

# Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77  
Tel: 02/375.02.07  
E-mail: info@wave-immo.be  
Site: www.wave-immo.be

Notaire Vanneste  
Elisa.korpak.201467@belnot.be

Bruxelles, le 25 mars 2024,

Madame, Monsieur

Concerne : Vente ~~à l'état~~ Place de la Petite Suisse 10-15 à 1050 Bruxelles

Nous accusons réception de votre mail du 7 février dernier et nous vous prions de trouver les réponses ci-dessous :

La quote-part dans le fonds de roulement au 31/08/2023 se calcule comme suit :  $15000\text{€} \times 36/1000^{\text{ème}} = 540\text{€}$

La quote-part dans le fonds de réserve au 31/08/2023 se calcule comme suit :  $11374.62\text{€} \times 36/975^{\text{ème}} = 419.99\text{€}$

Les appels de fonds de réserve sont de 2500€/trimestre et les appels de provisions de 13000€/trimestre soit une quote-part totale pour l'appartement de 572€/trimestre.

Il n'y a pas de litige au sein de la copropriété.

Vous trouverez en pièces jointes les procès-verbaux des assemblées générales et les décomptes de charges en notre possession.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

~~Cécile Bagnard~~  
Syndic

Wave-Immo srl Rue de la Vignette, 30 1160 Bruxelles  
Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286  
N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

WAVE IMMO

SRL WAVE IMMO  
RUE DE LA VIGNETTE, 30  
B-1160 BRUXELLES  
TÉL. 02/375.02.07  
info@wave-immo.be  
Num. IPI : 506863

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 30/10/2023  
IMMEUBLE : 0012 - SWIZZERA (654784444)  
PLACE DE LA PETITE SUISSE 10/15  
1050 BRUXELLES  
PÉRIODE : du 01/09/2022 au 31/08/2023

~~Mme Nicole Vermeir~~  
~~Immeuble Swizzera 10/15~~  
~~1050 Bruxelles~~

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 020 1G14 (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
0001 - Quotités (975.00)	36.00 / 975.00	39 436,43	36,50	1,419.65
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs	36.00 / 975.00	1 667,57	0,00	61,57
610100 - Contrôle ascenseurs	36.00 / 975.00	1 380,78	0,00	50,98
610110 - Contrat d'entretien ascenseurs	36.00 / 975.00	3 146,90	0,00	116,21
610380 - Compteurs et relevé des compteurs	36.00 / 975.00	2 625,85	0,00	96,95
610410 - Entretien porte de garage	36.00 / 975.00	959,27	35,42	0,00
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	36.00 / 975.00	9 123,40	0,00	336,91
610700 - Travaux	36.00 / 975.00	0,00	0,02	0,00
612000 - Eau	36.00 / 975.00	9 292,97	0,00	343,12
612020 - Sel pour adoucisseur d'eau	36.00 / 975.00	194,74	0,00	7,19
612100 - Electricité parties communes	36.00 / 975.00	1 939,40	0,00	71,60
612110 - Electricité ascenseurs	36.00 / 975.00	841,35	0,00	31,06
612200 - Gaz	36.00 / 975.00	8 235,10	0,00	304,06
616100 - Frais de réunions	36.00 / 975.00	14,35	0,53	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	36.00 / 975.00	14,75	0,54	0,00
742 - Recettes loyers	36.00 / 975.00	0,00	-0,01	0,00
0004 - Quotité générale	36.00 / 1000.00	7 057,97	83,66	170,43
613000 - Honoraires syndic	36.00 / 1000.00	4 734,08	0,00	170,43
614000 - Assurances	36.00 / 1000.00	2 255,48	81,19	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	36.00 / 1000.00	66,41	2,40	0,00
650000 - Frais bancaires et charges des dettes	36.00 / 1000.00	2,00	0,07	0,00
<b>Total Lot 020</b>		<b>46 494,40</b>	<b>120,16</b>	<b>1 590,08</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>46 494,40</b>	<b>120,16</b>	<b>1 590,08</b>

### Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 020 (1G14)</b>			
11/05/2023 - Frais de mutation	-	151,25	0,00
31/08/2023 - Décompte chauffage et eau 22-23	-	0,00	1 197,27
<b>Total Lot 020</b>	-	<b>151,25</b>	<b>1 197,27</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>572,64</b>	<b>151,25</b>	<b>1 197,27</b>

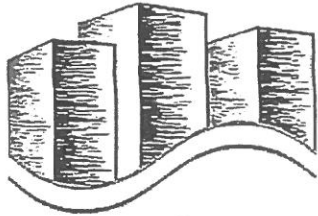
### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	46 494,40	120,16	1 590,08
Charges privées	572,64	151,25	1 197,27
<b>Totaux généraux</b>	<b>47 067,04</b>	<b>271,41</b>	<b>2 787,35</b>

Votre situation de compte au 31/08/2023

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
		Solde reporté au 01/09/2022	0,00	680,95
20/09/2022	VEN	Provisions trimestrielles (09/2022)		
25/11/2022	VEN	Appel de fonds de réserve (11/2022)	403,20	0,00
28/11/2022	FIN	Extrait bancaire 009	92,31	0,00
01/12/2022	VEN	Provisions trimestrielles (12/2022)	680,95	0,00
01/12/2022	VEN	Appel de fonds de réserve (12/2022)	403,20	0,00
28/12/2022	FIN	Extrait bancaire 010	92,31	0,00
11/04/2023	VEN	Provisions trimestrielles (04/2023)	0,00	495,51
11/04/2023	VEN	Appel de fonds de réserve (04/2023)	403,20	0,00
28/06/2023	FIN	318140488953	92,31	0,00
25/07/2023	VEN	Provisions trimestrielles (07/2023)	0,00	495,51
25/07/2023	VEN	Appel de fonds de réserve (07/2023)	403,00	0,00
31/08/2023	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	92,00	0,00
31/08/2023	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 710,24	0,00
31/08/2023	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	0,00	1 612,60
			1 348,52	0,00
		<b>Totaux</b>	<b>5 721,24</b>	<b>3 284,57</b>
		Solde débiteur au 31/08/2023		2 436,67

Veillez virer votre solde débiteur de 2 436,67 € avant le 19/11/2023 sur le compte de la copropriété : CREGBEBB - BE95103078792158 avec pour mention votre référence client : +++318/1404/88953+++



wave-immo

# Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77

Tel: 02/375.02.07

E-mail: info@wave-immo.be

Site: www.wave-immo.be

Aux copropriétaires de l'ACP SWIZZERA  
Place de la Petite Suisse 10-15  
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 13 novembre 2023,

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
Le lundi 13 novembre 2023 à 17 heures 30  
A PIMMEUBLE dans le salon de coiffure de Mr Janssens (entrée 10)

## ORDRE DU JOUR

- 1) Validité de l'assemblée générale  
L'assemblée générale est valablement constituée avec 17/26 copropriétaires présents ou représentés et 702/1000 quotités présentes ou représentées.  
  
Tous les points inscrits à l'ordre du jour peuvent donc être valablement débattus.
- 2) Entretien immeuble et de la toiture
  - Immeuble : La sortie des poubelles est problématique. Les occupants ne respectent pas les règles des collectes de Bruxelles-Propreté. Régulièrement les sacs sont sortis après le passage du camion.  
  
Il est demandé de nettoyer les vitres des portes d'entrée régulièrement à l'entreprise de nettoyage
  - Toiture : afin d'éviter les débordements en cas de fortes pluies et/ou de neige comme cela s'est déjà produit avec pour conséquence des infiltrations d'eau dans les appartements sous-toiture, le syndic recommande de faire un entretien préventif de la toiture en fin d'automne.  
L'assemblée générale approuve cette proposition à l'unanimité.
- 3) Travaux à prévoir
  - Mise à jour du permis d'environnement  
Le permis d'environnement des parkings et de la chaufferie est arrivé à échéance. Tous les 15 ans, il doit être renouvelé et répondre aux nouvelles normes en matière de sécurité (extincteurs, signalétiques, plans) et pour introduire le dossier il faut fournir un certificat de conformité électrique de moins de 5 ans.

Wave-Immo srl      Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles  
Banque Crelan      IBAN: BE78-8601-1159-9286  
N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

Par ailleurs, il est strictement interdit de laisser quoi que ce soit sur les emplacements de parking. Il s'agit d'une obligation des pompiers. S'il y a la moindre chose sur les emplacements de parking, le permis sera refusé et une amende sera infligée.

- Mise en conformité de l'électricité des communs  
Dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement, il y a lieu de fournir une attestation de conformité électrique de moins de 5 ans. Nous avons donc demandé à des électriciens de se rendre sur place afin de lister les points à corriger afin d'obtenir ce certificat :
  - D.I. Elec s'est rendu sur place avec le syndic qui a fait le tour complet des installations et a remis une offre complète pour un montant de 4416.92€ TVAC
  - GNL s'est rendu sur place avec le syndic qui a fait le tour complet des installations et a remis une offre complète pour un montant de 4352.36€ TVAC
  - MJ Elec qui dit s'être rendu sur place, sans le syndic et remet une offre pour un montant de 2589.06€

L'assemblée générale demande que le syndic demande à MJ Elec de confirmer que son offre reprend l'ensemble des points relevés par les deux autres électriciens afin qu'on soit certain que son prix soit ferme et définitif.

L'assemblée générale donne un accord de principe pour l'exécution du meilleur devis.

- Cour des garages  
Le problème d'infiltration d'eau a été évoqué lors de l'AG de 2022. Le syndic a procédé à des investigations. La cause provient de défauts dans l'étanchéité du parking non couvert. Le syndic s'est rendu sur place avec deux entreprises afin de chiffrer le montant de la réfection de la cour. Les deux entreprises ont indiqué qu'il n'était pas recommandé d'exécuter ce travail de manière distincte entre les deux parties du parking dépendant de deux copropriétés différentes pour une question de garantie sur l'étanchéité. Elles ont donc remis offre pour la totalité de la cour (Helvetia et Swizzera)
  - Asphaltage & Etanchéité : 172670€
  - Vimar : 185470.32€

L'assemblée générale acte ces informations mais ne souhaite pas planifier les travaux. Dans l'intervalle, il est demandé de remplacer l'avaloir de la cour.

- Autres suggestions  
Néant

- 4) Demande faite par Mr [REDACTED] et Mme [REDACTED], nouveaux propriétaires du rdc commercial gauche qui venue exposer leur demande à l'assemblée générale :  
« accord d'exploitation d'un hébergement touristique pour maximum 4 personnes au sein de l'immeuble »

Mme [REDACTED] explique son projet artistique qui consiste en des cours de danse dans la partie commerciale et l'orientation qu'elle souhaite donner au logement annexe au rez-de-chaussée commercial.

Wave-Immo SRL Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

Monsieur [REDACTED] rappelle que l'acte de base impose l'occupation par un seul ménage des logements.

L'assemblée générale n'approuve en aucun cas une occupation RBNB/booking et exige un accès au logement uniquement par l'entrée commerciale.

L'assemblée générale approuve avant toute occupation du logement dans le cadre de l'ASBL qu'une convention soit rédigée entre l'ACP et l'ASBL qui règlera les détails de l'occupation et qui devra être approuvée par une AG Extraordinaire.

5) Approbation des comptes au 31/08/2023 – budget 2023/2024 et alimentation du fonds de réserve

Le syndic rappelle que Mr [REDACTED] approuve toutes les factures avant paiement et reçoit les extraits de compte mensuellement.

Le syndic a remis le classeur de comptes à Monsieur [REDACTED] pour qu'il puisse procéder à une seconde vérification et n'a aucune remarque à formuler.

Le syndic rappelle que le fonds de réserve s'élève au 31/08/2023 à 11374.62€.

Il y a lieu de clôturer 4 sinistres pour un montant de 3954.40€. Il s'agit de franchises et de frais non couverts par l'assurance.

Le budget de l'année 2023/2024 s'élèvera à environ 50000€ soit environ 5% de plus qu'en 2022-2023. Le syndic propose d'émettre des appels de provisions de la manière suivante : 1 x 10920€ déjà appelé et 3 x 13000€ et de maintenir les appels de fonds de réserve trimestriels à 2500€

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes au 31/08/2023.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les appels de provisions et de fonds de réserve proposé ci-dessus.

6) Elections statutaires

Mr [REDACTED] et Mr [REDACTED] sont réélus à l'unanimité vérificateurs aux comptes.

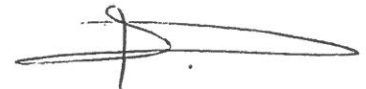
Le syndic Wave-Immo est réélu à l'unanimité dans ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale.

7) Divers

Néant

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

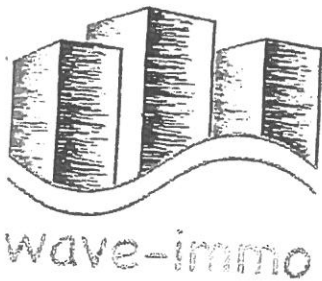
[REDACTED]  
Syndic



Wave-Immo SRL Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160



Wave-Immo prend soin  
de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77

Tel: 02/375.02.07

E-mail: info@wave-immo.be

Site: www.wave-immo.be

Aux copropriétaires de l'ACP SWIZZERA  
Place de la Petite Suisse 10-15  
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 21 novembre 2022,

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU  
lundi 21 novembre 2022 à 17 heures 30  
A PIMMEUBLE dans le salon de coiffure de Mr Janssens (entrée 10)

ORDRE DU JOUR

- 1) Validité de l'assemblée générale  
L'assemblée générale est valablement constituée avec 15/25 copropriétaires présents ou représentés et 648/1000 quotités présentes ou représentées.  
Tous les points inscrits à l'ordre du jour peuvent donc être valablement débattus.
- 2) Mise en peinture des portes d'entrée  
Il nous a été demandé d'obtenir un devis pour la remise en peinture des portes d'entrée.  
Celui s'élève à 450€ HTVA.  
L'assemblée générale approuve à l'unanimité ce travail.
- 3) Nettoyage du parking  
Le syndic a demandé une offre à la société Clean & Co qui dispose des machines nécessaires pour un nettoyage qui s'élève à 850€ TVAC  
L'assemblée générale approuve à l'unanimité.  
Il faudra ensuite repeindre les lignes séparatives des emplacements.
- 4) Assurance – augmentation de la franchise dégât des eaux  
Suite à la multitude des dégâts des eaux au sein de la copropriété sur les 5 dernières années, une pénalité a été attribuée qui se concrétise par l'augmentation de la franchise qui passe de 270€ à 3000€.  
Ceci a pour conséquence que tous les montants en-dessous de 3000€ seront à charge de la copropriété.  
Il est donc indispensable lors de rénovation d'appartement de remplacer les tuyauteries desservant les appartements.

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles  
Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286  
N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

Et de prévenir le syndic dès l'apparition de la moindre tache suspecte afin de limiter les frais au maximum.

5) Travaux à prévoir – suggestions

- Il y a une petite fuite dans le garage au niveau d'un avaloir dans la cour des garages.
- Le syndic informe l'assemblée générale **qu'il est strictement interdit de placer des bornes de rechargement électriques dans le parking sans un accord de l'assemblée générale et la mise en place des mesures de sécurité collectives.**

6) Succession Piquet – dossier clôturé

Le solde de la succession a enfin pu être réglé par le notaire qui était chargé de liquider la succession.

7) Approbation des comptes au 31/08/2021 et 31/08/2022 – budget 2022/2023 et alimentation du fonds de réserve

Comme chaque année le syndic remet à Mr Belot l'ensemble des factures et des extraits en vue de leur approbation au fur et à mesure de l'année.

Le classeur a également été laissé à la disposition de Mr Delepine.

Le fonds de réserve général au 31/08/2022 s'élève à 8640.24€.

Le fonds « location emplacement moto » s'élève à 1840€ au 31/08/2022.

Le syndic explique qu'il reste 3647.23€ de frais liés à des sinistres qui n'ont pas été indemnisés par l'assurance et propose de prélever ce montant sur le fonds de réserve.

Le syndic procédera aux remboursements des charges dans les 8 jours de l'assemblée générale.

Le budget 2022-2023 est estimé à 43680€ et il tient compte d'une augmentation des frais suite à l'inflation de 10%. Il est donc proposé d'émettre 4 appels de provisions de 10920€.

Le syndic propose d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 2500€/trimestre.

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité sous réserve de la validation de Mr Delepine dans les 15 jours de l'assemblée générale.

8) Elections statutaires

Mr [redacted] et Mr [redacted] sont réélus vérificateurs aux comptes à l'unanimité.

Le syndic Wave-Immo est réélu dans ses fonctions de jusqu'à la prochaine assemblée générale à l'unanimité.

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 30 1160Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286


N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160







9) Divers

Il y a un sérieux problèmes avec la sortie des poubelles.  
 Il est obligatoire de respecter le calendrier des collectes de Bruxelles-Propreté et de ne sortir les sacs qu'aux heures autorisées.  
 Le syndic joint au présent procès-verbal le calendrier des collectes à transmettre par les propriétaires-bailleurs à leurs locataires.

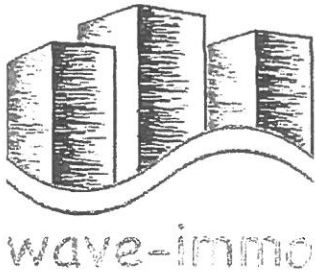
Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

  
 Syndic



	Lun	Mar	Mer	Jeu	Ven	Sam	Dim
Matin							
Après-midi							

- Le lundi matin : Sacs bleus (PMC /D), Sacs blancs (Déchets résiduels)
  - Le jeudi matin : Sacs jaunes (Papiers-cartons), Sacs blancs (Déchets résiduels)
  - Le jeudi après-midi : Sacs verts (Jardin), Sacs oranges (Organique)
  - Sortez vos sacs jaunes, bleus et blancs la veille après 18 heures ou le matin avant 5 heures 30.
  - Sortez vos sacs verts et oranges le matin avant 12 heures.
- Pour garder vos rues propres, sortez vos sacs le plus tard possible.



# Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77

Tel: 02/375.02.07

E-mail: info@wave-immo.be

Site: www.wave-immo.be

Aux copropriétaires de l'ACP SWIZZERA  
Place de la Petite Suisse 10-15  
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 16 novembre 2021,

## PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE QUI S'EST TENUE LE

lundi 8 novembre 2021 à 17 heures 30

A L'IMMEUBLE dans le salon de coiffure de Mr Janssens (entrée 10)

### ORDRE DU JOUR

1) Validité de l'assemblée générale

L'assemblée générale est valablement constituée avec 14/25 copropriétaires présents ou représentés et 648/1000 quotités présentes ou représentées.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour peuvent donc être valablement débattus.

2) Dossier chaufferie

La triste saga a pris fin par le remplacement du compteur de gaz en mai suite au diagnostic établi tant par le nouveau chauffagiste que par Sibelga.

La copropriété remercie vivement Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED] pour leur disponibilité durant cette période plus que pénible ce qui a permis de réduire les nuisances pour les occupants grâce à la relance de la chaudière chaque fois que nécessaire.

3) Situation de la cour arrière des parkings

La copropriété voisine se plaint d'un stationnement intempestif dans la cour de garage alors que celle-ci n'est pas prévue à cet effet. Le syndic rappelle que dans le passé il y a déjà eu des infiltrations dans le garage au sous-sol et que la cour n'est pas prévue pour des stationnements supplémentaires par rapport aux box.

Par ailleurs, cette situation entraîne la demande de la copropriété voisine de modifier la répartition des frais des garages à 75% pour Sibelga et 25% pour [REDACTED] contre 50%-50% actuellement.

L'assemblée générale n'approuve pas cette demande de nouvelle répartition. Certains occupants signalent qu'il y a aussi des voitures dans la cour du côté [REDACTED].

Wave-Immo srl Rue Philippe Baucq 88 1040 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

4) Ascenseur entrée 11

L'organisme de contrôle chargé de la sécurité a émis un avis négatif concernant l'escalier qui mène à la salle des machines.

Un devis a été demandé pour son remplacement d'un montant de 872.38€

L'assemblée générale approuve ce travail à l'unanimité.

5) Proposition de souscrire un contrat d'assurance juridique auprès de la compagnie ARAG. Actuellement le contrat ARAG souscrit par la copropriété ne comprend pas la récupération des charges impayées.

Pour ajouter cette prestation la prime annuelle passe de 172.04€ à 415.97€

L'assemblée générale n'approuve pas ce supplément de contrat.

6) Travaux à prévoir – suggestions

Néant

7) Succession [REDACTED]

Le notaire chargé de la succession a confirmé que les fonds en faveur de la copropriété sont bloqués mais ne peuvent être payés avant le paiement des droits de succession à l'état. Il espère que ce sera réglé pour la fin de l'année.

Le syndic rappelle que le montant restant dû s'élève à 10230.56€.

Le syndic rappelle que c'est la raison pour laquelle l'appel de fonds du 1<sup>er</sup> septembre a été augmenté en accord avec le conseil de copropriété afin de faciliter les liquidités de la copropriété dans l'attente de ce paiement. Il est rappelé que ce supplément a été appelé à titre de provisions qui seront déduites des charges de l'année 2021-2022.

L'assemblée générale entérine cette décision à titre exceptionnel.

8) Approbation des comptes au 31/08/2020 et 31/08/2021 – budget 2021/2022 et alimentation du fonds de réserve.

Le syndic remet l'ensemble des factures et des extraits à Mr [REDACTED] au fur et à mesure de l'année pour qu'ils les approuvent avant paiement.

L'ensemble de la comptabilité a également été remise à Mr [REDACTED] pour une vérification complémentaire. Quelques questions ont été posées auxquelles le syndic a donné réponse.

L'assemblée générale souhaite que l'échange mail vérificateur aux comptes/syndic soit joint au procès-verbal.

Wave-Immo srl Rue Philippe Baucq 88 1040 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160



Le fonds de réserve après imputation des travaux de l'exercice s'élève à 1316.36€ au 31/08/2021.

Le fonds « location emplacement moto » s'élève à 1400€ au 31/08/2021.

Sur base des frais récurrents des 2 dernières années, le syndic suggère de porter les appels de provisions à 12685€/trimestre soit 457€/appartement/trimestre.

Le fonds de réserve ayant été absorbé par tous les travaux, il est capital de le reconstituer à raison de 3000€/trimestre.

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité.

9) Elections statutaires

Mr [redacted] est réélu vérificateur aux comptes à l'unanimité avec soumission de toutes les factures à Mr [redacted] avant paiement.

Mr [redacted] est réélu président de la copropriété à l'unanimité.

Le syndic Wave-Immo est réélu dans ses fonctions à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale.

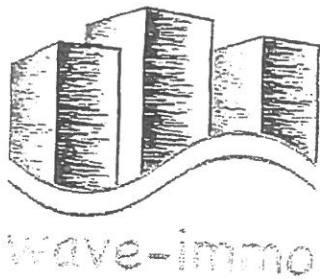
10) Divers

Il est rappelé que les déménagements sont interdits par l'intérieur. L'utilisation d'un lift extérieur est obligatoire.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

[redacted]  
Syndic





# Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77  
Tel: 02/375.02.07  
E-mail: info@wave-immo.be  
Site: www.wave-immo.be

Aux copropriétaires de l'ACP SWIZZERA  
Place de la Petite Suisse 10-15  
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 9 décembre 2019,

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU  
lundi 18 novembre 2019 à 17 heures 30  
A L'IMMEUBLE dans le salon de coiffure de Mr Janssens (entrée 10)

## ORDRE DU JOUR

- 1) Validité de l'assemblée générale  
L'assemblée générale est valablement constituée avec 15/24 copropriétaires présents ou représentés et 733/1000 quotités présentes ou représentées.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour peuvent donc être valablement débattus.

- 2) Dossier ascenseur  
Les travaux des ascenseurs 13 et 14 ont pu commencer fin août et ont été terminés dans les temps. Nous avons reçu l'attestation de la parfaite mise en conformité de la part de l'organisme de contrôle.  
Il reste cependant à envisager l'aspect esthétique des cabines dont le coût est de 2950€HTVA/cabine pour un remplacement complet de toute la décoration proposé par l'ascensoriste Liftup. Cette proposition inclut le remplacement complet de tous les revêtements des parois et du sol, miroir et éclairage.

L'entreprise de peinture Lorefa propose une remise en peinture de l'intérieur de la cabine, des portes et la pose d'un nouveau revêtement de sol en vinyl pour le prix de 1340€ HTVA/ascenseur.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité la proposition de Lorefa.

- 3) Dossier chaufferie  
Le syndic rappelle la situation d'urgence rencontrée en décembre 2018 lorsque la chaudière a percé et qu'il a fallu la remplacer en urgence.

Wave-Immo sprl      Rue Philippe Baucq 88 1040 Bruxelles  
Banque Crelan      IBAN: BE78-8601-1159-9286  
N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

Depuis son remplacement, un nombre incalculable de code erreur sont apparus mettant la chaudière à l'arrêt. Le chauffagiste [REDACTED] et Mme [REDACTED] ont été sollicités dans la même ampleur pour l'un tenter de trouver la cause et pour l'autre réenclencher la chaudière. Nous remercions d'ailleurs Mme [REDACTED] pour sa patience et sa présence.

La marque Vaillant est intervenue également très souvent à la demande du chauffagiste pour tenter de trouver la cause de ces arrêts.

Ce n'est que tout dernièrement, après avoir mis Vaillant en demeure de prendre les mesures nécessaires de manière définitive qu'un problème a été mis en avant. Il s'avère que le tubage placé par Tem en 2017 présente des incohérences techniques qui empêchent le bon fonctionnement de la chaudière. Le tubage qui part de la chaudière est en diam 200 et devient un diam 150 dans la cheminée. Or ni la chaudière précédente ni la nouvelle ne sont prévues pour pouvoir fonctionner avec cette configuration de tubage. Tem a d'ailleurs confirmé que la chaudière précédente avait dû être reconfigurée et explique le changement de diamètre par le fait que la cheminée ne permettait pas le passage d'un diamètre plus grand. Vivatherm a fait un test et un passage caméra et confirme que le diamètre 200 passe sans problème sur toute la longueur de la cheminée.

Mr [REDACTED] et le syndic l'ont mis devant ses responsabilités à savoir que c'était à lui de s'assurer que le tubage en place correspondait totalement aux exigences de la chaudière proposée et ce sur toute la hauteur de la cheminée.

Vivatherm a donc fait une proposition pour le remplacement du tubage : il prend en charge la main d'œuvre et la copropriété paie le matériel.

Il reste à déterminer si la copropriété souhaite se retourner contre Tem pour ce problème.

L'assemblée générale approuve le remplacement du tubage à l'unanimité.

Monsieur Delepine propose de voir avec son épouse avocate comment se retourner contre TEM. Le rapport des malfaçons lui sera transmis.

L'ancien tubage n'est pas repris par le chauffagiste. Le syndic tentera de le revendre au mieux. Mme Simon propose d'interroger Eurosani qui travaille juste à côté de la copropriété pour savoir s'il pourrait être intéressé.

4) Autres travaux à prévoir

- Il y a un tuyau qui coule dans le garage... Mr [REDACTED] spécifie que quelqu'un aurait roulé sur la partie supérieure dans la cour des garages.

5) Uniformisation des plaquettes de sonnettes et boîtes aux lettres

Le syndic établira des étiquettes à la dymo (noir et blanc).

Les propriétaires qui ont des changements de locataires doivent prévenir le syndic pour qu'il puisse préparer des nouvelles étiquettes identiques aux autres.

6) Rappel des règles de bon voisinage

Il est rappelé que les barbecues ne peuvent être faits dans les courettes qui sont trop proches de l'immeuble ce qui occasionne des fumées dans les appartements.

Wave-Immo sprl Rue Philippe Baucq 88 1040 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

7) Approbation des comptes au 31/08/2019 – budget 2019-2020 et alimentation du fonds de réserve

- Propriétaires défailants : L'intervention d'un avocat a permis de régler le problème lié à la succession [REDACTED]. L'appartement va être mis en vente mais les charges sont maintenant payées par le notaire de manière régulière. Par contre la situation n'est pas encore réglée pour la succession [REDACTED]. L'intervention de l'avocat a permis la désignation d'un curateur de la succession. La procédure de mise en vente de l'appartement est en cours mais le curateur ne dispose d'aucun fonds et est donc dans l'impossibilité de payer les charges actuellement dues pour un montant de 9636.64€ au 31/08/2019.

- Le budget des charges courantes reste stable et le syndic propose de maintenir les appels de provisions trimestrielles à 10500€. Le syndic rappelle que lors de l'assemblée générale extraordinaire il a été voté 4 appels de 7500€. A ce jour, deux ont déjà été demandés. Compte tenu de la situation actuelle et du manque de liquidités en raison de la dette importante de la succession [REDACTED], le syndic propose de maintenir les appels de fonds de réserve à 7500€/trimestre.

L'assemblée générale approuve cette proposition à l'unanimité.

L'assemblée générale approuve également les comptes à l'unanimité suite à la vérification des comptes qui a été faite en octobre.

L'assemblée générale signale que l'entreprise de nettoyage n'a pas nettoyé durant tous les travaux d'ascenseur et souhaite une compensation.

8) Nouvelle loi sur la copropriété

Le syndic informe la copropriété que la loi sur la copropriété a été modifiée en juin 2018 et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Plusieurs modifications importantes ont été votées dont voici les principales. Le syndic peut transmettre l'entièreté du texte sur demande aux copropriétaires qui le désirent

- Toutes les copropriétés doivent disposer d'un fonds de réserve équivalent à minimum 5% des charges ordinaires annuelles
- La majorité de 75% des voix est remplacée par la majorité au 2/3 des voix (notamment pour les travaux)
- La période annuelle des comptes doit être fixée :
- Il est prévu une solidarité entre nus-propriétaires et usufruitiers
- Les membres du conseil de copropriété doivent être élus de manière séparée
- Une modification de l'acte de base devra être prévue afin de le mettre en conformité.
- Le ROI est obligatoire.

→ Le syndic procédera à la mise aux normes des statuts de la copropriété (travail en régie)

Wave-Immo sprl Rue Philippe Baucq 88 1040 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

9) Elections statutaires

Mr et Mme [redacted] et Mr [redacted] sont élus membres du conseil de copropriété à l'unanimité.  
Mr [redacted], Mr [redacted] et Mr [redacted] sont élus vérificateurs aux comptes à l'unanimité. Le syndic rappelle que toutes les factures sont soumises à l'approbation de Mr [redacted] avant paiement.

Le syndic Wave-Immo est réélu dans ses fonctions pour une année à l'unanimité.

10) Divers

- Vérification des sonnettes du n° 11 RDC + 4G

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Mr et Mme [redacted] sont remerciés pour leur accueil et leur disponibilité durant toute l'année.

[redacted]  
Syndic

