



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

## Procès Verbal de l'Assemblée générale du 05-09-2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 1059 - Résidence Le Val - Phases A et B » se sont réunis en Assemblée Générale, le 05-09-2022, Shake Hands.

Les convocations ont été adressées le 21-08-2022.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
Bamps Patricia (Présentiel)	441	Représenté	Schutz Eric
Brems - Orban (Présentiel)	216	Représenté	Monsieur Atquet
Brunko - Metzger (Présentiel)	254	Présent	
Burette - Laurent Josiane (Présentiel)	226	Présent	
Charlier Bruno (Présentiel)	216	Absent	
Chaudron Fabienne (Présentiel)	261	Absent	
Claesen - Vanden Berghe (Présentiel)	507	Présent	
Collongues Liliane (Présentiel)	445	Absent	
Cornu Diane (Présentiel)	246	Présent	
Czél Szabolcs- Czélné Moka Eszter (Présentiel)	222	Présent	
de Brouwer Sébastien (Présentiel)	218	Présent	
Decamps Patrick (Présentiel)	184	Absent	
Drapier Chantal (Présentiel)	374	Représenté	Madame Bastien
Duson Anne (Présentiel)	218	Absent	
Fain Daniel (Présentiel)	407	Présent	
Gaier David (Présentiel)	246	Absent	
Gason Rose-Marie (Présentiel)	218	Présent	
Gefis (Présentiel)	422	Absent	
Joly Pascal (Présentiel)	288	Absent	
Kinard-Thieleman (Présentiel)	218	Absent	
Laden & Associates (Présentiel)	309	Absent	
Lefebvre-Discry (Présentiel)	396	Absent	
Mallet-Baronheid (Présentiel)	254	Représenté	Monsieur Mallet L.
Martin-Prével (Présentiel)	237	Absent	
Moulin Brigitte (Présentiel)	31	Absent	



Résidence Le Val - Phases A et B  
 Val des Seigneurs 21-23  
 1150 WOLUWE ST PIERRE  
 0841.165.984

Passelecq (Présentiel)	271	Absent	
Penninckx (Présentiel)	216	Présent	
Pietquin (Présentiel)	31	Absent	
Postolache - Giurma Marius & Luiza (Présentiel)	413	Présent	
Proost (Présentiel)	240	Absent	
Remiche - Hinkeltz (Présentiel)	31	Absent	
Renotte (Présentiel)	262	Absent	
Schutz Eric (Présentiel)	247	Présent	
Urban (Présentiel)	439	Représenté	Fain Daniel
Van Damme-Marcon (Présentiel)	31	Absent	
van der Hagen - Van Oudgaarden Barbara (Présentiel)	249	Absent	
Verstappen - Eggermont Guido & Chantal (Présentiel)	276	Présent	
Wouters - Van Lierde Guy (Présentiel)	240	Présent	
<b>Copropriétaires : 18 / 38 Lots : 28 / 53</b>	<b>10000</b>	<b>5414</b>	
<b>2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir</b>			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 38

Lots : 53

Voix : 10000

Cop. présents : 18

Lots présents : 28

Voix présentes : 5414

Mandataires : 5

Procurations : 5

Remarques : 2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Désignation du Président de séance	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
02) Désignation du Secrétaire	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
03) Approbation des comptes de l'exercice 2019	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
04) Approbation des comptes de l'exercice 2020	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation des comptes de	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté

Cap Sud Bruxelles sprl

Cours Saint Michel 93 1040 Bruxelles

Tel: 02/735.45.50 @ : syndic.bxl@cap-sud.com

I.P.I. : 502.831 - B.C.E. : 0885.120.050 - Assurance collective : AXA 730.390.160

Agence immobilière franchisée, juridiquement et financièrement indépendante



Résidence Le Val - Phases A et B  
 Val des Seigneurs 21-23  
 1150 WOLUWE ST PIERRE  
 0841.165.984

l'exercice 2021							
06) Relevés des compteurs d'eau	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
07) Contentieux - Charges communes impayées	66,67%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
09) Evaluation des contrats en cours	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
10) Travaux - Sécurisation du bâtiment	66,67%	5414	4973	441	0	91,85%	Accepté
11) Travaux - Rénovation de la toiture Val des Seigneurs 23	66,67%	2366	2366	0	0	100,00%	Accepté
12) Travaux - Harmonisation des sonnettes et boîtes aux lettres	66,67%	5414	0	0	5414	0,00%	Refusé
13) Budget prévisionnel de l'exercice en cours (2022)	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
14) Budget prévisionnel de l'exercice suivant (2023)	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
15) Accroissement du fonds de réserve	50,00%	5414	4740	434	240	91,61%	Accepté
16) Adaptation du fonds de roulement	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
17) Décharge à donner au Conseil de Copropriété	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
18) Décharge à donner au Commissaire aux Comptes	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
19) Décharge à donner au Syndic	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
20) Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
21) Election du Commissaire aux Comptes	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
22) Election du Syndic	50,00%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté
25) Point demandé par Monsieur Fain - Placement d'un adoucisseur d'eau	66,67%	5414	5414	0	0	100,00%	Accepté



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

Procès verbal détaillé

#### **01 - Désignation du Président de séance**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

##### **Décision**

*L'Assemblée Générale désigne Monsieur Schutz en qualité de Président de séance.  
Celui-ci déclare la séance ouverte à 18h45.*

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **02 - Désignation du Secrétaire**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

##### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide de nommer Cap Sud Bruxelles sprl, représentée par Jean-Nicolas Dethoor, comme Secrétaire de Séance.*

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **03 - Approbation des comptes de l'exercice 2019**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

##### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2019.*

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **04 - Approbation des comptes de l'exercice 2020**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

### Décision

*L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2020.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## **05 - Approbation des comptes de l'exercice 2021**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

### Décision

*L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2021 et de nettoyer le compte 4995 (montant créditeur de 1.164,54€) par le fonds de réserve.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## **06 - Relevés des compteurs d'eau**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

### Décision

*L'Assemblée Générale décide de répartir les frais d'eau selon la proposition du Syndic à savoir le nombre d'occupants jusqu'au 30/06/2022.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## **07 - Contentieux - Charges communes impayées**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 3609,33 sur 5414,00**

### Décision

*L'Assemblée Générale décide de modifier le Règlement Général de Copropriété en incluant la clause votée le 13/06/2019 pour un budget estimé à 2.000€ financé par les charges courantes.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## **08- Point sur les copropriétaires débiteurs**



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

## Pas de vote

*Seul un copropriétaire présent un solde débiteur important : Gefis.*

### 09 - Evaluation des contrats en cours

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

#### Décision

*L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de :*

*- Mettre en concurrence les contrats suivants :*

*Nettoyage des parties communes*

*- Mettre en place un contrat de curage annuel des égouts (budget : 1.100€/an) et un curage ponctuel des décharges verticales du côté Henrotte 19*

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 10 - Travaux - Sécurisation du bâtiment

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 3609,33 sur 5414,00**

#### Décision

*L'Assemblée Générale décide d'accepter le principe de sécurisation de l'immeuble, en incluant le remplacement de la parlophonie. L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du/des fournisseur(s) et du financement à l'exclusion d'un système de parlophonie sans fil.*

#### Résultat du vote

**4973** voix pour, **441** voix contre, **0** abstentions

**Proposition acceptée** (91,85% Pour - 8,15% Contre)

#### Détail du vote

**Votes contre** : Madame Bamps Patricia (441)

### 11 - Travaux - Rénovation de la toiture Val des Seigneurs 23

**Majorité : 66,67%. Clé : 4272 - soit 2849,14 sur 4272,00**

#### Décision



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

*L'Assemblée Générale décide d'accepter de réaliser les travaux avec la société DSB ou Ecoba, étant entendu que les numéros 21 et 23 sont concernés. Le choix final sera déterminé par la disponibilité de l'entreprise. Il est entendu que les prix communiqués sont fixés et fixes.*

*Les travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire de 107.000€. Les primes de la Région de Bruxelles-Capitale pour le tubage et de Gas.be seront allouées aux travaux de toiture (uniquement concernant le Val des Seigneurs 21 et 23).*

*Il est demandé que le surplus des travaux de tubage soit remboursés aux copropriétaires concernés.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **12 - Travaux - Harmonisation des sonnettes et boîtes aux lettres**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 3609,33 sur 5414,00

#### **Décision**

*Ce point est devenu sans objet car fait partie de la décision du point 10.*

#### **Résultat du vote**

Abstention à l'unanimité

#### **13 - Budget prévisionnel de l'exercice en cours (2022)**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00

#### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide de porter à 60.000€ euros le montant du budget prévisionnel 2022.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **14 - Budget prévisionnel de l'exercice suivant (2023)**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00

#### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide de porter à 60.000€ euros le montant du budget prévisionnel 2023.*

#### **Résultat du vote**



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **15 - Accroissement du fonds de réserve**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

##### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide de ne pas accroître le fonds de réserve et d'allouer pour la Rue Henrotte 19 la prime tubage et gas.be au fonds de réserve spécifique, et la future prime toiture pour Val des Seigneurs 21 et 23 au fonds de réserves respectifs.*

##### **Résultat du vote**

**4740** voix pour, **434** voix contre, **240** abstentions  
**Proposition acceptée** (91,61% Pour - 8,39% Contre)

##### **Détail du vote**

**Votes contre** : Madame Brems - Orban (216); Madame Gason Rose-Marie (218)

**Abstentions** : Mr et Mme Wouters - Van Lierde Guy (240)

#### **16 - Adaptation du fonds de roulement**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

##### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide d'approuver l'accroissement de fonds de roulement pour un montant de 1.370€.*

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **17 - Décharge à donner au Conseil de Copropriété**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

##### **Décision**

*L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété.*

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **18 - Décharge à donner au Commissaire aux Comptes**



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

**Décision**

*L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**19 - Décharge à donner au Syndic**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

**Décision**

*L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**20 - Election des membres du Conseil de Copropriété**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

**Décision**

*L'Assemblée Générale élit individuellement les membres suivants :*

- Monsieur Urban
- Monsieur Schutz
- Madame Metzger

*De plus, elle donne mandat à ces même membres aux fin de pouvoir prendre une décision pour toute action jusqu'à 2.500€ HTVA, ceci sans que le cumul des décisions ne puisse excéder 5.000€ HTVA pour l'exercice.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**21 - Election du Commissaire aux Comptes**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

**Décision**



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984

*L'Assemblée Générale décide d'élire Madame Bastien en qualité de Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2022 et 2023.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **22 - Election du Syndic**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2708,00 sur 5414,00**

#### **Décision**

*L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Cap Sud Bruxelles sprl en qualité de syndic pour une durée d'une année courant du 5/09/2022 au 4/09/2023 et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **23- Rappels concernant le parking sauvage et la réalisation de travaux**

#### **Pas de vote**

*Il est rappelé qu'il est uniquement autorisé de se garer sur les emplacements privatifs. Les aires de manœuvres doivent rester libre de passage.*

#### **24- Points demandés par Monsieur Charlier**

#### **Pas de vote**

*Les points ont été abordés en séance.*

#### **25 - Point demandé par Monsieur Fain - Placement d'un adoucisseur d'eau**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 3609,33 sur 5414,00**

#### **Décision**

*Il est décidé de préparer un dossier pour la prochaine Assemblée Générale, sur les 2 technologies (sel et sans sel).*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**26- Points demandés par Madame Burette**

**Pas de vote**

*Les points ont été abordés en séance.*

*Il est demandé à la société de nettoyage d'optimiser leur passage en fonction des relèves des conteneurs.*

**27- Point demandé par Madame Brunko - Passage au gaz riche**

**Pas de vote**

*La commune étant déjà passée au gaz riche, ce point est devenu sans objet.*

**28- Points demandés par Monsieur Czél**

**Pas de vote**

*Les points sont évoqués en séance.*

L'ordre du jour étant épuisé, le Syndic remercie les copropriétaires présents et représentés à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 21h00.

Fait à **Shake Hands** , le **05-09-2022**

Président de séance



Secrétaire



Copropriétaires encore présents



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984



Résidence Le Val - Phases A et B  
Val des Seigneurs 21-23  
1150 WOLUWE ST PIERRE  
0841.165.984