

G. W A E G E N A E R scrl

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

500.353

Julien BLAVE

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JAQMAIN

Bruxelles, le 19 avril 2023

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2023 de
l'Association des Copropriétaires « Saint Raphael » sise 103-105, Rue du Broeck
à 1070 Bruxelles.
BCE : 820.405.511**

Lieu : Salle « Familia », rue Adolphe Willemijns 113 à 1070 Anderlecht – au rez-de-chaussée

ORDRE DU JOUR

1. Validité de l'assemblée : vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Résultat :

, la séance débute à 18h00'. (27 sur 52, soit 5585/10000€)

2.1. Désignation du Président de l'assemblée

Article 577-6 § 5 : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Résultat :

est désigné.

2.2 Désignation du secrétaire

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Résultat :

est désigné.

3. Rapport du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.

Voir copie du rapport en annexe.

4. Maintenance générale et d'entretien (majorité absolue requise: 51%)

a) Etat du rapport périodique des ascenseurs : rapport du 05/12/22

Le dernier rapport d'inspection délivre une conclusion A : l'utilisation des ascenseurs peut se poursuivre.

b) Rappel : les percements en façade (toutes façades confondues) sont strictement interdits, sauf accord du syndic ou de l'Assemblée. Les tentes solaires non conformes doivent être retirées (respect d'une esthétique uniforme).

De même, il est interdit de réaliser des BBQ sur les terrasses. Les terrasses doivent rester dégagées. Les sacs poubelle doivent être dissimulés, non visibles depuis la rue.

5. Travaux de conservation, d'embellissement, ... non imposés par la loi

(majorité requise : 2/3 des voix)

Il sera question à la présente assemblée des travaux ou projet de travaux concernant:

a) 1. Réfection et isolation de la toiture (devis en annexe).

Ecoba : 97.245,11€ tvac - conservation de la toiture actuelle pour l'utiliser comme pare-vapeur (sous-couche)

Groupe Goffin et fils : 96.248€ tvac - conservation de la toiture actuelle pour l'utiliser comme pare-vapeur (sous-couche)

Sogetoit : 132.007,61€ tvac - conservation de la toiture actuelle pour l'utiliser comme pare-vapeur (sous-couche)

Belgo-Renov : 155.094€ tvac (enlèvement de la toiture et placement d'un nouveau pare-vapeur)

Le fonds de réserve s'élevait au 31/12/22 à 56.207,54€ et grandit à raison de 3.333€/mois.

Le fonds s'élèvera à 82.870€ au 31/08, pour un début de chantier en septembre par exemple.

Afin de ne pas passer à côté des primes et mettre fin aux infiltrations au dernier étage avant l'hiver, _____, propriétaire, propose d'avancer le solde qui serait manquant au moment de recevoir la facture finale des travaux. Le montant qu'il aura avancé lui sera intégralement remboursé, dans les meilleurs délais, et au plus tard 6 mois après son versement, soit via l'encaissement de la prime, soit via le fonds de réserve qui continue quoi qu'il arrive à être alimenté à raison de 3.333€/mois (l'immeuble aura épargné 20.000€ en 6 mois).

Accord pour la réfection et isolation de la toiture, mode de financement, choix de l'entrepreneur.

En 2023, Bxl-Environnement a encore augmenté le montant des primes :

55€/m² (au lieu de 45) pour l'isolation + 70€/m² pour l'étanchéité

Soit jusqu'à 81.000€ de prime potentielle.

Oui : 3750 / 120.000 Non : 250 / 10000 F2 Abstention :

Résultat du vote : La firme "Ecoba" est désignée pour un chantier en 2024, avant si possible selon leur agenda.

Leur devis sera soumis à indexation. Si celle-ci dépasse les 8%, et en concertation avec le conseil de copropriété, une assemblée sera convoquée pour confirmer/informer la décision.

Mode de financement : Par fonds de réserve qui continue à être approvisionné mensuellement.

- a) 2. Accord pour la gestion des demandes de primes (Renolution) par le Syndic Waegaenaer, au nom de la copropriété « Saint Raphael »: prime E2 (couverture et étanchéité), prime E3(isolation thermique) et prime E4 (accessoires de toiture).

Acceptation des obligations qui découlent de leur obtention, lire le descriptif des conditions techniques à respecter sur le site :

<https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres/>

Oui : 1000/1000^e

Non :

Abstention :

Résultat du vote : Le point est approuvé.

a) 3. Accord pour le versement de la prime sur le compte de la copropriété BE71210065806569. Le montant de la prime reste acquis à la copropriété et servira à réalimenter le fonds de réserve et rembourser l'avance versée par le cas échéant, cf point 5.a)1.

Oui : 1000/1000^e

Non :

Abstention :

Résultat du vote : Le point est approuvé.

b) Réfection de 2 terrasses en façade arrière – Pour rappel, la dernière Assemblée avait donné priorité aux terrasses 5G + 4D pour 2022, et 3B+3D en 2023. Le devis pour 2 terrasses s'élevant à 18.336€ tvac, et les prix ne cessant d'augmenter, ces travaux ont été mis en attente. Point à faire une fois le projet « renouvellement toiture » étudié.

c) Remise en peinture de 18 châssis en bois au bas de l'immeuble (fenêtres donnant sur les caves)

Devis « » : 1.717,20€ tvac

Ponçage, petit masticage, lavage ammoniacale et deux couches de peinture satinée de couleur aux choix. Financement en frais courants.

Oui : majorité

Non :

Abstention :

Résultat du vote : Le point est approuvé à la majorité.

d) Numérotation des caves suivant le n° d'appartements

Oui :

Non :

Abstention :

Résultat du vote :

passera dans les appartements afin de définir une carte permettant d'identifier facilement les propriétaires de chaque cave. Merci à lui pour cette démarche.

e) Vidéosurveillance

Il faut compter un budget de +/- 4.000 à 5.000€ tvac pour le placement de 4 caméras dôme anti-vandalisme (une dans chaque hall, et 2 à l'arrière du bâtiment + 235€ par caméra supplémentaire.

Une propriétaire propose de partager sa connexion à internet gracieusement, ce qui représente une épargne mensuelle de 32€ (les images sont stockées et consultables à distance grâce à cette connexion internet.

Oui, non, à revoir en 2024 ?

Oui :

Non :

Abstention :

Résultat du vote : *A revoir en 2024.*

f) Garages: dégâts sur un tuyau de décharge.

Une fois de plus, la décharge d'eau usée se trouvant dans la descente des garages (sous-sol) a été sectionnée par le passage d'un véhicule. Nous avons pourtant élargi cette rampe. Nous proposons de mandater le plombier afin qu'il protège cette décharge par le placement d'un bouclier métallique ou autre. Financement en frais courants.

Oui : *1000/1000^e*

Non :

Abstention :

Résultat du vote : *Pont approuvé.*

6. Travaux imposés par la loi (majorité absolue requise: 51%)

Il sera question à la présente assemblée des travaux ou projet de travaux concernant:

Sans objet.

7. Situation financière de l'association des copropriétaires

Merci de bien vouloir nous transmettre vos questions relatives à la comptabilité au moins 3 jours ouvrables avant la date de l'assemblée générale. Nous vous rappelons qu'aucune question de comptabilité ne sera débattue lors de la réunion.

1. Situation des fonds de roulement et de réserve – nouvelles provisions (tableau en annexe)

Proposition de dotation pour l'exercice 2024 : renouvellement de la dotation de 40.000€

Oui : *1000/1000^e*

Non :

Abstention :

Résultat du vote : *la dotation 2024 s'élèvera à 40.000€.*

2. Maintien des provisions actuelles

Oui : *1000/1000^e*

Non :

Abstention :

Résultat du vote : *les provisions sont maintenues.*

3. Approbation des comptes de l'association au 31/12/22

Oui : *1000/1000^e*

Non :

Abstention :

Résultat du vote : *le point est approuvé.*

8. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

Infiltrations dans un garage situé sous le jardin voisin. Le syndic a pris contact avec le voisin qui était tout à fait collaborant. Sa maison ayant été construite avant l'immeuble, il ne peut

être tenu pour responsable. Les éventuelles réparations seraient à charge de l'ACP « Saint Raphael ».

Remarques :

9. Etat des contentieux et sinistre en cours

- a) Contentieux liant l'association des copropriétaires à des tiers. Néant.
- b) Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement. Néant.
- c) Etat des sinistres en cours. Néant.

10. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres

Oui : 1000 / 1000^e Non : Abstention :

Résultat du vote : *des membres sont déchargés et réélus*

11. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes

Oui : 1000 / 1000^e Non : Abstention :

Résultat du vote : *est déchargé et réélu.*

12. Décharge et reconduction du mandat du syndic G. Waegenaer SRL – Mandat à donner pour la signature du contrat du syndic

Oui : 1000 / 1000^e Non : Abstention :

Résultat du vote : *Le syndic Waegenaer est réélu et déchargé. Merci.*

13. Point ouvert ou demandés par les propriétaires pour éventuels troubles voisinages, poubelles, ...

Incivilités, rappels :

Il est, malheureusement, opportun de rappeler qu'aucun dépôt d'objets à jeter (encombrant) ne peut être abandonné dans les communs en se disant « quelqu'un s'en chargera » (sic).

Il n'est pas autorisé de fumer dans les communs, en ce compris les ascenseurs ;

Les mégots ne peuvent être jetés sur la voie publique par les fenêtres ;

Les enveloppes privées ne peuvent être abandonnées sur les tablettes ;

L'obligation de remettre une copie du ROI aux nouveaux locataires ;

Éviter de claquer les portes même en journée ;

Ne pas uriner sur les murs de l'aire de manœuvre ;

Identifier son vélo à l'aide d'une étiquette sous la selle, dégager les vélos qui ne sont plus utilisés.

Remarques :

15. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de celui-ci.

Tous les points ayant été abordés, la séance est levée à 20h00'

Président de séance :



Pour syndic Waegenar :

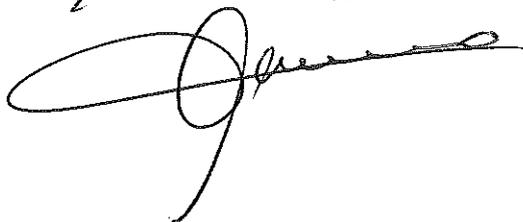


Propriétaires présents en fin de réunion (21/03/2023 – AG Saint Raphael):

Noms

Signatures

Adoumans P.



SOGIS

SRL G.WAEGENAER
RUE DE LA DÉMOCRATIE , 29
B-1070 ANDERLECHT
TÉL. 02/522.75.02
info@syndicwaegenaer.be
Num. iPI : 500.353

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 21/03/2023 À 17:30

FAIT LE : 21/03/2023
IMMEUBLE : 0132 - SAINT-RAPHAËL
RUE DU BROECK, 103-105
1070 ANDERLECHT

Copropriétaire	Mandataire	Lots	Quantités	Signature
C0241 -	-	REZ F	0001	207,00
C0183 -	-	D 4, GAR S3	0001	217,00
C0181 -	-	B 1	0001	226,00
C0182 -	-	REZ B	0001	186,00
C0184 -	-	G 2	0001	250,00
C0185 -	-	GAR S13, REZ G	0001	219,00
C0186 -		F 1, GAR S16	0001	282,00 X
C0187 -	-	B 2, GAR S5	0001	258,00 
C0188 - Wierzbc		F 2	0001	250,00 X
C0228 -	-Vanuytrecht	B 5, GAR I	0001	258,00 
C0189 -	-	D 2	0001	185,00 

Copropriétaire	Mandataire	Lots	Quoties	Signature
C0190 -	<i>de grez</i>	E 4, GAR S24	0001	256,00 X
C0192 -	<i>[Signature]</i>	GAR R3, GAR R8	0001	80,00
C0193 -		B 3, GAR R7	0001	266,00
C0219 -		GAR S19	0001	32,00
C0199 -		E 3, GAR (0001	256,00
C0194 -		G 4	0001	250,00
C0195 -		E 2, GAR	0001	256,00 <i>[Signature]</i>
C0179 -		A 2, GAR R4	0001	266,00
C0197 -		B 4	0001	226,00
C0198 -		D 3, GAR GAR S27	0001	249,00 <i>[Signature]</i>
C0200 -		GAR R5	0001	40,00
C0201 -		C 2, GAR S6	0001	217,00 <i>[Signature]</i>
C0202 -		REZ E	0001	136,00 <i>[Signature]</i>
C0203 -	<i>X</i>	F 3	0001	250,00
C0204 -		G 1	0001	250,00 <i>Kielbaso</i>
C0207 -		C 5	0001	185,00 X <i>[Signature]</i>

2023
Annex

Coproprétaire	Mandataire	Lois	Quotités	Signature
C0206 -	-	GAR S2	0001	32,00
C0209 -	-	G 3, GA	0001	282,00
C0210 -	-	G 5, GA	0001	290,00
C0212 -	-	GAR	0001	32,00
C0224 -	-	GAR	0001	230,00
C0213 -	-	GAR S4	0001	32,00
C0215 -	-	C 4	0001	185,00
C0211 -	-	F 4	0001	250,00
C0216 -	-	LOCAL	0001	20,00
C0238 -	-	A 3, GA	0001	258,00 X
C0217 -	-	D 5	0001	185,00
C0236 -	-	D 1, GA	0001	217,00
C0218 -	-	F 5, GA	0001	282,00
C0220 -	-	GAR R1	0001	72,00
C0237 -	-	A 5	0001	226,00
C0222 -	- X	REZ A	0001	152,00

A 266
2015

Copropriétaire	Mandataire	Lois	Quotités	Signature
C0205 -	-	C 1, GAR 1	0001	217,00
C0223 -	-	GAR S18, GAR S8	0001	64,00
C0225 -		C 3	0001	185,00
C0226 -	-	A 4, GAR S17	0001	258,00
C0227 -	-	GAR 1	0001	32,00
C0221 -	-	E 5	0001	224,00
C0229 -	-	GAR S25	0001	32,00
C0240 -	-	A 1	0001	226,00
C0230 -	-	E 1, GAR R2	0001	264,00
TOTAL QUOTITÉS			0001	10 000,00

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 23/52 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 5515 parts / 352 lots.

Rapport du Conseil de copropriété à l'AG de la Résidence St-Raphaël du 21

Mars 23

1. Il n'y a actuellement pas de propriétaire en défaut de paiement.
2. Le fond de réserve est constitué de :
 - a. 56.200 EUR en quotité 10.000 millièmes au 31/12/2022.
 - b. Lors de l'AG du 11 Mai 2022, il a été décidé d'alimenter le fond de réserve avec 40.000 EUR en 2023. (3.333 EUR/mois).
 - c. Lors de cette AG, nous allons devoir fixer le montant à appeler en 2024 pour le fond de réserve (30, 35 ou 40 KEUR ?).
3. Vandalisme, sinistres et travaux
 - a. Vandalisme
Néant.
 - b. travaux
520 EUR pour la signalisation.
Peinture ciel de terrasses 3eme étage : 2.100 EUR (fond de réserve).
Réparation toiture (fuite) : 1.700 EUR.
Réparation porte garage 950 EUR
4. Travaux de la commune
Le trottoir latéral a été refait pas la commune (pas de frais pour la copropriété).
Cela semble avoir résolu le problème d'humidité du mur côté porte d'entrée.
Merci à _____ pour son action auprès de la commune.
5. Rappels du conseil aux propriétaires
 - a. Il ne faut pas déverser de l'huile de friture et des lingettes dans les w.c ou les éviers. (Apparemment, cela est enfin respecté, il n'a pas été nécessaire de faire curer les décharges en 2022).
 - b. Il faut faire appel au syndic pour le remplacement de la nominettes de la sonnette d'un nouvel arrivant. Cela évitera la dégradation des boutons poussoirs.
 - c. Évitions claquements de porte, déplacements de meubles dans les appartements, cris dans les communs et les travaux en dehors des heures légales.
 - d. Les couloirs en sont pas des parties communes et ne peuvent donc pas être privatisées.

- e. Le R.O.I. nous demande de remettre une copie à notre locataire qui peut la signer pour prise de connaissance.
- f. Le rôle du Conseil de copropriété n'est pas de jouer au gendarme, mais il peut inviter les résidents à faire preuve de civisme et au respect des autres.