

G. WAEGENAER scrl

Gérance d'immeubles ♦ Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

500.353

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JAQMAIN

Bruxelles, le 14 septembre 2021

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14/09/2021 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.

Propriétaires présents: 3991^e /10.000e., soit 40 propriétaires /51
Propriétaires représentés: 1731 /10.000e., soit 17 propriétaires /51

Total des présents et représentés: 5722/10.000e., soit 57 propriétaires /51

Quotités de vote: = $\frac{1}{2} = 2861 e.$
 $\frac{2}{3} = 3814,6 e.$

L'assemblée, valablement convoquée et constituée est ouverte à 17h55.

2.1. Désignation du Président de l'assemblée

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

^
est élu.

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 élu.

3. Nouveau service offert (sans frais) par le syndic en vue d'améliorer la mise à disposition d'informations utiles à tout propriétaire, qui peut les partager le cas échéant à son locataire.

Tout propriétaire nous ayant donné son adresse mail a reçu (ou recevra) un mail lui communiquant son mot de passe et identifiant permettant de se connecter sur le site **Mysyndic**, où certaines informations seront déjà mises en ligne. Le type et la quantité d'informations accessibles évolueront dans le temps.

Les documents relatifs aux points de l'ordre du jour n'ayant pas été annexés à la présente convocation sont consultables sur le site Mysyndic.

Si vous avez reçu cette convocation par courrier, c'est que vous ne nous avez pas encore autorisés à vous l'envoyer par mail. Ce serait très aimable à vous de nous envoyer un mail à info@syndicwaegenaer.be pour nous informer si dorénavant vous acceptez (ou non) de recevoir tout courrier par mail (moins de frais et plus rapide).

Si vous ne disposez pas d'adresse mail, nous tiendrons, à l'assemblée, à votre disposition, quelques annexes papier. Ou encore il vous est loisible de les consulter en nos bureaux, sur rendez-vous, au plus tard quatre jours avant l'assemblée.

4. Rapport du conseil de copropriété.

fait lecture du rapport, copie de ce dernier est annexé au Procès-Verbal.

5. Informations (rappels) & décisions:

La loi du 18 juin 2018 corrige la loi de 2010 et veille à assurer **une pérennité technique** à la Copropriété.

Les statuts se composent de :

- L'Acte de base : description de l'immeuble et identification des quotes-parts de chaque lot,
- Le Règlement de Copropriété : le droit et l'obligation des copropriétaires – modalité de recouvrement de charges et de recouvrement.
- Le Règlement d'ordre intérieur : la vie en commun – les modalités pratiques de fonctionnement et les missions.

Nous précisons ci-après la différence ou encore les rôles différents du Règlement de Copropriété et du Règlement d'ordre intérieur

Le règlement de copropriété (art. 577-4, § 1^{er})

Il ne doit comprendre plus que deux points légaux :

- a) La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.
- b) Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges. Si une assemblée prend une décision concernant les clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, cette décision doit être intégrée dans le règlement de copropriété (sous peine de ne pas être applicable au tribunal). Le but est aussi de clarifier le processus de recouvrement des charges.

Ce règlement de Copropriété sera rédigé et enregistré par des juristes au coût de 600€+tva (hors frais de dactylographie – 250€), en charges courantes.

1) Le règlement d'ordre intérieur : obligatoire et sous seing privé (art. 577-4, § 2, art. 577-10, § 2)

Il doit légalement contenir :

- Les règles relatives aux modes de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée et le montant de mise en concurrence
- Le mode de nomination du syndic + étendue des pouvoirs + durée mandat -modalité de renom – modalité de fin de mission
- Période annuelle quinze jours en vue de tenir l'assemblée. A savoir, la période statutaire de votre Copropriété est la 1^{ère} quinzaine de mai.
- Compétences et obligations du commissaires aux comptes (art 577-8/2)

Point à clarifier, à valider par la présente assemblée : le montant de mise en concurrence des marchés.

Art.577-7 § 1, d) : « L'assemblée générale décide du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (sauf les actes visés à l'article 577-8 § 4) »

Le but est d'assurer à la copropriété les travaux ou réparations importantes à un coût justifié et acceptable du fait de la mise en concurrence. A noter toutefois que cela ne s'applique pas (ou difficilement) pour les offres issues des prestataires sous contrat avec la copropriété (ascensoriste, chauffagiste, ...). En général, ces offres une fois comprises et si possible négociées sont acceptées. Il reviendra, par contre, toujours à l'assemblée d'évaluer lesdits prestataires et de renouveler (ou non) sa confiance en reconduisant le contrat (ou en allant à la concurrence).

Notre conseil pour estimer ce montant est de ne pas le fixer trop bas car

- une offre, même onéreuse, devient claire quand elle est détaillée (prix unitaires),
- cela retarderait certains travaux vu le délai parfois nécessaires pour obtenir les offres,
- la commande se réalise toujours avec la vision et l'accord des membres du Conseil de Copropriété.

Nous suggérons un montant de 2.500€ htva pour votre copropriété.

Détermination et vote sur le montant à partir duquel une mise en concurrence est demandée ?

Vote

L'Assemblée détermine le montant de mise en concurrence à 2500 € HTVA.

Le règlement d'ordre intérieur est mis à jour par le syndic

- En fonction des décisions de l'assemblée générale
- Si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale

Le texte du règlement devient la colonne vertébrale du fonctionnement de la copropriété et est un modèle de référence dynamique.

Par dynamique, nous entendons qu'il est à adapter, à modifier en fonction des demandes et souhaits des assemblées.

C'est un règlement qui est donc en perpétuel changement, afin de répondre au mieux aux difficultés ou problèmes rencontrés dans la vie en communauté, ou dans la gestion de la copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur permet toute modification sans devoir être enregistré, contrairement au règlement de copropriété.

Il est important d'insister sur le fait que ce règlement d'ordre intérieur est opposable aux tiers. Attention, chaque occupant est tiers avec son voisin. En cas de trouble de voisinage, l'occupant peut se servir de ce règlement pour l'opposer à son voisin. Il s'agit d'une affaire privative où le syndic n'a pas de pouvoir. Il peut le cas échéant adresser une lettre à l'occupant non respectueux du règlement, mais ne peut engager aucune action à son encontre. Le syndic a uniquement un mandat pour la gestion des affaires communes.

Vous trouverez, sur le site Mysyndic (cf supra point 3.) le règlement d'ordre intérieur adapté à votre copropriété (avalisé par le conseil de copropriété).

Nous vous encourageons à prendre le temps de le lire. Vous constaterez qu'on aborde beaucoup de points, dont certains d'ordre très pratique, et donc utiles ! Les astreintes votées lors d'Assemblées précédentes sont toujours d'application.

Il sera ensuite discuté et affiné selon les prochaines décisions d'assemblées générales.

Oui :

Non :

Abstention :

Nous prions la présente assemblée, **d'approuver les textes proposés**. Si vous deviez constater la nécessité d'un ajout, suppression, modification, celles-ci seront à approuver en assemblée, afin que votre Copropriété ait, au lendemain de la présente assemblée, un Règlement d'ordre intérieur et soit ainsi en ordre légalement.

Approbation sur les textes proposés avec les corrections débattues et approuvées. Vote

des textes sont approuvés.

le ROI est mis en ligne sur mysyndic.

les propriétaires non occupants sont invités à en remettre copie à

leurs locataires.

6. Evaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association.

Implantation du réseau Fibre Optique dans votre quartier - 'La Fibre Optique jusque dans le bâtiment'.

« Comme vous le savez déjà, ou non, Proximus s'est chargé de la pose d'un circuit ultra rapide en fibre optique dans votre quartier.

Le bâtiment peut profiter de l'introduction et placement de la fibre jusqu'à l'intérieure du bâtiment gratuitement. Ce dernier sans aucune obligation d'achat future pour les habitants.

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles

Tel : 02/522.75.02 • 02/521.34.51 • 02/520.94.06 info@syndicwaegenaer.be

La fibre optique est le moyen révolutionnaire du futur pour le réseau de communication et créera une plus-value certaine pour le bâtiment.

Les avantages :

- Internet ultra rapide, stable et sans coupures.
- Qualité d'image Ultra HD impeccable, stable et sans coupure, également pour vos jeux vidéo online. »

Accord pour l'introduction de la fibre dans le bâtiment :

Oui : 1000 / 1000^e

Non :

Abstention :

Résultat du vote : Accord unanime sur ce point.

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

a) Etat du rapport périodique des ascenseurs : rapport du 16/06/2021

Une attestation de régularisation a été délivrée le 25/08/2020 suite aux travaux de modernisation. Le dernier rapport d'inspection délivre une conclusion A : l'utilisation des ascenseurs peut se poursuivre.

b) Parking sauvage sur l'aire de manœuvre arrière - Astreintes pour non-respect du Roi

Ajout au ROI :

« L'Assemblée donne le pouvoir de police au syndic pour dresser des amendes ou appliquer toute action visant à faire respecter le ROI ».

Pour rappel, une astreinte de 75€ est déjà d'application pour toute infraction au ROI constatée et répétée.

Oui :

Non :

Abstention :

A la majorité, le point est approuvé.

8. 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:

Sans objet.

La dotation au fonds de réserve ayant été arrêtée durant les 2 années de prêt pour travaux de tubage des cheminées, nous proposons à la présente Assemblée d'attendre l'Assemblée de mai 2022 pour y présenter des devis de remise en état des ciels de terrasse avant du 3^{ème} étage (suite aux travaux de réfection d'étanchéité des terrasses du 4^{ème} étage l'année dernière).

Nous vous proposerons également de poursuivre la réfection de terrasses, suivant l'ordre de priorités (terrasses en attente : en façade arrière B2/D3/D4/G4, en façade avant E5).

9. 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.

10. 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 – présentation du budget (voir annexe « Budget – frais courants et appels de fonds de réserve suivant la loi de 2018 et en fonction des décisions prises ci-avant au points 7., 8., 9.»).

Pour rappel, le fonds de réserve (quotités globales) n'a pas été alimenté depuis 2 ans. L'emprunt bancaire relatif au tubage des cheminées a pris fin en avril dernier.

Le fonds s'élevait à 33.465,48€ au 31/12/2020.

Aussi, nous vous proposons de reprendre l'épargne en vue des travaux de conservation à venir.

a). Proposition de dotation sur 3 mois (10/11/12 2021) : 10.000€

Oui : 1000 / 1000⁰

Non :

Abstention :

Résultat du vote :

La dotation de 10 000 € est approuvée pour l'exercice 2021.
Elle est incluse à la clôture des comptes au 31/12/21.

b) Proposition de dotation pour l'exercice 2022 : 30.000€ ou 40.000€

Oui : 1000 / 1000⁰

Non :

Abstention :

Résultat du vote :

La dotation 2022 est approuvée (30 000 €).
Une simulation de vos charges + dotation est annexée au Procès-Verbal.
Merci d'établir un ordre permanent dès janvier 2022.

2. Rapport du Commissaire aux Comptes

Le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes ont contrôlé les factures et extraits bancaires de l'année. Ils invitent l'Assemblée à approuver les comptes.

3. Approbation des comptes de l'association au 31/12/20

Oui : 1000 / 1000⁰

Non :

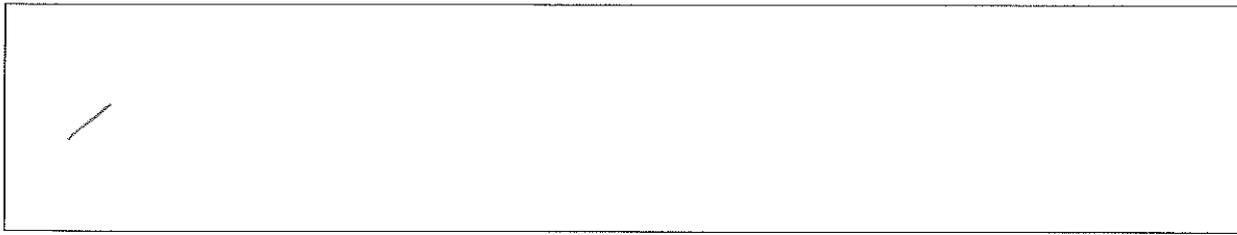
Abstention :

Les comptes 2020 sont approuvés.

11. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

Nous sommes informés d'infiltrations dans un garage situé sous la lisière entre votre bâtiment et le jardin voisin. Un devis a été établi et est à l'étude vu le budget élevé – 22.000€ (sous réserve de rapport d'expertise suite aux travaux réalisés par la firme Derde).

Demande de l'appartement A2 : remplacement des décharges de cuisine et terrasses de l'immeuble vu l'usure.



12. 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.

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

Oui : 1000/1000^e Non : Abstention :

et déchargé et ne se présente pas. sont déchargés et élus.

14. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes

Oui : 1000/1000^e Non : Abstention :

et déchargé et réélu.

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

Oui : 1000/1000^e Non : Abstention :

Le syndic est déchargé et réélu. Merci. en mandatée pour signer le contrat.

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

Rappel de certains principes du règlement d'ordre intérieur et ce, d'un point de vue propreté des communs mais aussi par rapport au respect des voisins en général (respect pour le travail de , bruit, etc.).

Par exemple, merci de nettoyer les traces d'une poubelle qui aurait coulé, les terrasses arrière ne peuvent être jonchées de meubles et encombrants divers, ne pas stocker de sacs poubelle sur terrasse à l'avant s'ils ne sont pas mis dans une poubelle, éviter les marques de doigts et traces sur les vitres et le miroir des entrées, etc....

A prévoir :

- Présentation de devis pour la toiture (isolation / réparation)
- Contrôle des descentes d'eau (et)
- Pour l'AO 2022, intérêt au pas pour une isolation du bâtiment.
- Pour l'AO 2022, présentation des l'offre de remplacement des bords intérieurs de l'ascenseur.
- Insertion dans le ROI: recommandé de susciter un PE pour les locataires

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

Tous les points de l'ordre du jour ont été abordés, la séance est levée à 20h50.

Président de séance :

Secrétaire de l'assemblée

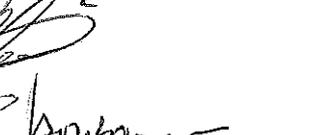
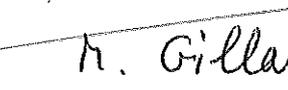
Syndic :

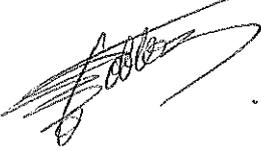
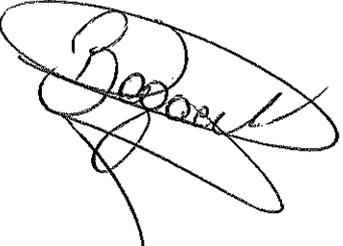
D.Waegenaer

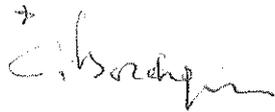
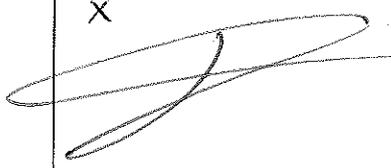
Propriétaires présents en fin de réunion :

Noms

Signatures

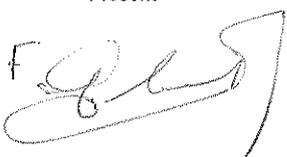
De Chauy		
SAHMANI		
Beltron Gervais		
De Greef,		
De Greef		
Basha		
Bah Boussacou		
Boelard		
N. Gillard		
		
		

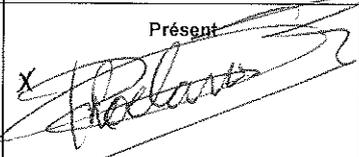
Copropriétaire	Quotités	Signature	
Agnès - Dumonceau Rue du Broeck, 105/31 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT A 2) 40 (GARAGE GAR R4) Total : 266	Présent	Procuration 
Bah - Boukeuh Boubacar - Linda Rue du Broeck, 105/32 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT B 1) Total : 226	Présent	Procuration
Basha Xevit Rue du Broeck, 105/39 1070 Anderlecht	186 (REZ-DE-CHAUSSEE REZ B) Total : 186	Présent 	Procuration
Beltran Guevara Rue du Broeck, 103/6 1070 Anderlecht	250 (APPARTEMENT G 2) Total : 250	Présent 	Procuration
Bertrand - De Knop Schollestraat, 77b 1070 Anderlecht	187 (REZ-DE-CHAUSSEE REZ G) 32 (GARAGE GAR S13) Total : 219	Présent	Procuration
Bogaert Sylvie Rue du Broeck, 103/16 1070 Anderlecht	250 (APPARTEMENT F 1) 32 (GARAGE GAR S16) Total : 282	Présent 	Procuration

Borchgraeve Claire 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT B 2) 32 (GARAGE GAR S5) Total : 258	Présent + 	Procuration
Dahmani - Wierzbowska Rue du Broeck, 103/5 1070 Anderlecht	250 (APPARTEMENT F 2) Total : 250	Présent	Procuration
Danneels - Vanuijtrecht Rue du Broeck, 105/41 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT B 5) 32 (GARAGE GAR Danneels - Vanuijtrecht) Total : 258	Présent + 	Procuration
Danthine Jean-Philippe 1070 Anderlecht	185 (APPARTEMENT D 2) Total : 185	Présent X 	Procuration
De Greef - Vermeulen Rue du Broeck, 103/10 1070 Anderlecht	224 (APPARTEMENT E 4) 32 (GARAGE GAR S24) Total : 256	Présent X 	Procuration
De Keukelaere Regina Fabriekstraat, 235 1601 Ruisbroek	207 (REZ-DE-CHAUSSEE REZ F) Total : 207	Présent	Procuration

De Meersman - Sion Rue Mercator, 22 1070 Anderlecht	40 (GARAGE GAR R3) 40 (GARAGE GAR R8) Total : 80	Présent	Procuration
De Plaen Belinda Rue du Broeck, 105/19 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT B 3) 40 (GARAGE GAR R7) Total : 266	Présent	Procuration x Mme Jeunpout Jeunpout.
De Samblanx - Van Herzeele Rue Mercator, 29 1070 Anderlecht	32 (GARAGE GAR S19) Total : 32	Présent	Procuration x Mme D Choey DCT
Devery Rue du Faisan, 40 4100 Seraing	250 (APPARTEMENT G 4) Total : 250	Présent	Procuration
Dewil Martine Rue du Broeck, 103/18 1070 Anderlecht	224 (APPARTEMENT E 2) 32 (GARAGE GAR Dewil) Total : 256	Présent Dewil	Procuration
Dewilde - Fathi Rue du Broeck, 105/35 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT A 1) Total : 226	Présent	Procuration
Ferreiro Carlcalda Sylvie Rue du Broeck, 105/27 1070 Anderlecht	226 (APPARTEMENT B 4) Total : 226	Présent	Procuration x Mme Jeunpout

<p>Gallois Michel Rue du Broeck, 105/28 1070 Anderlecht</p>	<p>185 (APPARTEMENT D 3) 32 (GARAGE GAR Gallois) 32 (GARAGE GAR S27) Total : 249</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration x <i>Mr Deuffhine</i> </p>
<p>Gillard - Desmet Chemin du Jardinnet, 13 6852 Opont</p>	<p>224 (APPARTEMENT E 3) 32 (GARAGE GAR Gillard - Desmet) Total : 256</p>	<p>Présent </p>	<p>Procuration</p>
<p>Grouwels Alexis Av de la Libre Académie, 70 1070 Anderlecht</p>	<p>40 (GARAGE GAR R5) Total : 40</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Hanssens - Vandewalle Rue Pierre Vandevoorde, 22 1070 Anderlecht</p>	<p>185 (APPARTEMENT C 2) 32 (GARAGE GAR S6) Total : 217</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Jeangout Valérie Rue du Broeck, 103/14 1070 Anderlecht</p>	<p>136 (REZ-DE-CHAUSSEE REZ E) Total : 136</p>	<p>Présent </p>	<p>Procuration</p>
<p>Kempnaers Chantal Rue du Broeck, 103/8 1070 Anderlecht</p>	<p>250 (APPARTEMENT F 3) Total : 250</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Kielbasa Rue du Broeck, 103/17 1070 Anderlecht</p>	<p>250 (APPARTEMENT G 1) Total : 250</p>	<p>Présent </p>	<p>Procuration</p>

Le Port Ginette 2191 Hever	185 (APPARTEMENT C 5) Total : 185	Présent 	Procuration
Leone - Lemaire Rassel, 14 1780 Wemmel	32 (GARAGE GAR S2) Total : 32	Présent	Procuration X (Mme De Chaey) DT.
Malvaux Alain Kasterlinden, 358 1080 Bruxelles	250 (APPARTEMENT G 3) 32 (GARAGE GAR S15) Total : 282	Présent	Procuration
Martynyuk Oksana Rue du Broeck, 103/3 1070 Anderlecht	250 (APPARTEMENT G 5) 40 (GARAGE GAR R1) Total : 290	Présent 	Procuration
Mercier - Peeters Rue du Broeck, 103/11 1070 Anderlecht	250 (APPARTEMENT F 4) Total : 250	Présent 	Procuration
Moerenhout - Dubois Rue Gustaaf Vanden Berghe, 21 1070 Anderlecht	32 (GARAGE GAR Moerenhout - Dubois) Total : 32	Présent	Procuration
Montegnies Vve Vandenplas Rue du Broeck, 105/33 1070 Anderlecht	198 (REZ-DE-CHAUSSEE REZ C) 32 (GARAGE GAR Montegnies - Vandeplas) Total : 230	Présent	Procuration

Naghiero Laurent Rozenlaan, 39 1701 Dilbeek	32 (GARAGE GAR S4) Total : 32	Présent	Procuration
Pavlof Vassilia 1070 Anderlecht	185 (APPARTEMENT C 4) Total : 185	X Présent	Procuration 
Quote-part local F.O Rue du Broeck, 103/105 1070 Anderlecht	20 (LOCAL LOCAL) Total : 20	Présent	Procuration
Ral Walter Konijnestraat, 51 1602 Sint-Pieters-Leeuw	32 (GARAGE GAR Oldijck) 226 (APPARTEMENT A 3) Total : 258	X Présent	Procuration X Anne De Chassef <u>DT</u>
Roelands - Bourgeois Rue du Broeck, 105/24 1070 Anderlecht	185 (APPARTEMENT D 5) Total : 185	Présent X 	Procuration
Roudart Laurence Rue Jacques Jordaens, 18 1000 Bruxelles	32 (GARAGE GAR Lethien - Caudron) 185 (APPARTEMENT D 1) Total : 217	Présent	Procuration X Anne De Chassef Dauthin 
Saccomano Mauro 1070 Anderlecht	250 (APPARTEMENT F 5) 32 (GARAGE GAR S9) Total : 282	Présent 	Procuration

<p>Taschetta Gianoeffa Rue Van Lint, 13 1070 Anderlecht</p>	<p>40 (GARAGE GAR R6) 32 (GARAGE GAR S10) Total : 72</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Tirpan Horia - Danela Rue du Broeck, 105 1070 Anderlecht</p>	<p>226 (APPARTEMENT A 5) Total : 226</p>	<p>Présent <i>Tirpan</i></p>	<p>Procuration</p>
<p>Van Der Smissen - Gryson Zwaluwenlaan, 14 1780 Wemmel</p>	<p>152 (REZ-DE-CHAUSSEE REZ A) Total : 152</p>	<p>Présent <i>X</i> <i>Van Der Smissen</i></p>	<p>Procuration</p>
<p>Van Hove - Kleykens 1070 Anderlecht</p>	<p>185 (APPARTEMENT C 1) 32 (GARAGE GAR Van Hove - Kleykens) Total : 217</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration <i>X Anne Et Chery</i> <i>DT</i></p>
<p>Van Nieuwenhove Wolfgang Rue Mercator, 25 1070 Anderlecht</p>	<p>32 (GARAGE GAR S8) 32 (GARAGE GAR S18) Total : 64</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Vanderborght Léa Rue du Broeck, 105/37 1070 Anderlecht</p>	<p>185 (APPARTEMENT C 3) Total : 185</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration <i>X</i> <i>Anne Dautine</i></p>
<p>Vandewalle Suzanne Rue du broeck, 105/22 1070 Anderlecht</p>	<p>226 (APPARTEMENT A 4) 32 (GARAGE GAR S17) Total : 258</p>	<p>Présent <i>X</i> <i>Vandewalle</i></p>	<p>Procuration</p>

Vannerom Marie-Rose Av Wiston Churchill, 236/12 1180 Uccle	32 (GARAGE GAR Vannerom) Total : 32	Présent	Procuration
Vanrillaer Aitrick Rue du Broeck, 103 - bte 1 1070 Bruxelles	224 (APPARTEMENT E 5) Total : 224	Présent	Procuration
Winant Jacques 1080 Bruxelles	32 (GARAGE GAR S25) Total : 32	Présent	Procuration
Zhdanov - Zhdanova Rue du Broeck, 103/15 1070 Anderlecht	224 (APPARTEMENT E 1) 40 (GARAGE GAR R2) Total : 264	Présent	Procuration
BCS Invest Allée des Peupliers, 27 1780 Wemmel	185 (APPARTEMENT D 4) 32 (GARAGE GAR S3) Total : 217	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	3991 20	1731 11
		52	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 31
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Rapport du Conseil de copropriété à l'AG de la Résidence St-Raphaël du 14

Sep 21

1. Il n'y a actuellement pas de propriétaire en défaut de paiement.
2. Le fond de réserve est constitué de :
 - a. 33.000 EUR en quotité 10.000 millièmes.
 - b. Le prêt bancaire pour les travaux de tubage a été complètement remboursé en avril 2021
3. Vandalisme, sinistres et travaux
 - a. Vandalisme
Néant.
 - b. Sinistres à charge de la copropriété
Néant.
 - c. Curage des décharges : 1.500 EUR
 - d. Modernisation des 02 ascenseurs : nous avons enfin reçu un certificat de remise en service, suite au changement d'ascensoriste et aux travaux de modernisation
 - e. Rénovation des terrasses : 04 terrasses ont été rénovées en septembre 2020 (les 02 prévues pour 2019 et les 02 prévues pour 2020) suite à la décision de l'AG du 09 Sep 20.
4. Demande et conseil aux propriétaires qui louent
 - a. Le propriétaire doit faire signer la réception du ROI à son locataire.
 - b. Il lui est fortement recommandé d'exiger la souscription à une RC locative au moment de rédiger le bail.

Remarques :

Nous rappelons encore une fois qu'il ne faut pas jeter de lingettes dans les toilettes, d'huile de friture ou de nourriture dans les éviers afin d'éviter de boucher les canalisations.

L'aire de manœuvre à l'arrière du bâtiment n'est pas un parking.

Seule la femme de ménage est autorisée à garer son véhicule le long du muret lorsqu'elle travaille.

Les véhicules sont tolérés devant les garages en journée (la nuit, il ne doit y avoir aucun véhicule afin d'éviter les risques d'escalade pour des cambriolages).

Il est possible de garer, en journée, les véhicules des Corps de métier lors de travaux après accord du Syndic.

Il est donc strictement interdit de privatiser l'aire de manœuvre en y garant, pour toute autre raison, des véhicules le long du muret de la pelouse ou du mur mitoyen.

Il est rappelé que les travaux bruyants sont autorisés du lundi au vendredi de 08 à 18 hr et le samedi de 08 à 12 hr. Ils sont interdits les dimanches et jours fériés.

Les emplacements vélos/poussettes au 103 et 105 sont réservés aux vélos et poussettes qui sont utilisés régulièrement. Les autres doivent être placés dans les espaces privatifs. Un nettoyage va être effectué pour libérer de la place.

Il est également rappelé que les propriétaires sont responsables du respect du ROI par leurs locataires ou visiteurs.