

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 1

E-mail : team1@mgsyndic.net

Bureaux ouverts et permanence téléphonique : 8h30-12h30

Aux copropriétaires

de la Résidence **WISER 13-16**

Square Charles Maurice Wiser 13-16

1040 Bruxelles

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE WISER 13-16 DU 16/03/2023.
(BCE 0850.091.271)**

PROCES VERBAL

L'an deux mille vingt-trois, le 16 mars à 18h30 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence « **WISER 13-16** » en la salle de l'EUROFLAT HOTEL sise Boulevard Charlemagne 50 à 1000 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents, représentés et/ou connectés sont 30 sur 46 formant ensemble 6 302/10.000^e.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h40.

Est nommée Présidente de séance : [REDACTED]

Est nommé Secrétaire : le syndic MG [REDACTED]

Est excusé : [REDACTED]

Est invité : M [REDACTED]

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes :

2.1. Rapport du commissaire aux comptes – Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 décembre 2022 - Décision (majorité absolue)

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Monsieur [REDACTED]

Après discussion, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2022 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

2.2. Évolution des charges

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°).

Le syndic a joint avec la convocation un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble. Ce tableau est commenté en cours de séance et approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

b) Budget extraordinaire : voir point travaux

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1^{er} juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : team1@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

2.3. Situation des débiteurs

Hors contentieux, il y a 7 propriétaires en retard de paiement pour une somme totale de +/- 5 300 €.

Au niveau des contentieux, il y en a 2 :

EUROSERVICE : 6 142.14 € - Une citation à comparaître a été envoyée par l'avocat Maître

2 266.04 € - Une citation à comparaître a été envoyée par l'avocat Maître

2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Le fonds de roulement est jugé suffisant.

Il est décidé, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, sur la suggestion du syndic de ne pas l'augmenter.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

La proposition est acceptée.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur l'exercice

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et de traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion.

Le syndic commente brièvement le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente également brièvement le listing des fournisseurs.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP, mais aussi de permettre aux propriétaires et à leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

- Entretien des garde-corps : Il est rappelé en cours de séance que l'entretien des garde-corps et des terrasses doit être réalisé à titre privatif.
- Nettoyage des communs : L'assemblée signale que le nettoyage des caves, des paliers et des escaliers n'est pas à la hauteur de ses attentes. Le syndic insistera auprès du nettoyeur pour un nettoyage plus en profondeur.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2021 !

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.

Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs



4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

L'Assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

4.2. Au Syndic

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS srl.

4.3. Au commissaire aux comptes

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés au Commissaire aux comptes, [redacted]

5. Élections (majorité absolue) :

5.1. Élection du conseil de copropriété - Il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée marque accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer [redacted] ce, pour une durée d'un an.

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'assemblée marque accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer [redacted] en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

5.3. Du syndic

L'Assemblée élit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, MGS srl représentée par Monsieur [redacted] dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 21 MARS 2024 (sous réserve de disponibilité de la salle)

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Il est décidé de tenir cette assemblée générale à 18h en hybride en visioconférence et en les bureaux de MGS.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1. Adaptation des statuts - Simple rappel à inclure dans l'acte de base lors de sa prochaine modification : utilisation de la toiture comme passage entre 2 parties d'un même logement indivisible

Le rappel a été fait à l'assemblée. Un nouveau rappel sera fait lors de la prochaine AGO.

7.2. Mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété sous contrôle et avec l'accord du CDC en maintenant le niveau qualitatif et compétitif des choix des fournisseurs. L'objectif étant soit de réduire le coût pour une qualité égale soit d'augmenter la qualité au même prix.

7.3. Certification obligatoire PEB 2025 :

En 2025, tout immeuble devra obligatoirement être en possession d'un PEB pour les parties communes.

Compte tenu de la validité des PEB (10 ans), le syndic propose d'anticiper cette obligation et de réaliser un PEB des parties communes en réalisant le PEB des parties communes courant 2024.

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

- Mandat spécial à donner à MGS ou à [REDACTED] pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7.4. Situation sur le local poubelles

Malgré les relances de MGS et des membres du conseil de copropriété des ACP du square, REGIMO n'a toujours pas convoqué une AG du Square afin de discuter de la problématique des poubelles dans le square. MGS et les membres des CDC des ACP du square sont en discussion afin de trouver la meilleure manière d'obtenir cette AG.

Au niveau du local poubelles dans le bâtiment, aucun local n'est disposé à être transformé en local poubelles.

Plusieurs propriétaires signalent également qu'EUROSERVICE jette systématiquement des mégots de cigarettes au sol dans le square et ce malgré la présence de cendriers. Le syndic leur adressera un rappel à l'ordre.

7.5. Information sur le placement de volets en façade arrière – démarche à suivre

Le syndic informe que la procédure à suivre pour le placement de volets privatifs en façade arrière est la suivante :

- Transmission du devis détaillé au syndic en veillant à respecter l'uniformité esthétique de la façade arrière. En cas de placement de volets électriques, le raccordement se fait également de façon privative et le moteur devra être silencieux.
- Le syndic soumettra le devis au CDC
- Le syndic répondra de façon positive ou de façon négative motivée au demandeur
- En cas de réponse positive le demandeur est autorisé à entreprendre les travaux. Le syndic rappelle qu'en cas de blocage du square pendant la livraison des volets, le demandeur devra avertir le syndic du square, à savoir REGIMO

Après discussion, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de :

- Ne pas autoriser l'installation de volets en façade arrière jusqu'à la prochaine AG
- Que le syndic réalise un recensement afin de déterminer le nombre de personnes souhaitant installer des volets en façade arrière
- Passer une commande groupée de volets après l'AGO de 2024 avec pour objectif d'obtenir un prix de gros et garantir l'uniformité esthétique de la façade arrière.

Pour rappel, le placement de volets en façade avant reste interdit.

7.6. Situation sur la concierge :

- Proposition de rompre le contrat pour force majeure médicale – Présentation du tableau comparatif - Explications – Décision (majorité absolue)

La concierge est en arrêt-maladie depuis le mois de mai 2022, cela fait donc 10 mois consécutifs d'arrêt-maladie et elle est difficile à joindre depuis le début de sa convalescence. Depuis le 1^{er} janvier 2023, il est possible de demander la rupture du contrat pour cause de force majeure médicale. Cette procédure permet de mettre terme à un contrat sans préavis ni indemnité tout en laissant l'opportunité au travailleur licencié de bénéficier directement du chômage et d'un accompagnement à sa réinsertion si son état de santé le permet (détails sur le déroulement de la procédure en annexe).

Le syndic présente un tableau comparatif sur le coût de la concierge lorsqu'elle travaillait, le coût de la concierge depuis le début de son arrêt-maladie et le coût d'une société de nettoyage externe.

Compte tenu de l'état de santé malheureusement pérenne de la concierge, il apparaît qu'il est économiquement intéressant pour l'ACP de se séparer d'elle.

La difficulté morale et physique d'un déménagement est aussi mise en avant.

██████████ énonce qu'il a eu la concierge au téléphone au matin de la réunion et que cette dernière ne serait pas fermée à une mise à la retraite anticipée. ██████████ se porte volontaire pour accompagner la concierge et le syndic dans cette procédure et est remercié par le syndic.

Après discussion, il est proposé et décidé d'approcher la concierge afin de lui présenter la solution d'une mise à la retraite anticipée ; en cas de refus, de lancer une procédure de rupture de contrat pour force majeure médicale et dans tous les cas de lui laisser une occupation gratuite (loyer et charges) de la conciergerie jusqu'au mois d'octobre 2023.

- Rénovation de la conciergerie – Devis informatif – Décision (majorité 2/3)
Avant toute occupation de la conciergerie par un nouvel occupant, il est important de rafraîchir cette dernière.

Il est proposé et décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'attendre la libération de la conciergerie avant de procéder à sa rénovation. Un devis sera présenté lors de la prochaine AG.

- Engagement d'une nouvelle concierge – alternative – Décision
Il est proposé et décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'attendre la libération de la conciergerie avant de prendre une décision à ce sujet. Entretemps, l'ouvrier de ██████████ poursuit le remplacement.

7.7. Etat d'avancement du dossier projet de rénovation toiture terrasse comprenant l'isolation, rénovation des terrasses, ... - présentation du dossier par l'architecte

fait état de l'avancement du projet.

En résumé, le projet peut être divisé en 2 phases :

Une première phase côté 13 :

- La rénovation des étanchéités de la terrasse penthouse du 10^e étage accompagnée de son isolation
- La rénovation des façades donnant sur la terrasse penthouse du 10^e étage accompagnée de leur isolation
- La pose de nouveau garde-corps répondant à la législation actuelle
- La pose d'une couverture mécanique sur plots avec la possibilité d'amélioration de l'isolation acoustique pour l'étage inférieur

Une seconde phase côté 16 :

- La rénovation des étanchéités des toitures couvrant les excroissances du 9^e étage accompagné de leur isolation.
- La rénovation des étanchéités de la terrasse penthouse du 9^e étage accompagnée de son isolation
- La rénovation des façades donnant sur la terrasse penthouse du 9^e étage accompagnée de leur isolation
- La pose de nouveaux garde-corps répondant à la législation actuelle
- La pose d'une couverture mécanique sur plots avec la possibilité d'amélioration de l'isolation acoustique pour l'étage inférieur

Selon ces travaux doivent être réalisés dans les 5 ans.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de mandater Monsieur pour l'élaboration d'un dossier détaillé portant sur la première phase qui sera présenté lors de la prochaine AGO.

8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

8.1. Entretien des halls d'entrée (marbre) – présentation du devis en cours de séance – Décision (majorité 2/3)

Compte tenu des frais importants à venir, la proposition est refusée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

8.2. Mise en peinture des portes d'entrée – présentation du devis en cours de séance – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Compte tenu des frais importants à venir, il est décidé de postposer la décision à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

8.3. Placement de panneaux photovoltaïques en fonds propres ou en tiers investisseurs – Décision (majorité 2/3)

Ce dossier a été préparé par le syndic.

De brèves explications sont données en cours de séance.

Bien que le projet soit très rentable, compte tenu des frais importants à venir, il est décidé de postposer la décision à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

9. Alimentation du fonds de réserve - Décision (majorité absolue).

Le fonds de réserve est actuellement de 0 €.

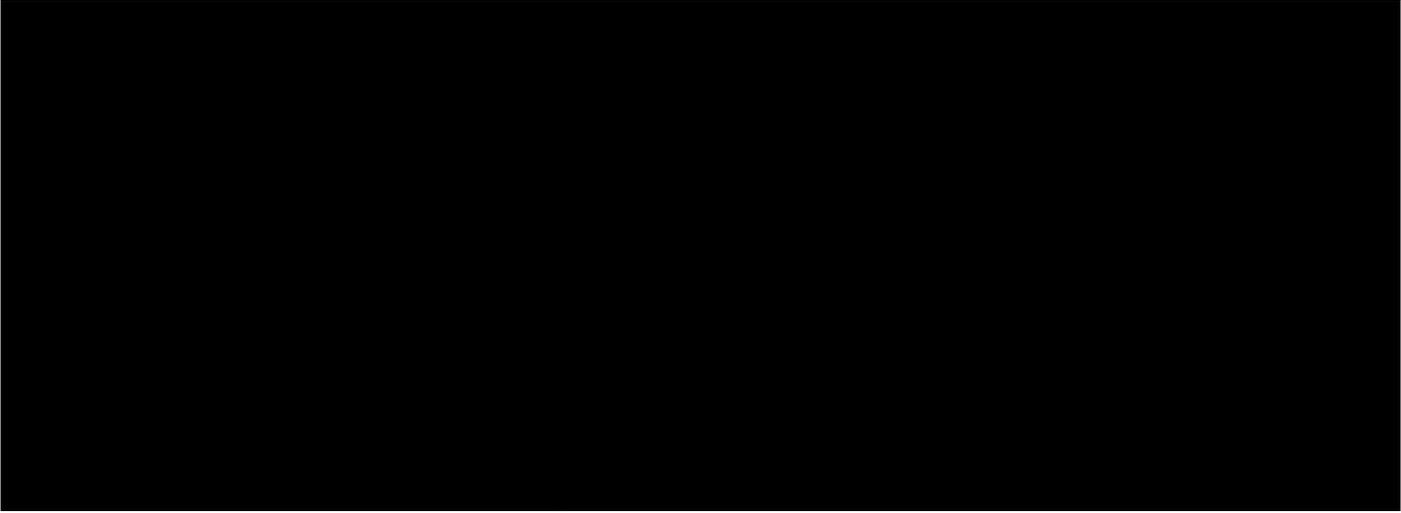
Il est proposé de continuer à alimenter ce fonds de réserve à raison de 15 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. La proposition est mise au vote et est approuvée par la majorité requise des propriétaires présents ou représentés. Seule s'oppose

Les propriétaires remercient pour cette réunion bien préparée et bien tenue mais regrettent l'absence de absent pour cause d'une urgence professionnelle.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h30.

Date d'expédition par courrier postal, le 17 mars 2023.

Date d'expédition par mail, le 17 mars 2023.



Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière. Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Résidence *WISER 13-16*
Société WISER 13-16 - 1040 **Bruxelles**

Rapport du vérificateur aux comptes

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic .

Fait à *Bruxelles*....., le *03/02*.....20*13*

Nom et signature du vérificateur :



WISER 13-16

Square Wiser 13-16
1040 BRUXELLES
BCE: 0.850.091.271
Banque: BE63 3101 2183 3908
BIC: BBRUBEBB

M.G.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles
Tél.: 02/534.44.48
IPI: 502.057

BILAN

Décompte 4T2022

Période 01/10/2022 - 31/12/2022

Fait: 31 janvier 2023

Date Impr.: 15/02/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		28 457,04
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		1 348,86
150010 ARRONDIS		4,44
150030 RÉSERVE INTÉRÊTS ET FRAIS DE B	9,68	
150040 ANCIEN FOURNISSEURS/ PROP		308,58
400000 PROPRIÉTAIRES	35 986,57	
440000 FOURNISSEURS		17 921,96
499102 SINISTRE 2021-2	829,55	
499106 SINISTER 2022-2	500,00	
499107 SINISTER 2022-3	500,00	
4999002 FACTURES CONTESTEES	1 991,10	
550000 COMPTE EPARGNE	5 857,55	
551000 COMPTE COURANT BELFIUS	2 366,43	
	48 040,88	48 040,88

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL											
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.	
DIV	2022001	01/01/22	31/01/22	Provisie nr 5 - 01/01/2022				7 500,00		7 500,00	
OUV	2022001	01/01/22		Réouverture année comptable 0				135 888,56		143 388,56	
ACH	221011	03/01/22	11/01/22	440110 SS2022/017			393,25			142 995,31	
ACH	221012	03/01/22	11/01/22	440110 SS2022/015			11 002,80			131 992,51	
ACH	221013	03/01/22	11/01/22	440110 SS2022/016			477,00			131 515,51	
ACH	221063	25/01/22	02/02/22	440487 7122010811			4 359,54			127 155,97	
ACH	221047	23/02/22	03/03/22	440100 FP-220051			10 068,83			117 087,14	
ACH	221048	23/02/22	03/03/22	440100 FP-220052			11 128,41			105 958,73	
ACH	221059	28/02/22	08/03/22	440048 2022-1154			478,55			105 480,18	
ACH	221077	27/03/22	04/04/22	440001 2022-193			210,00			105 270,18	
ACH	221079	30/03/22	07/04/22	440110 SS2022/238			3 206,50			102 063,68	
ACH	221080	30/03/22	07/04/22	440110 SS2022/237			2 915,00			99 148,68	
ACH	221083	31/03/22	08/04/22	440010 067-2022			919,60			98 229,08	
ACH	221085	31/03/22	08/04/22	440009 22030327			22 760,85			75 468,23	
DIV	2022002	31/03/22	31/03/22	Provisie nr 6 - 31/03/2022				6 000,00		81 468,23	
DIV	2022004	31/03/22	31/03/22	Provisie nr 8 - 31/03/2022			7 500,00			73 968,23	
ACH	222037	01/04/22	09/04/22	440487 7122031348			242,00			73 726,23	
ACH	222038	30/04/22	08/05/22	440487 7122041360			242,00			73 484,23	

ACH	222053	27/06/22	05/07/22	440001 2022-457		210,00			73 274,23
DIV	2022005	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 9 - 30/06/2022			6 000,00		79 274,23
ACH	223018	02/08/22	10/08/22	440013 22-580		1 590,00			77 684,23
ACH	223020	08/08/22	16/08/22	440100 FP-220213		10 068,83			67 615,40
ACH	223030	30/08/22	07/09/22	440100 FP-220238		11 128,41			56 486,99
ACH	223031	30/08/22	07/09/22	440100 FP-220237		10 068,83			46 418,16
ACH	223040	26/09/22	04/10/22	440100 FP-220253		11 128,41			35 289,75
ACH	223021	27/09/22	05/10/22	440001		600,00			34 689,75
DIV	2022008	30/09/22	30/09/22	Provisie nr 10 - 30/09/2022			6 000,00		40 689,75
ACH	224015	01/10/22	09/10/22	440009 22091056		15 016,91			25 672,84
ACH	224016	31/10/22	08/11/22	440009 22101177		15 677,40			9 995,44
ACH	224014	07/11/22	15/11/22	440110 SS2022/590		510,92			9 484,52
ACH	224018	14/11/22	22/11/22	440057 2022/311		2 480,50			7 004,02
ACH	224038	30/11/22	08/12/22	440009 22111356		12 864,02		5 860,00	
ACH	224047	25/12/22	02/01/23	440001 2022-1212		140,00		6 000,00	
DIV	2022012	31/12/22	31/12/22	Provisie nr 12 - 31/12/2022			6 000,00		
160000						167 388,56	167 388,56		
1600	***	Fonds de reserves				167 388,56	167 388,56		
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN				167 388,56	167 388,56		
						167 388,56	167 388,56		

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME		BUDGET PREVISIONNEL	
		REEL 2022		
PROTECTION ANTINCENDIE	200,00	1.236,77	700,00	
FRAIS D'ASSEMBLES GENERALES	2.500,00	1.319,00	1.450,00	
ENTRETIEN INSTALLATIONS TECHNIQUE DIVERS (1)	3.250,00	7.288,32	8.000,00	
ELECTRICITE PARTIE COMMUNE	3.100,00	812,28	2.450,00	
ENTRETIEN + CONTROLÉ + ELECTRICITE ASCENSEUR	7.200,00	7.890,19	11.200,00	
NETTOYAGE BATIMENT (3)	5.500,00	15.750,00	22.000,00	
HONORAIRES SYNDIC	13.350,00	17.252,35	18.098,00	
ENTRETIEN INSTALLATIONS CHAUFFAGES + SEL ADJUCISSEUR	8.000,00	694,74	750,00	
ELECTRICITE CHAUFFAGE		243,05	750,00	
GAZ	50.000,00	71.307,90	100.000,00	
EAU (2)	4.200,00	4.487,12	4.500,00	
RELEVÉ DES COMPTEURS	2.500,00	1.698,07	1.900,00	
ASSURANCE	14.300,00	11.595,75	13.450,00	
CHARGES CONCIERGE	18.000,00	13.128,72	-	
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	3.000,00	690,24	750,00	
	135.100,00	155.404,50	185.598,00	

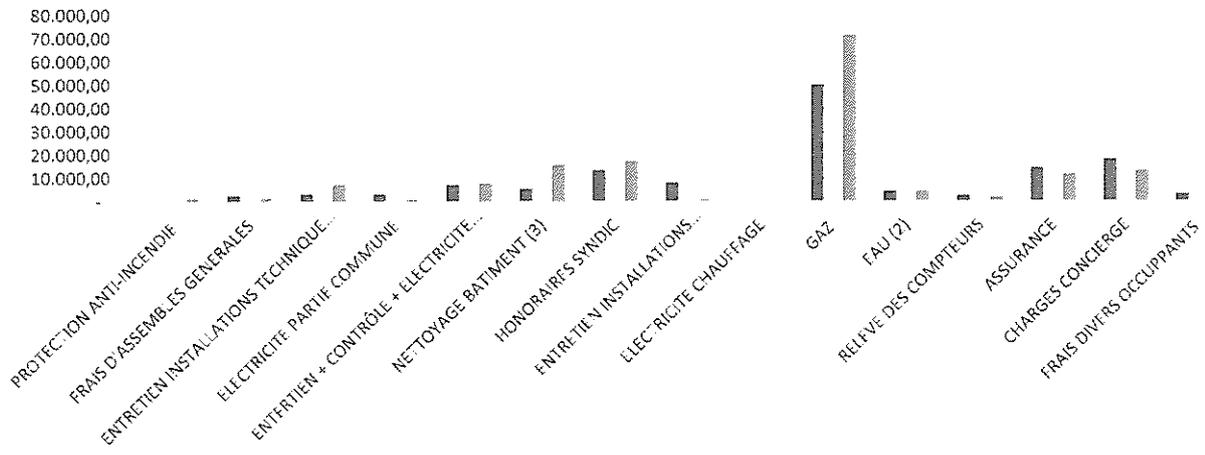
(1) électricité, égouts, porte, entretien bâtiment, entretien jardin

(2) Manque des factures d'eau depuis le 02/22

(3) Remplacement concierge 05/22 --> 12/22

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME		BUDGET PREVISIONNEL	
		REEL 2022		
REPARATION ASCENSEURS	1.000,00	700,00	1.000,00	
REPARATION INSTALLATIONS TECHNIQUE DIVERS (4)	5.000,00	3.439,17	4.000,00	
SINISTRES PROPRIETAIRES	2.500,00	4.975,00	4.500,00	

Evolution Frais d'entretien



Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : team1@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires

de la Résidence **WISER 13-16**

Square Charles Maurice Wiser 13-16

1040 Bruxelles

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE WISER 13-16 POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 MARS 2023

1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale

- Modernisation des ascenseurs
- Rénovation de la toiture
- Introduction des primes dans le cadre de la rénovation de la toiture

2 Travaux décidés mais non réalisés

- Néant

3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)

- Remplacement d'un radiateur en conciergerie

4 Sinistres en cours ou clôturés

2021-2 DDE DE10 > DE9 : Le sinistre n'ayant aucune cause apparente, l'assurance n'interviendra pas dans ce dossier. La situation n'évoluant pas, la remise en état a été commandée.

2022-1 DDE B4 : La cause privative du sinistre a été réparée et les travaux de remise en état autorisée. Le syndic est en attente de la réception de la facture du propriétaire de l'appartement B4 afin de permettre la libération du solde.

2022-2 DDE A6 : La cause a été rapidement réparée (fuite sur le circuit de chauffage). La remise en état devrait avoir lieu au premier semestre 2023. En cause de ce délais, il est nécessaire de laisser les support sécher.

2023-1 DDE conciergerie : Un des radiateur de la conciergerie a cédé. Le radiateur a été rapidement remplacé. Le syndic a demandé un devis de remise en état (non reçu au jour de la rédaction de ce rapport) dans le but de le transmettre à l'assurance. Nous remercions une nouvelle fois Madame Clament et Madame Servais pour leur implication dans ce dossier.

5 Dossiers litigieux et procédures en cours

- EUROSERVICE

6 Les contrats de fournitures régulières

- Liste des fournisseurs mise à jour en annexe



Δ 19 31 4 4
2023



7 Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

- Néant

LISTE FOURNISSEURS - ACP WISER 13-16 - Square Charles Maurice Wiser - 1040 Bruxelles

	NOM DU FOURNISSEUR	TEL. FOURNISSEUR	EMAIL FOURNISSEUR
N	Clés/Badges		
C	Serrurier dépannage		
C	Serrurier dépannage en dehors des heures		
F	Plaquettes sonnettes et boîtes aux lettres		
D	Parlophone		
S	Electricité générale		
F	Electricité dépannage en dehors des heures		
S	Ascenseurs entretien		
V	SECT (contrôle ascenseur)		
N	Avocat		
D	Courtier		
N	Concierge		
F	Remplacement de la concierge		
E	Plombier		
E	Entretien toiture/corniche/etc		
S	Chauffagiste - Urgence		
S	Chauffagiste GARDE GÉNÉRALE		
S	Chauffagiste		
T	Calorimètre		
T	Gaz		
E	Adoucisseur		
S	Entretien Extincteur		
V	Vitrier		
E	Enlèvement encombrants		
F	Square et Garages		
	Ambulances-Pompiers		
	Police		
	Centre Anti-Poisons		
	Centre des Grands Brulés		
	Odeurs de Gaz		

POUR RAPPEL, LE TRI DES DECHETS EST OBLIGATOIRE DEPUIS 2010. NE PAS LE RESPECTER EXPOSE LA COPROPRIETE A DES SANCTIONS ADMINISTRATIVES