

G. WAEGENAER scrl

Gérance d'immeubles ♦ Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

500.353

Julien BLAVE

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

B

Date d'envoi, le 29/06/24

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/05/24 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

ORDRE DU JOUR

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

*est atteint (26 prop. présents et représentés/51)
La séance débute à 18h45.*

2.1. Désignation du Président de l'assemblée

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

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.

est désigné.

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

Rapport en annexe.

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

a) Etat du rapport périodique des ascenseurs : rapport du 09/12/23

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

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,

Information : les travaux de réfection et isolation se sont déroulés sans encombre, cette semaine, la copropriété a perçu 59.000€ de primes de la part de Bruxelles-Environnement via Renolution, ce montant alimente à nouveau le fonds de réserve pour travaux futurs.

b) Réfection de 2 terrasses en façade arrière

Rue de la Démocratie 29 ♦ 1070 ♦ Bruxelles

Tel : 02/522.75.02 ♦ 02/520.94.06 ♦ info@syndicwaegenaer.be

Ce point avait été mis en suspens suite aux travaux de réfection de la toiture et aux importants frais qui en découlaient. La copropriété ayant récupéré l'argent des primes, évaluation de la situation et priorités.

Oui : Non : Abstention :

Résultat : Approuvé, réfection de 2 terrasses pour un budget de ± 20.000€ (devis comparatifs à Henin). Mandat au Conseil de Copropriété pour désigner l'entrepreneur. + budget pour réfection du ciel de terrasse du F5.

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

1. Situation des fonds de roulement et de réserve

Proposition de dotation pour l'exercice 2025 : renouvellement de la dotation de 40.000€ (comme en 2024) - à la clôture au 31/12/23, le fonds de réserve était vide après paiement des travaux, il est maintenant à nouveau à 59.000€ après réception de la prime, et se verra augmenté au 31/12/24 de 40.000€.

Oui : Non : Abstention :

Résultat : Maintien à 40.000€ pour l'ex. 2025.
Montant à réévaluer pour 2026, envoi d'un tableau avec la mensualité à envisager avec la constitution 2025.

2. Maintien des provisions actuelles

Oui : Non : Abstention :

Résultat : Approuvé

3. Approbation des comptes de l'association au 31/12/23

Oui : Non : Abstention :

Résultat : Approuvé.

8. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

- Infiltrations dans un appartement du rez-de-chaussée, et dans certains garages, situation à surveiller (expertise / recherche).
- Isolation des façades.
- Voitures électriques, charge dans les boîtes de garages (point demandé par un propriétaire).

Oui : Non : Abstention :

Résultat :
• Si un propriétaire prévoit de placer une borne électrique, il devra prouver qu'il a les autorisations nécessaires (voir pompier)
• Frais toujours privatifs! S'il y a une sur prime des assurances, elle sera à charge des propriétaires de véhicule électrique.

9. Etat des contentieux

- a) **Contentieux nant l'association des copropriétaires à des tiers.** Néant.
- a) **Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement.** Néant.
- b) **Etat des sinistres en cours.** Sinistre « Vivaqua », nouvelle consommation anormale au niveau de l'appartement A1, plainte introduite afin que la société intervienne et ainsi ne pas alourdir la sinistralité de l'immeuble (eau probablement perdue via la chaudière, sans laisser de dégâts visibles mais bien une surconsommation).

Résultat : *sinistre à déclarer: SG -> photos + devis à recevoir*

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

Oui : *100/100%* Non : Abstention :

Résultat : *le conseil est déchargé.*

sont élus pour le conseil 2024.

11. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes

Oui : *100/100%* Non : Abstention :

Résultat : *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 : *100/100%* Non : Abstention :

Résultat : *la Waegenaer srl est déchargée et réélue merci*

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

Incivilités, rappels :

Il est malheureusement une nouvelle fois 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 ;

Ne pas privatiser les parties communes, par exemple les paliers ;

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

Remarques : Office à présenter en 2015 : remplacement des portes d'entrée à mettre en façade + bal. extérieures.

Identification des vélos (nom sous la selle), celui qui ne sera pas identifié sera éradiqué (ami sera payé dans les communs avec les dates de cette action)

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

Tous les points ont été abordés, la séance est levée à 20h00.

Signature du président d'assemblée :

Signature du secrétaire d'assemblée :

G. ALLUIS

Signature du syndic :

Signature des propriétaires présents en fin d'assemblée :

DANTHINE

[Handwritten signatures of property owners]
G. duomas R.

Rapport du Conseil de copropriété à l'AG de la Résidence St-Raphaël du 30 Mai 24

1. Il n'y a actuellement pas de propriétaire en défaut de paiement. Sauf 01 propriétaire de garage qui doit environs 420 EUR (mais cela représente 02 années de charges), le Syndic va le mettre en demeure de payer.
2. Le fond de réserve est constitué de :
 - a. 59.200 EUR en quotité 10.000 millièmes au 31/12/2023.
 - b. Lors de l'AG du 21 Mai 2023, 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 (40, 45 ou 50 KEUR ?).
3. Vandalisme, sinistres et travaux
 - a. Vandalisme
Néant.
 - b. travaux
Peinture des fenêtres des caves : 1.360 EUR
Rénovation et isolation du toit : 98.400 EUR (dont 39.155 EUR à charge de la copropriété et 59.245 EUR payés par la prime régionale).
4. Travaux SIBELGA
Les travaux effectués par SIBELGA pour le changement de la cabine et du câblage ne sont pas à charge de la copropriété (y compris la remise en état du couloir de la cave).
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 et 2023).
 - 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. Les résidents responsables des nuisances provoquées par leurs animaux de compagnie.
 - d. IL est rappelé que le stationnement sur l'aire de manœuvre arrière est toléré devant la porte de son garage, mais seulement entre le lever et le coucher du soleil. Il ne peut pas y avoir de véhicules pendant la nuit afin d'éviter de faciliter l'escalade (vol dans les appartements du 1^{er} étage).

