



**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 SIX FEVRIER DEUX MILLE VINGT-CINQ à DIX-HUIT HEURES.

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

PRESENTS

REPR

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 13 sur 22, totalisant 639 quotités sur 1.000, soit 63,90%.

Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 9 sur 22, totalisant 361 quotités sur 1.000, soit 36,10%.

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 : Monsieur [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.

Monsieur STEVENS demande à ce que l'avis soit apposé à un endroit visible, hors ascenseur.

Les occupants de l'appartement 12A se plaignent de bruit de souris qui proviendraient de l'appartement Rez-de-chaussée gauche.

La porte d'accès au Parking -2 depuis le couloir des caves frotte.
Il s'agira de faire vérifier son bon fonctionnement.

Il est demandé au Syndic de prendre des actions pour faire retirer les encombrants déposés par la concierge en parties communes.

Il est rappelé aux résidents qu'il est interdit de stationner dans l'aire de manœuvre dans les sous-sols.

Il est rappelé qu'il est interdit de laisser la porte d'entrée ouverte avec le loquet bloqué contre.

Monsieur [REDACTED] devra prendre contact avec M. [REDACTED] pour tenter de remédier au dysfonctionnement de ses radiateurs.

Il conviendra de demander à la société VIPER d'intervenir sur la porte de garage -1.

Point 4 – Rapport du Conseil de copropriété

Dont acte.

Point 5 - Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur [REDACTED] vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/09/2024.
Il fait part de son rapport aux copropriétaires présents et représentés.

Point 6 - Examen et vote pour l'approbation des comptes de l'exercice courant du 01/10/2023 au 30/09/2024 et du bilan arrêté au 30/09/2024.

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes de l'exercice courant du 01/10/2023 au 30/09/2024 et le bilan arrêté au 30/09/2024.

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 01/10/2023 au 30/09/2024.

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 01/10/2023 au 30/09/2024.

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 01/10/2023 au 30/09/2024.

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 01/10/2023 au 30/09/2024.

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 - EUROMEX
- 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

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 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 [REDACTED]).

La fille de Madame LAGNY nie 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.

A la demande de la précédente Assemblée Générale Ordinaire, le Syndic a déclaré le sinistre et a été indemnisé à hauteur de 1.141,57€ HTVA.

Les copropriétaires demandent au Syndic d'attendre la fin des travaux par VIMAR pour envisager une réparation.

- **Sinistre 499514 – Infiltrations dans la cave de M. CAMPOS**

Le Syndic rappelle les faits.

Le 03/06/2024, des investigations étaient menées par VIVAQUA en présence de la société HLP.

Une fuite était alors confirmée au niveau de l'alimentation en eau de VIVAQUA (avant l'entrée dans l'immeuble). Une réparation de la fuite était programmée par VIVAQUA le 07/08/2024).

VIVAQUA a finalement refusé son intervention lors d'une nouvelle visite sur site, mettant en cause les égouts de la copropriété.

HLP a alors procédé à une inspection caméra confirmant la détérioration de l'égout.

L'Assemblée Générale extraordinaire du 07/11/2024 a accepté la réalisation de travaux de remplacement de la conduite endommagée pour un budget de 7.000,00€ HTVA.

Ces travaux ont été commandés à la société HLP et réalisés. La chambre de visite a été rénovée – elle est désormais étanche.

Une expertise s'est déroulée sur place le 23/12/2024.

Lors de cette expertise il a été constaté la poursuite des infiltrations en cave.



HLP attend un retour du fournisseur pour proposer un nouveau revêtement de sol au niveau de l'entrée de service. Des investigations doivent encore être menées pour tenter d'établir la responsabilité de VIVAQUA dans le cadre de ce sinistre.

- **Sinistre 499515 – Infiltration au 3^e étage droite suite bouchon dans colonne de décharge commune.**

Origine du sinistre : Présence d'un ressort de débouchage coincé dans la décharge.

Ce sinistre a été indemnisé. Monsieur ADAMOWICZ confirme que ce dossier peut-être classé.

- **Sinistre 499516 – Fuite sur tuyau en cave**

Fuite sur une conduite en cave, traversant le mur en direction de l'ACP SQUARE VERGOTE 10. Malgré plusieurs tentatives de contact avec le Syndic de l'ACP SQUARE VERGOTE 10 (GESTEA), le Syndic n'obtient pas de réponse.

Le Syndic adressera une mise en demeure à l'ACP SQUARE VERGOTE 10.

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 – Information concernant le planning de réalisation des travaux de rénovation de la toiture avec isolation, par l'entreprise VIMAR. Examen et vote concernant toutes décisions à prendre dans le cadre de ce dossier.

L'Assemblée Générale en date du 07/11/2024 a accepté la rénovation de la toiture de la résidence avec isolation pour un budget de 201.043,00 € HTVA, par la société VIMAR. L'Assemblée Générale a opté pour la proposition 2, à savoir la dépose de la forme de pente en héralith et mise en œuvre d'une isolation à pente intégrée.

Depuis l'Assemblée Générale le Syndic a analysé l'offre de VIMAR établie sur base du cahier des charges du Bureau L. COTTENIER. S'en sont suivis des échanges pour obtenir des explications. Le bon de commande a ensuite été établi par le Bureau COTTENIER et soumis à VIMAR et l'ACP CLARENCE HOUSE.

Nous attendons la date de signature du bon de commande par VIMAR.

Entretemps, VIMAR a établi un planning prévisionnel de réalisation des travaux, lequel sera joint au présent procès-verbal.

Point 12 – 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 [REDACTED] – 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 MARIGNAN ». 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 MARIGNAN qui vient de confirmer faire appel à Monsieur SPILTOIR pour régulariser la situation.



Depuis lors, SG IMMO Syndic du MARGNAN a été racheté, s'en est suivi une succession de changement de gestionnaire. Le Syndic a repris contact avec le Syndic du MARGNAN pour obtenir l'identité du gestionnaire en charge du dossier.

Monsieur SPILTOIR a alors adressé une nouvelle demande au Syndic de l'ACP MARGNAN. A défaut de réaction, nous procéderons par voie de mise en demeure.

Point 14 - Examen et vote pour la fixation du budget prévisionnel de l'exercice courant du 01/10/2024 au 30/09/2025.

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

Point 15 - 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 12.500,00€ par trimestre.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 16 - 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 :

- 
- 

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.

Arrivée du copropriétaire [REDACTED] 1.

Point 17 – 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.


La séance est levée à 19h20.




VAL CLAIR IMMOBILIER

SIGNATURES

 Le Président de séance

 Le secrétaire

 Le Syndic

Signature des propriétaires encore présents (ci-dessous)