



ACP VAL DES SEIGNEURS
Val des Seigneurs 7-9-11/rue Blockmans 12
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BCE 0841.164.501

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 NOVEMBRE 2021

01- Vérification des présences, procurations

L'assemblée est constituée par 6736 quotités sur 9980 et 30 propriétaires sur 46 sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant obtenu, l'assemblée est valablement constituée pour débattre des points inscrits à l'ordre du jour.

La séance débute à 19 h 00

Elle est présidée par Monsieur GODET.

M. RANSELOT, syndic, valablement mandaté par l'Office Cogebra, assure le secrétariat de la séance et le rôle de rédacteur du présent procès-verbal.

02- Rapport du conseil de copropriété.

Gestion de l'immeuble.

Monsieur Godet fait rapport comme suit :

Au cours des mois derniers, des travaux de restauration des bétons sont intervenus aux balcons en façades arrière.

Ventilations cuisines et sanitaires. Plusieurs problèmes récurrent surtout au niveau des hottes de cuisines. Plusieurs réparations ou remplacements sont intervenus au cours des mois passés mais de nombreux dysfonctionnements subsistent.

Ascenseurs, nombreux manquements de la part de Otis, pannes, immobilisations, manque de suivi dans le programme d'entretien, ... Le conseil de copropriété envisage des poursuites à l'encontre de Otis afin de récupérer une indemnité pour non-respect du contrat.

Eclairage des paliers. Il est envisagé de remplacer les luminaires afin d'atteindre le minimum de 50 Lux devant les ascenseurs. (conformité avec réglementation des ascenseurs). Il est également envisagé de commander l'éclairage des paliers avec détecteurs de présence.

Le nettoyage, entretien des parties communes est satisfaisant. La gestion des déchets est satisfaisante pour autant que chacun respecte les règles d'usage. (A rappeler aux locataires).

L'immeuble a obtenu une dérogation de la commune de WSP pour poursuivre avec l'usage de sacs blancs BXL-Propreté.

Le moteur de la porte de garage a été remplacé. L'installation fonctionne régulièrement et correctement.

L'électricien de l'immeuble a réalisé une mise en conformité de la mise à la terre.

Mise en ordre des équipements de protection incendie avec remplacements des équipements devenus hors d'usage et vétuste.

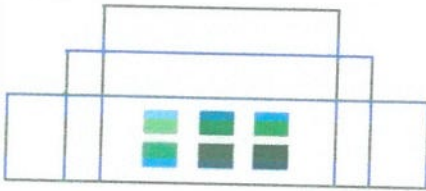
Interrogations à propos de la recharge des batteries au niveau du garage.

L'installation d'une recharge au niveau individuel nécessite l'installation d'un câble privé à partir du compteur individuel. Une telle installation requiert une demande au syndic.

Office COGEBRA SPRL
Jean-Louis RANSELOT

Avenue E. Parmentier 18 b 1150 WOLUWE ST PIERRE
Tel : 02 762 37 20 Fax: Courrier: office@cogebra.be





ACP VAL DES SEIGNEURS
Val des Seigneurs 7-9-11/rue Blockmans 12
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BCE 0841.164.501

03- Comptes de la copropriété

Rapport sur les comptes par Monsieur Papoutakis.

Le rapport est joint en annexe du procès-verbal.

Répartir les divers appels : appels pour charges courantes, appels pour fonds de réserve, appels pour eau.

04- Approbation des comptes de l'exercice écoulé

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2020-2021, à l'unanimité.

05- Evolution - prévisions de dépenses

Les prévisions de dépenses atteignent 100.000 EUR. Accord de l'assemblée

Le fonds de roulement (20.000 EUR/ trimestre) n'est plus d'actualité et doit être adapté aux charges réelles.

06- Décharge à donner au vérificateur aux comptes

Accord de l'assemblée pour donner décharge au vérificateur

07- Décharge à donner au conseil de copropriété

Accord de l'assemblée pour donner décharge au conseil de gérance.

08- Décharge à donner au syndic pour sa gestion durant l'exercice écoulé

L'assemblée est d'accord de donner décharge au syndic pour sa gestion et ce l'unanimité.

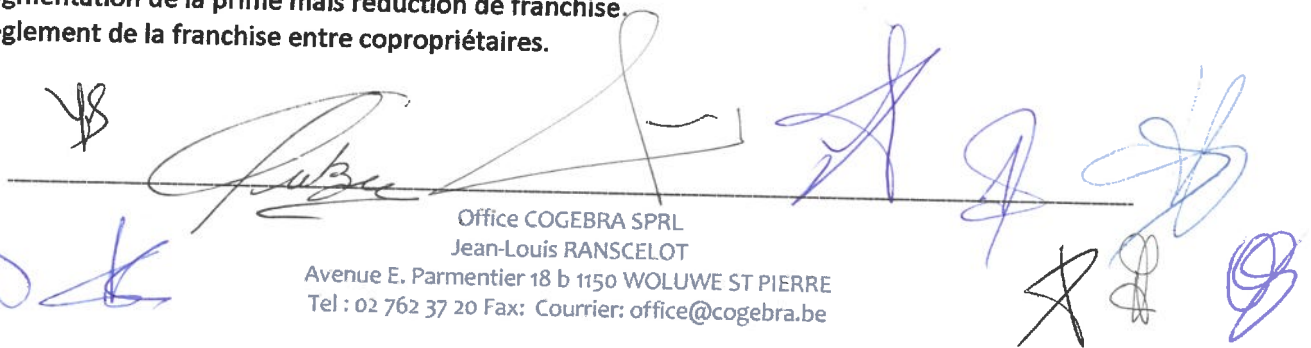
09- Assurance du bâtiment. Le contrat actuel est résilié à sa prochaine échéance. Un nouveau contrat auprès de la Cie Vivium entrera en fonction avec d'importantes conséquences et changements en ce qui concerne les franchises et leurs prises en charge.

En conséquence, lors d'un sinistre, la Cie versera une indemnité diminuée de la franchise contractuelle.

Mais, si le dommage est causé par la partie privative d'un copropriétaire, celui-ci devra s'acquitter du montant de la franchise.

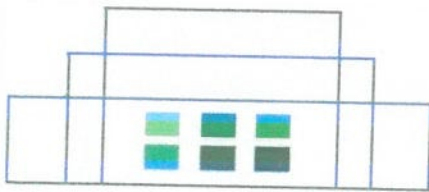
Par contre, si le sinistre trouve son origine dans les parties communes de l'immeuble, c'est l'association des copropriétaires qui prendra en charge la franchise contractuelle.

Plusieurs propriétaires demandent de revoir la proposition de contrat tenant compte d'une augmentation de la prime mais réduction de franchise.
Règlement de la franchise entre copropriétaires.



Office COGEBRA SPRL
Jean-Louis RANSCÉLOT

Avenue E. Parmentier 18 b 1150 WOLUWE ST PIERRE
Tel : 02 762 37 20 Fax: Courrier: office@cogebra.be



ACP VAL DES SEIGNEURS
Val des Seigneurs 7-9-11/rue Blockmans 12
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BCE 0841.164.501

10- Mandat de syndic

Le conseil de copropriété demande le changement de syndic. Le mandat de l'Office Cogebra n'est pas renouvelé.

Abstention : M. Simon, Mme Sala, Mme Sparenberg, Mme Clabots, Mme Vanherewegen
Contre : M. Sirre

L'assemblée nomme le nouveau syndic, Dynamic Services sprl.

11- Nomination du conseil de copropriété

Nomination du conseil de copropriété : Messieurs Godet, De Grande et Madame Rachin.

12- Nomination du vérificateur aux comptes

Nomination de Monsieur Papoutsakis.

13- Travaux à prévoir à moyenne échéance - organisation -

Nettoyage de la façade avant + rénovation des joints + réparation de bétons.
Mandat au conseil de copropriété quant au choix de l'entreprise qui effectuera les travaux.
L'assemblée est confrontée à diverses interrogations et reporte le point à une prochaine assemblée.
Le point est de toute façon suivi.

Demande de renouvellement de l'installation de vidéophonie.
A suivre.

Problème de bruit d'un goutte à goutte audible au niveau des appartements G2 et G3. Origine de ce bruit à trouver.

14- Points d'organisation et d'ordre intérieur.

Remise en état de la cage d'escalier à la colonne du n° 11 suite aux divers dégâts des eaux.
Problème des odeurs de cigarettes à partir des rez-de-chaussée.

La séance a été levée à 22 h 30

Office COGEBRA SPRL
Jean-Louis RANSCELOT
Avenue E. Parmentier 18 b 1150 WOLUWE ST PIERRE
Tel : 02 762 37 20 Fax: Courrier: office@cogebra.be

