED]
- Monsieur [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 (Article 577-8/2 du Code civil)**

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 (Article 577-8 du Code civil)**

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 18 – Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal (Article 577-6 §10 du Code civil)**

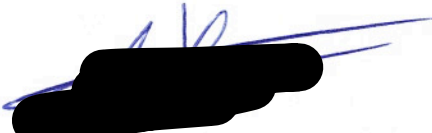
Le syndic donne lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

La séance est levée à 20h21.

**SIGNATURES**

  
Le Président de séance

  
Le secrétaire

  
Le Syndic

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

