

# G. WAEGENAER scrl

Gérance d'immeubles ♦ Gebouwenbeheer

Didier WAE

500.353

Julien BLAVE

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JAQMAIN

Bruxelles, le 10 juin 2022

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 mai 2022 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.**

Propriétaires présents: 4763/10.000e., soit 20 propriétaires /52

Propriétaires représentés: 1513/10.000e., soit 8 propriétaires /52

-----  
Total des présents et représentés: 6276/10.000e., soit 28 propriétaires /52

L'assemblée, valablement convoquée et constituée est ouverte à 18h00.

### **2.1. Désignation du Président de l'assemblée**

**Résultat:**

### **2.2 Désignation du secrétaire**

**Résultat:**

### **3. Rapport du conseil de copropriété.**

Copie du rapport est envoyé avec le procès-verbal.

### **4. Evaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association.**

**Remarques:** /

### **5. Maintenance générale et d'entretien (majorité absolue requise: 51%)**

a) Etat du rapport périodique des ascenseurs : rapport du 04/12/21

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

b) Pour les services « d'assistance, de conciergerie » qu'elle rend, souhaiterait être indemnisée, par exemple à hauteur de ses charges, soit 60€/mois, ce qui représente une dépense de 720€/an, +/- 17€/appartement selon vos quotités.

Oui : 1000/1000èmes

Non :

Abstention :

**Résultat du vote** : Point approuvé, merci.

## **6. 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) Réfection de 2 terrasses en façade arrière – priorité aux terrasses 5G + 4D pour 2022, et 3B+3D en 2023 (toujours dans l'idée de limiter les frais d'échafaudage en travaillant sur 2 terrasses l'une à côté de l'autre, ou en dessous de l'autre).

Proposition de financement d'une terrasse via le fonds de réserve et l'autre en charges courantes si le budget annuel n'est pas dépassé.

Ecoba : 18.366€ tvac (devis sur MySyndic)

Jusqu'à présent, ce type de travail a été réalisé par Ecoba, avec sauf erreur, satisfaction de votre part. Pour illustration, en 2020/2021, la copropriété a refait les 4 terrasses du 4<sup>ème</sup> étage (façade avant) pour 32.000€. Il faut compter une moyenne de 6.000€ à 8.000€/terrasse.

Oui :

Non : (B3-rez B)

Abstention :

**Résultat du vote** : Accord de principe sur la réfection de 2 terrasses (5G+4D).

Le conseil de copropriété a mandat pour trouver 2 devis complémentaires et choisir le plus intéressant. Une terrasse sera payée par le fonds de réserve l'autre en frais courants.

b) Réfection et isolation de la toiture.

Devis en attente : Hottat

Ecoba : 81.718€ tvac (devis sur MySyndic)

Il y a eu cette année intervention de 2 toituriers suite à des infiltrations au dernier étage. Les deux se sont accordés à dire que la toiture est en mauvais état.

Bonne nouvelle :

En 2022, Bxl-Environnement délivre des primes inhabituellement élevées et cumulables : 45€/m<sup>2</sup> pour l'isolation + 70€/m<sup>2</sup> pour l'étanchéité

L'occasion de refaire votre toiture pour un coût moindre si les primes se prolongent en 2023 et qu'elles vous sont accordées (le fonds actuel (32.000€) ne permettant pas de réaliser les travaux cette année).

Si les primes sont maintenues en 2023, la copropriété pourrait récupérer de 57.500€ à 72.000€, ce qui veut dire que vous aurez déboursé entre 10.000€ et 22.500€ pour une toiture neuve et isolée.

Oui :

Non :

Abstention :

**Résultat du vote** : Offres à obtenir pour une Assemblée Extraordinaire à tenir en début d'année 2023. A évaluer :

- montant des primes 2023

- financement, appel complémentaire pour réaliser les travaux au printemps 2023.

c) Remise en peinture des ciels de terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, façade avant (suite à la réfection des terrasses du 4<sup>ème</sup>).

:

Grattage et réparations avec anticipé rouille et cimentages des parties endommagées.

Évacuation des encombrant, une couche de fixateur, une couche de peinture primer spéciale façades et une couche de peinture de finition spéciale façades dans le même ton que l'existant. Peinture Sigma, garantie 10 ans.

Nettoyage du chantier

Prix de l'ensemble : 2.491,00€ t vac.

Oui : 1000/1000èmes Non : Abstention :

**Résultat du vote** : Point approuvé, financé via le fonds de réserve.

d) Sécurisation des portes d'entrée

Placement d'un bandeau magnétique (système à ventouses) avec bouton poussoir pour ouverture intérieure et système de badges avec tête de lecture extérieure.

Présentation des devis :

Assistance Serrures: 3.127€ t vac /porte + badges programmés (12€/pièce)

AASV : 2.531,58€ t vac/porte + badges programmés (15€/pièce) – option peinture (brun): 215€/porte.

Oui : Non : (D2-C4) Abstention :

**Résultat du vote** : Approuvé à la majorité des voix, l'offre de AASV est retenue. Commande de 2 badges par propriétaire. Celui qui le désire peut en commander plus.

e) Hangar à vélos.

Oui : Non : Abstention :

**Résultat du vote** : Sans objet.

**7. 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.**

**8. Situation financière de l'association des copropriétaires**

**1. Situation des fonds de roulement et de réserve – nouvelles provisions (tableau annexé au procès-verbal)**

Pour rappel, l'assemblée de 14 septembre 2021 a voté une dotation de 30.000€ pour l'exercice 2022.

Proposition de dotation pour l'exercice 2023 : 30.000€, 35.000€ ou 40.000€ en fonction des décisions votées au point 6b) toiture.

Oui : 1000/1000èmes Non : Abstention :

**Résultat du vote** : Approuvé : 40.000€/an à partir de 01/2023 (voir tableau des provisions en annexe).

**2. Rapport du Commissaire aux Comptes**

**Remarque** : Durant l'année, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes ont contrôlé les factures et extraits bancaires de l'exercice. Sans remarque à formuler, ils invitent l'assemblée à approuver les comptes.

**3. Approbation des comptes de l'association au 31/12/21**

Oui : 1000/1000èmes Non : Abstention :

**Résultat du vote** : Approuvé.

**9. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles**

En cours : Infiltrations dans un garage situé sous le jardin voisin. Le syndic a pris contact avec le voisin. Sans réaction de sa part et afin de faire avancer les choses, le sinistre sera déclaré à la compagnie d'assurances qui le mettra en demeure.

**Remarque:** Sans objet.

#### **10. 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.** Perte d'eau suite à une fuite sur chaudière (privatif) du REZ A. Caloribel a établi un décompte de plus de 4.500€ d'eau pour la période. Fait confirmé par une recherche de fuite l'été dernier : l'eau partait directement dans les tuyaux de la chaudière. L'assurance pourrait intervenir jusqu'à 2.500€. A suivre.

#### **11. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres**

Oui : 1000/1000èmes                      Non :                      Abstention :

**Résultat du vote :** Le Conseil est déchargé, sont élus :

#### **12. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes**

Oui : 1000/1000èmes                      Non :                      Abstention :

**Résultat du vote :** est déchargé et son mandat est reconduit.

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

Oui : 1000/1000èmes                      Non :                      Abstention :

**Résultat du vote :** La Waegenaeer srl est déchargée et reconduite. Merci.

#### **14. Point ouvert ou demandés par les propriétaires pour éventuels troubles voisinages, poubelles, ...**

règlement d'ordre intérieur - rappel :

- Respect des horaires concernant les travaux;
  - le bruit de pas dans les appartements (ne pas circuler avec des talons ou autres chaussures qui claquent sur le sol, et cela d'autant plus encore les matins notamment (on met ses chaussures seulement au moment de quitter l'appartement!) ET ne pas autoriser les courses d'enfants - on les entend bruyamment frapper les pieds sur le sol - et d'autant plus là aussi notamment après 22h). Le fait d'être dans les espaces privatifs ne justifie pas qu'on soit libre de ce qu'on fait puisqu'il faut respecter la quiétude des autres quand on cohabite...!
- Concernant le bruit (et autres nuisances) des jeux d'enfants dehors: un point pour se mettre d'accord (!) sur nos demandes en cas de réunion de conciliation de quartier...

Proposition : installation d'une petite valve dans le hall du RDC (remplacer celle qui y est puisqu'on n'a quand même plus la clef semble-t-il) où les occupants pourraient afficher des petites annonces à l'intention des autres occupants, telles que réservation collective de lift, choses à donner, objet perdu/trouvé, demande particulière,...

**Remarques:**

**15. 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 20h30'.

La version manuscrite du présent Procès-Verbal ainsi que la liste de présence sont disponibles et consultables en nos bureaux. Le PV a été dactylographié pour une meilleure lisibilité.