

Résidence WBC

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 5 avril 2022 à 18:30

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires présents	31	46,27%	5400 Quotités
Copropriétaires représentés	8	11,94%	1118 Quotités
Copropriétaires absents	28	41,79%	3482 Quotités
Totaux:	67	100,00%	10000 Quotités
Assemblée valablement constituée en nombre de	39	58,21%	
Assemblée valablement constituée en quotités	6518	65,18%	

1. Validité de l'assemblée générale

2. Constitution du bureau : Désignation du président, du secrétaire et du ou des scrutateur(s)

Président : M. Braine

Secrétaire : Roger Henry (syndic)

3. Rapports du commissaire aux comptes

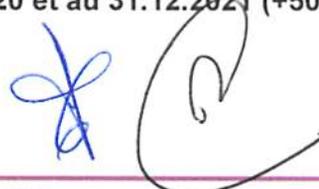
Le commissaire aux comptes (M. Bouvart) a effectué les vérifications des comptes.

4. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2019, au 31.12.2020 et au 31.12.2021 (+50%)

La résolution est approuvée.

• Oui: 92.4 % (6025)

• Non: 7.6 % (493)



- Abstention (0)

Ont voté non:

5. Retards de paiement

Il y a certains propriétaires en retards de paiement. Le syndic suit les dossiers avec l'avocat.

6. Décharge à donner au commissaire aux comptes (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.7 % (6043)
- Non: 2.3 % (145)
- Abstention (157)

7. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.8 % (5678)
- Non: 5.2 % (309)
- Abstention (173)

8. Décharge à donner au syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 89.7 % (5534)
- Non: 10.3 % (638)
- Abstention (173)

9. Isolation des façades – Etude (2/3)

Rénovation des façades avant et arrière (points 9 et 13)

Bureau d'étude : ReObs - Béatrice Parré (Architecte)

Montant TVAC : 8465€ à la signature de la mission (étude et estimation budgétaire) + présentation des résultats du relevé au syndic (relevé de la situation existante et rapport d'analyse).

La résolution est approuvée.

- **Oui: 92 % (5696)**
- **Non: 8 % (492)**
- Abstention (145)

10. Etat des toitures

Plusieurs interventions ponctuelles ont été exécutées pour toiture penthouse 133 + toiture penthouse 135 et le reste des toitures (133 et 135).

11. Remplacement des panneaux de bardage (2/3)

Remplacement des panneaux de bardage situés au pignon du penthouse du 133.

Entrepreneur : Pro access
Montant TVAC : 5870,50€

La résolution est approuvée.

- **Oui: 85.3 % (5130)**
- **Non: 14.7 % (881)**
- Abstention (157)

12. Remplacement d'une coupole ouvrante à double vitrage

Placement d'une nouvelle coupole ouvrante sur la toiture du 43 en lieu et place de la coupole existante qui fissurée dans le dome.

13. Etanchéité terrasses en façade. Pose d'une résine

Voir point 9.

14. Conduites d'eau verticale. Placement de regards pour trouver l'origine des fuites

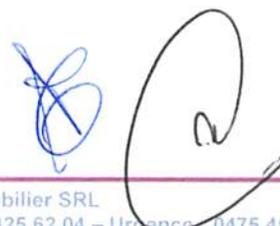
Suite aux constatations faites par le syndic et Mr. Van Slooten il devrait être prévu de placer des regards dans les gaines verticales techniques pour accéder aux conduites défailantes à l'avenir.

Il est proposé de placer des regards tous les trois niveaux.

15. Solutions pour les pigeons (2/3)

La résolution est rejetée.

- **Oui: 27.1 % (1722)**
- **Non: 72.9 % (4639)**



- Abstention (157)

16. Fourniture et pose de caméras (2/3)

Monsieur Drossart visionnera les caméras en cas d'incivilité et en informera le syndic pour les suites à donner.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 69.6 % (4286)**
- **Non: 30.4 % (1871)**
- Abstention (0)

16.1. House Protect (2/3)

Entrepreneur : House Protect
Montant TVAC : 10.473,86€

La résolution est approuvée.

- **Oui: 68.8 % (4020)**
- **Non: 31.2 % (1824)**
- Abstention (157)

16.2. Piret (2/3)

La résolution est rejetée.

- **Oui: 43.3 % (2459)**
- **Non: 56.7 % (3223)**
- Abstention (157)

17. Peinture trois halls (2/3)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 81.3 % (4500)**



- **Non: 18.7 % (1034)**
- Abstention (145)

17.1. Transgraphic (2/3)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5302)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (344)

18. Fourniture et pose détecteur de présence pour éclairage hall 133

19. Ascenseurs

Il est demandé à chaque occupant d'envoyer au syndic

20. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Assurance - AG Insurance
Entretien chaufferie - Watt Matters
Contenaires - Bruxelles-Propreté
Entretien ascenseurs - Otis
Contrôle ascenseurs - Vinçotte
Entretien jardin - ProGarden
Syndic - Dechevalerie

21. Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur

Le syndic va adapter/modifier le règlement d'ordre intérieur et l'envoyer à tous les propriétaires pour remarques éventuelles.

22. Astreinte Manquement ROI (+50%)

125 €

La résolution est approuvée.

- **Oui: 72.5 % (4474)**
- **Non: 27.5 % (1695)**
- Abstention (0)

23. Changement de la quinzaine (+50%)

Deuxième quinzaine d'arrêt

La résolution est approuvée.

- **Oui: 92 % (5359)**
- **Non: 8 % (469)**
- **Abstention (0)**

24. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

25. Mandat du conseil de copropriété

sera invité lors des réunions du conseil de copropriété.

25.1. (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5700)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (145)**

25.2. (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5996)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

25.3. (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 96.7 % (5463)**
- **Non: 3.3 % (185)**
- **Abstention (0)**

25.4. (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5506)**
- **Non: 0 % (0)**

- Abstention (0)

25.5. (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.8 % (5648)
- Non: 3.2 % (185)
- Abstention (336)

25.6. (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5671)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (157)

25.7. (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 68.8 % (3884)
- Non: 31.2 % (1759)
- Abstention (0)

25.8. N (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.8 % (4733)
- Non: 21.2 % (1272)
- Abstention (0)

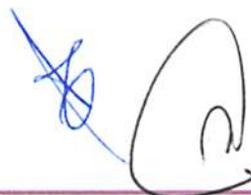
26. Mandat du commissaire aux comptes

26.1 (bureau professionnel) (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.2 % (5013)
- Non: 2.8 % (145)
- Abstention (0)

Ont voté non:



27. Mandat du syndic (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.5 % (5142)
- Non: 5.5 % (302)
- Abstention (372)

28. Modification du règlement intérieur afin d'éviter les dépôts clandestins d'où pose de caméras ()

Voir point 21

29. Contact avec Bruxelles Propreté pour le changement des poubelles ()

Le syndic va contacter Bruxelles-Propreté pour le remplacement de certains contenaires.

30. Un nouveau ROI ()

Le règlement d'ordre intérieur va être adapté/modifié et sera envoyé à tous les propriétaires.

31. Respecter les heures nocturnes après 22h30

Il est demandé à tous les occupants de respecter les voisins. Les propriétaires qui louent leur appartement doivent donner une copie du règlement d'ordre intérieur à leurs locataires.

32. Portes ascenseurs bloquées, les gens ne ferment pas bien la porte surtout au 5ème étage

Il est demandé à tous les occupants de faire attention à la fermeture des portes des ascenseurs. Le syndic va contacter Otis pour les problèmes des portes.

33. Depuis la maladie de la concierge d'eau ou autre a coulé jusque dans ma cave. Nettoyer à temps

Le syndic va contacter la société de nettoyage.

34. Lumière au bouton d'appel de l'ascenseur ainsi qu'à l'intérieur

Le syndic va contacter Otis pour que le nécessaire soit fait.

35. Changement de société de nettoyage



d'entretien de l'immeuble.

36. Un comité de gérance qui va chez les gens quand problème dans l'immeuble

Cela n'est pas faisable.

37. L'obtention de la rectification de mon relevé de compte individuel de 2020¹

La rectification a été faite.

38. La mise aux normes du boîtier destiné aux pompiers en cas d'intervention

La vitre va être remplacée et une clé sera placée dans le boîtier.

39. Budget ordinaire 2022 (+50%)

Montant annuel : 142.000€

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (5334)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (145)

Se sont abstenus:

40. Fonds de réserve 2022 (+50%)

Montant annuel : 24.000€

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 97.6 % (6024)**
- **Non: 2.4 % (145)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

41. Financement des travaux décidés (+50%)

Prelevé du fonds de réserve

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (6169)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

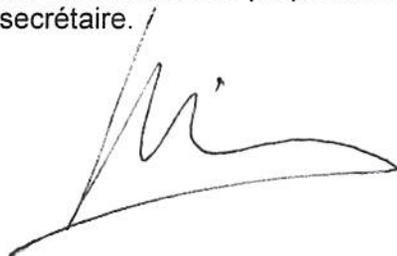


42. Divers

Problème dans le garage de Mme Parys. Le syndic propose un cimentage hydrofuge pour essayer de trouver et résoudre ce problème.

Mme Baye informe l'assemblée générale des problèmes avec ses locataires

Signature du président de séance, des propriétaires encore présent lors de la vérification du présent procès-verbal et du secrétaire.



R. HENRY