



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 22 novembre 2023

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION  
DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ACP " VAL DES SEIGNEURS" BCE 0841.164.501 SIS  
VAL DES SEIGNEURS, 7-9-11 & RUE BLOCKMANS, 12  
A 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE.**

---

L'an 2023, le mercredi 22 novembre à 19h, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES de la Résidence « VAL DES SEIGNEURS » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans la salle paroissiale « PAX » située Avenue Vandermaelen, 23 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, suite à la convocation de la SPRL Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 6 novembre 2023.

La séance est ouverte à 19h15.

Invité : Monsieur Scutnaire de la société Assurément.

Le Syndic, Dynamic Services est représenté par M. Fabrice HENNES.

<b>DÉLIBÉRATIONS</b>
----------------------

**1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :**

Il est constaté que 26 Copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés, soit 5.939 quotités 9.980 quotités que compte l'immeuble. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :**

L'Assemblée élit unanimement Mr Godet à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Constat d'approbation du PV de l'AGS du 8 novembre 2022 :**

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AGS du 8 novembre 2022.

**4. Rapport du Conseil de Copropriété :**

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de la réunion puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser. Les PV de Conseil de Copropriété seront transmis à tout le monde par courriel.

**5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :**

**5.1 Sinistre :**

Le courtier de l'immeuble, Monsieur Scutnaire du bureau Assurément explique à l'Assemblée le principe des sinistres et la situation du dossier de l'immeuble. Un courrier a été envoyé par le syndic

concernant les derniers dossiers qui ont été imputés dans les décomptes. Le courtier informe la copropriété qu'en mai 2024, le contrat pourra être renégocié s'il n'y a pas de déclaration de sinistre.

## **5.2 Franchise privative :**

Sujet de discussion :

### **5.2.1 « Qui est contre la mutualisation de la franchise en cas de sinistre ? »**

Les personnes contres sont : Mr Godet, Mr Sirre, Mr Jacqmain, Mr Degrande, Mr Elskens, Md Vanerweghen, Mr Couvreur, Md Rachin Danielle, Mr Van Schendel, Md Muir, Md Hayez, Md Jacquemay, Md Rachin Dominique, Mr De Kelper, Mr Servais.

Après le calcul des votes qui se solde par 3.395 contre sur 5.939 (57,16%), la franchise prévue par le contrat (suivant indice ABEX) sera imputée à l'appartement d'où provient le sinistre à partir de ce jour.

### **5.2.2 « Qui est contre la consultation d'un juriste concernant le point sur les conduites d'eau dans les appartements en fonction de l'acte de base ? » :**

Les personnes contres sont : Mr Godet, Mr Sirre, Mr Jacqmain, Mr Degrande, Mr Elskens, Md Vanerweghen, Mr Couvreur, Md Rachin Danielle, Mr Van Schendel, Md Muir, Md Hayez, Md Jacquemay, Md Rachin Dominique, Mr De Kelper, Mr Servais.

Après le calcul des votes qui se solde par 3.395 contre sur 5.939 (57,16%), la demande est révoquée.

## **5.3 Assurance point de vue véhicule électrique :**

Le courtier a fait savoir à la Copropriété qu'il n'y aucune disposition relative à cela dans le contrat. Il est vivement conseillé d'éviter de recharger son véhicule électrique dans les garages.

## **5.4 Ascensoriste :**

Il a été demandé des offres pour changer d'ascensoriste. Le Syndic a reçu 4 offres :

	ASCENSO	CHARLES	FAIN	KONE
Entretien 7	800.00 €	750.00 €	865.00 €	1 084.00 €
Entretien 9	800.00 €	750.00 €	865.00 €	1 117.00 €
Entretien 11	800.00 €	750.00 €	865.00 €	1 117.00 €
Entretien 12	800.00 €	750.00 €	865.00 €	1 084.00 €
Sim 7	- €	80.00 €	- €	- €
Sim 9	- €	80.00 €	- €	- €
Sim 11	- €	80.00 €	- €	- €
Sim 12	- €	80.00 €	- €	- €
	3 200.00 €	3 320.00 €	3 460.00 €	4 402.00 €

Le Syndic informe que le contrat de l'ascensoriste actuel se clôture au 1<sup>er</sup> avril 2024 et que le renon doit être envoyé 1 mois avant l'expiration de la durée du contrat par recommandé.

Après un tour de table, l'Assemblée décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix sous réserve des rendez-vous faits avec Ascenso et Charles.

### **5.5 Energie – Electricité :**

Le Syndic explique que la négociation des prix d'énergie est en cours. Le portefeuille du Syndic passera chez ENGIE à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Voici l'évolution des prix :

**ÉLECTRICITÉ** : actuellement le prix au MWH est de 97,75 € et nous passerons aux environs de 204,50 € soit le double que ce qui a été négocié en 2021 (209,21%).

Le coût de l'électricité de l'exercice écoulé s'élève à 5.377,06 € pour les communs et 4.037,91 € pour les ascenseurs.

## **6. Comptes :**

### **6.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :**

Le Syndic a transmis les documents par internet au Commissaire aux Comptes. Monsieur Van Schendel s'excuse vue les circonstances de ne pas avoir pu vérifier les comptes.

### **6.2 État des procédures en cours envers un Copropriétaire défaillant :**

Actuellement, il y a 3 dossiers en cours auprès de la protection juridique :

- CAN CURT
- MESSIANT
- WARNANT

Les dossiers sont suivis jusqu'au parfait paiement de ceux-ci.

### **6.3 Approbation des Comptes au 30 juin 2023 :**

L'Assemblée demande au Commissaire aux Comptes de transmettre un rapport écrit qui sera transmis à tout le monde. Un délai de réaction sera donné aux Copropriétaires. S'il n'y a aucune réaction endéans ce délai, les Comptes seront automatiquement approuvés.

### **6.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :**

L'Assemblée ne donne pas les décharges sous réserve du rapport du Commissaire aux Comptes. La décharge sera donnée automatiquement après l'envoi du rapport du Commissaire aux Comptes.

### **6.5 Situation du Fonds de Réserve :**

Le fonds de réserve comptable s'élève à 112.940,33 € au 30 septembre 2023.

Suite aux différents Copropriétaires en défaut de paiement, le montant financier n'est pas égal au Fonds de Réserve comptable que l'immeuble devrait avoir.

## **7. Travaux à réaliser :**

### **7.1 BRUSOL – Panneaux solaires :**

Il y a peu de temps, le Syndic a reçu le dossier technique de Brusol. Le dossier est présenté en séance.

Les personnes contres sont : Md Sala, Mr Jacquemin, Mr Prignaux, Indivision Sparenbergh, Mr Godet, Mr Sirre.

Après le calcul des votes qui se solde par 1.665 contre sur 5.939 (28,03%), la demande est approuvée.

### ***7.2 PROXIMUS – Placement de la fibre optique :***

Le Syndic a reçu la proposition du placement de la fibre optique à l'immeuble et ce gratuitement via un sous-traitant de PROXIMUS. Le Syndic explique en séance le plan de passage des câbles via les gaines techniques.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire le placement de la fibre optique.

### ***7.3 Placement d'un chemin de câble dans les garages :***

Le Syndic a reçu deux offres pour ce travail.

L'Assemblée décide unanimement de ne pas effectuer ce travail mais de garder le dossier sous le bras pour le futur.

### ***7.4 Remplacement de la porte de garage :***

Au fur et à mesure du temps, et vu l'âge de la porte de garage, les galets posent de plus en plus de souci. Portomatic propose de remplacer la porte pour un montant total de 3.667,00€ HTVA.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de remplacer la porte de garage avec Portomatic.

### ***7.5 Parlophonie :***

Le Syndic a été informé des soucis connus au niveau de Blockmans n°12. Il est conseillé de prendre privativement un rendez-vous commun avec l'électricien de la marque. Voici les coordonnées d'une société travaillant avec la marque ELVOX.

*David Storms  
La Datcha sprl  
Rue Charles Jaumotte, 132  
1300 Limal  
Tél. : +3210414171  
GSM : +32473443084*

### ***7.6 Façade :***

La société MF CONTRACTORS est venue tester des produits, mais n'est toujours pas revenu pour faire le nettoyage afin de connaître le résultat de ce test. Le Syndic demandera de venir traiter les bétons.

Le Syndic est en attente de devis pour le remplacement des gardes corps qui posent les soucis de traces roses-noir.

L'Assemblée demande à avoir une offre pour les garde-corps, et le nettoyage de la façade avant, mais également le nettoyage de la façade arrière.

Une réunion avec le Conseil de Copropriété sera proposée avec la société.

## **8. Véhicule électrique :**

Il est proposé en séance aux propriétaires qui souhaitent recharger leur véhicule électrique, de placer une prise spéciale blindée de 16 ampères en partance de leur compteur privatif et en suivant le chemin de câble déjà en place actuellement.

## **9. Agenda d'Assemblée :**

L'Assemblée 2024 se tiendra le jeudi 28 novembre 2024 à 18h30.

## **10. Points demandés par des propriétaires :**

*10.1 Mise en place d'un groupe WhatsApp.*

*10.2 Bruit, odeurs et courants d'air par la ventilation côté cuisines (Blockmans).*

Il est demandé de faire intervenir la société qui s'occupe des extracteurs en tenant informé le Conseil de Copropriété.

*10.3 Demander des devis pour remplacer les luminaires sur les paliers, les cages d'escalier, les caves et les garages.*

*10.4 Placement d'un tableau de communication près du local poubelle.*

*10.5 Avis toute boîte concernant le claquement des portes (privilégié l'utilisation de la clé pour fermer sa porte).*

## **11. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds courants et de fonds de réserve – Budget :**

### *11.1 Fonds de Réserve :*

A la clôture au 30 septembre 2023, le Fonds de Réserve s'élève à 112.940,33€.

Les appels de Fonds de Réserve actuels sont de 2.974,72€ par trimestre.

L'Assemblée décide unanimement la poursuite du fonds de réserve à la même hauteur.

Il est demandé également en cas de signature de contrat avec le nouvel ascensoriste de faire la balance entre le contrat actuel et le nouveau et ce montant sera virer dans un Fonds de Réserve Ascenseur.

### *11.2 Fonds de Roulement :*

Actuellement à la clôture au 30 septembre 2023, le Fonds de Roulement s'élève à 40.000,00€.

Il est expliqué en séance que le montant du Fonds de Roulement doit être égal  $\pm$  un trimestre et demi de charge ce qui représente minimum 40.000,00€.

L'Assemblée décide unanimement de ne pas approvisionner le Fonds de Roulement pour le moment.

### *11.3 Approbation du budget :*

L'Assemblée approuve unanimement le budget.

## **12. Nominations Statutaires :**

### ***12.1 Nomination/Reconduction du Conseil de Copropriété :***

L'Assemblée reconduit unanimement l'équipe en place composée de Madame Danielle Rachin ([d.h.rachin@hotmail.com](mailto:d.h.rachin@hotmail.com)), Messieurs Daniel De Grande ([daniel.degrande@hotmail.com](mailto:daniel.degrande@hotmail.com)) et Jacques Godet ([jlmfgk@hotmail.com](mailto:jlmfgk@hotmail.com)).

Le Conseil de Copropriété est vivement remercié en séance.

### ***12.2 Nomination/Reconduction du Commissaire aux Comptes :***

L'Assemblée reconduit unanimement Mr Van Schendel en tant que Commissaire aux Comptes.

### ***12.3 Nomination/Reconduction du Syndic :***

L'Assemblée reconduit unanimement le Syndic DYNAMIC SERVICES, représentés par Monsieur Fabrice Hennes (+32 477 72 86 03 – [fabrice@dynamicsservices.be](mailto:fabrice@dynamicsservices.be)).

### **13. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :**

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h25.