

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « ORCHIDEES » (BCE 0842.759.853)
QUI S'EST TENUE LE 12 JUIN 2024**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

6	copropriétaire(s) présent(s) sur 10, totalisant	5.818 /	10.000 quotités
1	copropriétaire(s) représenté(s) sur 10, totalisant	1.078 /	10.000 quotités
7	copropriétaire(s) présent(s) et représenté(s) sur 10, totalisant	6.896 /	10.000 quotités

L'assemblée a été convoquée dans le délai légal et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

- Validité de l'assemblée – désignation d'un président de séance et d'un secrétaire.
C'est sans aucune opposition que la séance est ouverte à 18h sous la présidence de
assisté du syndic, la srl WAVE IMMO, représentée par Madame Charlotte QUEVIT, administrateur – I.P.I. 507793, qui rédige le procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.
- Rapport de gestion – comparatif des charges - fonds de réserve et copropriétaires débiteurs

Comparatif des charges et budget annuel					
Rubriques	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	Budget 24-25
Dépenses courantes	1.417,95 €	724,67 €	1.838,53 €	983,75 €	1.500,00 €
Entretien	5.571,19 €	5.570,46 €	5.591,02 €	5.982,06 €	6.200,00 €
Ascenseur	997,94 €	1.040,65 €	1.145,51 €	1.156,95 €	1.250,00 €
Honoraires gestion	3.228,81 €	3.276,47 €	3.097,27 €	3.622,65 €	3.500,00 €
Chauffage et eau	7.678,64 €	14.951,32 €	10.825,48 €	8.505,13 €	12.000,00 €
Total des charges occupantes	18.894,53 €	25.563,57 €	22.497,81 €	20.250,54 €	24.450,00 €
Travaux divers	0,00 €	82,15 €	1.431,00 €	1.977,79 €	2.000,00 €
Travaux Chauffage	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	svt décision AG
Travaux ascenseur	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	svt décision AG
Autre frais	709,40 €	0,00 €	28,29 €	325,08 €	350,00 €
Sinistres	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.848,27 €	750,00 €
Assurance	1.896,88 €	1.966,22 €	2.168,22 €	2.392,12 €	2.500,00 €
Total des charges copropriétaires	2.606,28 €	2.048,37 €	3.627,51 €	6.543,26 €	5.600,00 €
Total des charges ordinaires	21.500,81 €	27.611,94 €	26.125,32 €	26.793,80 €	30.050,00 €

Etat du fonds de roulement : 10.000, - €

Etat du fonds de réserve général au 30/04/2024 : 29.741,03 €

Travaux réalisés au cours de l'exercice et financés par le fonds de réserve

Néant.

Situation des copropriétaires débiteurs

Néant.

- Approbation des comptes clôturés au 30/04/2024 – *majorité absolue*
Compte tenu que M. [nom] a vendu durant l'année, il n'a pu procéder à la vérification des comptes. [nom] qui s'est proposé pour procéder à la vérification des comptes. Ce dernier n'a pas de remarque et conseille d'approuver les comptes.
L'assemblée, à l'unanimité, valide les comptes.

02/663. 04.70 – 0472/ 21. 22. 88 - contact@waveimmo.be

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - I.P.I. 506863 – I.P.I 507793 - Police AXA 730.390.160

4. Décharges :

4.1. Au syndic – *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au syndic.

4.2. Au conseil de copropriété – *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au conseil de copropriété.

4.3. Au commissaire aux comptes – *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, ne donne pas décharge au commissaire aux comptes.

5. Elections statutaires :

5.1. Nomination du syndic WAVE IMMO srl - *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, confirme le mandat de la srl WAVE IMMO.

5.2. Désignation des membres du conseil de copropriété - *majorité absolue*

Se porte candidats volontaires :

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

5.3. Désignation du commissaire aux comptes bénévole (article 3.91 du livre 3 du C.C), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – *majorité absolue*

Se porte candidat volontaire :

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

5.4. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 3.91 du livre 3 du C.C), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – *majorité des 2/3*

Néant.

6. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.90 § 4 du livre 3 du C.C) - Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – *Majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

Contrats en cours

Assurance : BALOISE

Ascenseurs : ATM LIFT

Maintenance de l'installation de chauffage : OMEGA SERVICES

Entretien immeuble : MAISON DE KEYSER (il est demandé de changer de prestataire de services).

7. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges en cas de gros travaux immobilier (article 3.90 § 4 du livre 3 du C.C) – *majorité des 2/3*

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

8. Propositions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :

8.1. Maintien de l'enveloppe budgétaire de 2.500, - € mise à disposition du syndic et du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété – *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

8.2. Isolation de la façade arrière – Présentation de l'étude effectuée par le bureau d'architectes MEDORI en vue d'isoler la façade – accord de principe et validation du choix de l'entreprise qui réalisera les travaux (voir tableau comparatif repris en annexe) – *majorité des 2/3*

8.2.1. Mandat au bureau d'architectes MEDORI pour introduire le permis d'urbanisme pour l'isolation de la façade avec crépi sur isolant – *majorité absolue*

8.2.2. Mandat au syndic pour introduire la demande de primes relative aux travaux de d'isolation de la façade arrière – *majorité absolue*

- 8.3. Réfection de la toiture avec isolation – Présentation de l'étude effectuée par le bureau d'architectes MEDORI – accord de principe et validation du choix de l'entreprise qui réalisera les travaux (voir tableau comparatif repris en annexe) – *majorité des 2/3*

8.3.1. Mandat au syndic pour introduire la demande de primes relatives aux travaux de réfection et d'isolation de la toiture – *majorité absolue*

Suivant les débats survenus en séance aux points 8.2 et 8.3, l'assemblée, à l'unanimité, décidé dans un premier temps d'introduire la demande de permis pour la réfection de la façade arrière avec isolant sur crépis et la toiture avec isolant.

Les points pour valider les travaux, choisir le fournisseur et le mode de financement est reporté à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Général Extraordinaire.

- 8.4. Problématique de l'ascenseur – proposition de remplacer le moteur pour un budget de 8.500, - € HTVA (voir offre de prix en annexe) - explications fournies en séance – *majorité des 2/3*

Suivant les débats survenus en séance, l'assemblée à l'unanimité, décide de mandater un expert afin de contrôler l'état de l'ascenseur et de voir quels sont les réels travaux à effectuer. Un budget de 1.000, - € est alloué pour se faire.

Un mandat est donné au conseil de copropriété pour suivre ce dossier et valider les travaux à réaliser suivant le rapport de l'expert.

- 8.5. Remplacement des répartiteurs actuels par des répartiteurs à radiofréquences suivant la proposition de TECHEM reprise en annexe (déjà proposé lors de la dernière assemblée générale) – *majorité absolue*

La majorité requise n'est pas atteinte pour valider ce point.

9. Financement des travaux décidés en séance :

- 9.1. Via utilisation du fonds de réserve et fonds propres – *majorité absolue*

- 9.2. Via utilisation du fonds de réserve et emprunt bancaire – *majorité absolue*

9.2.1. Mandat au syndic pour signer un emprunt bancaire (montant et durée à déterminer en séance) – *majorité absolue*

9.2.2. Mandat au syndic pour souscrire une assurance relative au crédit auprès de la compagnie ATRADIUS – *majorité absolue*

A savoir que cette assurance protège **tous** les copropriétaires de l'ACP en cas de non-paiement des copropriétaires liés au crédit.

Suivant les débats survenus en séance aux points 8.2 et 8.3, l'assemblée, à l'unanimité, décidé de reporter ces points à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Général Extraordinaire.

10. Comptabilité du nouvel exercice :

- 10.1. Alimentation du fonds de réserve – *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 2.500,- € / trimestre.

- 10.2. Présentation du nouveau budget et approbation (voir tableau repris au point 2) – *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Etabli le 12 juin 2024

Charlotte QUEVIT
Syndic

Président de séance