

# Résidence WBC

## Procès-verbal

### Assemblée générale statutaire

**Le 2 octobre 2023 à 18:30**

**SALLE K17 - Rue Kasterlinden 17 à 1082 BRUXELLES**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	29	42,03%	4723 Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	3	4,35%	492 Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	37	53,62%	4785 Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>69</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000 Quotités</b>
Assemblée valablement constituée en nombre de	32	46,38%	
Assemblée valablement constituée en quotités	5215	52,15%	

#### 1. Validité de l'assemblée générale

Délibération:

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée générale est valablement constituée et peut délibérer

#### 2. Constitution du bureau : Désignation du président et du secrétaire

Délibération:

Président : Monsieur BRAINE

Secrétaire : Nicolas HENRY (syndic)

#### 3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022 (+50%)

Délibération:

Les comptes ont été vérifiés par le commissaire aux comptes Monsieur Bouvart, son rapport se trouve sur le site Delchevalerie.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (4652)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (185)

#### 4. Détail des retards de paiement

Les dossiers sont envoyés chez l'avocat.

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

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (4851)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (173)

Se sont abstenus:

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

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (4851)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (173)

Se sont abstenus:

#### 7. Décharge au syndic (+50%)

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5024)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

#### 8. Remplacement d'une coupole ouvrante à double vitrage (2/3)

**Délibération:**

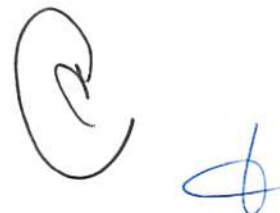
Entrepreneur : Pro Access

Montant TVAC : 4500€

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 89.2 % (4651)**
- **Non: 10.8 % (564)**
- Abstention (0)

Ont voté non:



## 9. Modernisation des ascenseurs - Information

Monsieur Van Slooten donne les explications concernant les 3 ascenseurs et les nombreuses pannes au 135.  
Le syndic va demander une offre de prix pour le placement de portes à cabines (3 ascenseurs).  
Boutons témoins d'appel.

## 10. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

### Délibération:

Assurance - Ethias  
Electricité des communs - Engie  
Entretien chaufferie - Watt Matters  
Entretien ascenseurs - Otis  
Contrôle ascenseurs - Vinçotte  
Entretien des égouts - Hydro Jet  
Entretien jardin - Pro Garden  
Entretien adoucisseur eau - Eurodynamics  
Porte de Garage - All Access  
Syndic - Delchevalerie

## 11. Mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour l'engagement d'un(e) nouveau (nouvelle) concierge (+50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.9 % (3684)
- Non: 21.1 % (987)
- Abstention (330)

### 11.1. Travaux éventuels à effectuer (loge conciergerie) (2/3)

#### Délibération:

Budget : 6500€

Mandat est donné au syndic et au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

La résolution est approuvée.

- Oui: 79.1 % (3985)
- Non: 20.9 % (1052)
- Abstention (178)

**12. Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur (80%)**

La résolution est approuvée.

- **Oui: 82.2 % (3834)**
- **Non: 17.8 % (831)**
- Abstention (550)

**13. Arrêt du chauffage du 1er mai au 30 septembre (80%)**

La résolution est approuvée.

- **Oui: 92.7 % (4672)**
- **Non: 7.3 % (370)**
- Abstention (0)

**14. Surcharge terrasses et responsabilité des propriétaires**

Délibération:

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.

**15. Mandat du conseil de copropriété**

**15.1. Madame (+50%)**

La résolution est approuvée.

- **Oui: 95.3 % (4316)**
- **Non: 4.7 % (213)**
- Abstention (151)

**15.2. Madame I (+50%)**

La résolution est approuvée.

- **Oui: 95.9 % (4140)**
- **Non: 4.1 % (177)**

- Abstention (349)

**15.3. Madame Raes (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 97 % (4697)
- Non: 3 % (145)
- Abstention (186)

**15.4. Madame (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.4 % (4493)
- Non: 6.6 % (318)
- Abstention (177)

**15.5. Monsieur (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5215)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**15.6. Monsieur (+50%)**


La résolution est approuvée.

- Oui: 97.2 % (5070)
- Non: 2.8 % (145)
- Abstention (0)

**15.7. Monsieur (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.3 % (4850)
- Non: 3.7 % (187)
- Abstention (0)



**15.8. Monsieur (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4865)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

**15.9. Monsieur (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.5 % (4516)
- Non: 3.5 % (164)
- Abstention (185)

**16. Mandat du commissaire aux comptes (+50%)**

Délibération:

**16.1. Monsieur t (bureau professionnel) (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4714)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (324)

**17. Mandat du syndic - Détails de prestations complémentaires (+50%)**

Délibération:

La société Delchevalerie se représente

Imputée en commun – 90,05€/H TTC

Prestations concernant ;

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)

- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

**Imputée en privatif**

Prestations concernant :

- La gestion des récupérations de créances :  
-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 33.20€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courier

Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (4891)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (324)**

Se sont abstenus:

BUSHATI Liridon // TATTI Bruna

**18. Peinture d'étanchéité blanche élastique thermo reflective (Madame )**

**Délibération:**

Peinture contre les rayons UV et la chaleur solaire style protection Cool Roof.

Le syndic demandera des devis pour la prochaine assemblée générale.

**19. Protection par vernis incolore de la nouvelle porte menant aux caves et garages (Madame )**

Le syndic va voir pour que ce travail soit effectué au même moment que la rénovation de la conciergerie.

**20. Travaux de réfection de la toiture (Madame**

Ces travaux concernent la partie en dehors de la terrasse de Madame

car aussi bien lorsqu'il fait chaud que

froid nous le ressentons fortement vu qu'on est au dernier étage

**21. Plus de poubelles dehors (Madame**

Le syndic va voir cela avec la société de nettoyage.

**22. Changement de jardinier**

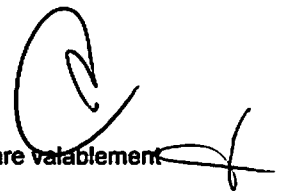
Le syndic va demander des devis pour la prochaine assemblée générale.

**23. Budget ordinaire 2023 (+50%)**

**Délibération:**

Montant annuel : 142.000 €

Montant appelé trimestriellement (à partir de janvier) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée



**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5070)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (145)**

#### **24. Fonds de réserve 2023 (+50%)**

Délibération:

Montant annuel : 24.000 €

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

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (4491)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

#### **25. Financement des travaux décidés (+50%)**

Délibération:

Prélevé du fonds de réserve

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 91.4 % (4011)**
- **Non: 8.6 % (377)**
- **Abstention (676)**

#### **26. Divers**

Signature des propriétaire encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire :

