

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « ORCHIDEES » (BCE 0842.759.853)
QUI S'EST TENUE LE 23 JUIN 2025**

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

5	copropriétaire(s) présent(s) sur 10, totalisant	4.870 /	10.000 quotités
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 10, totalisant	2.974 /	10.000 quotités
8	copropriétaire(s) présent(s) et représenté(s) sur 10, totalisant	7.844 /	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.

1. 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 17h30 sous la présidence de Madame , 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.

2. Rapport de gestion – comparatif des charges - fonds de réserve et copropriétaires débiteurs

Comparatif des charges et budget annuel					
Rubriques	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Budget 25-26
Dépenses courantes	724,67 €	1.838,53 €	983,75 €	2.173,38 €	2.000,00 €
Entretien	5.570,46 €	5.591,02 €	5.982,06 €	4.608,24 €	4.500,00 €
Ascenseur	1.040,65 €	1.145,51 €	1.156,95 €	1.183,03 €	1.250,00 €
Honoraires gestion	3.276,47 €	3.097,27 €	3.622,65 €	3.525,34 €	3.600,00 €
Chauffage et eau	14.951,32 €	10.825,48 €	8.505,13 €	8.114,19 €	11.000,00 €
Total des charges occupantes	25.563,57 €	22.497,81 €	20.250,54 €	19.604,18 €	22.350,00 €
Travaux divers	82,15 €	1.431,00 €	1.977,79 €	0,00 €	20.000,00 €
Travaux de toiture	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €
Travaux ascenseur	0,00 €	0,00 €	0,00 €	586,50 €	svt décision AGE
Autre frais	0,00 €	28,29 €	325,08 €	392,28 €	350,00 €
Sinistres	0,00 €	0,00 €	1.848,27 €	0,00 €	750,00 €
Assurance	1.966,22 €	2.168,22 €	2.392,12 €	3.012,51 €	3.000,00 €
Total des charges copropriétaires	2.048,37 €	3.627,51 €	6.543,26 €	3.991,29 €	74.100,00 €
Total des charges ordinaires	27.611,94 €	26.125,32 €	26.793,80 €	23.595,47 €	96.450,00 €

Etat du fonds de roulement : 10.000, - €

Etat du fonds de réserve général au 30/04/2025 : 35.506,03 €

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

Etude rénovation façade et toiture avec l'architecte MEDORI -> 4.235, - €

Situation des copropriétaires débiteurs

Néant.

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

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 179/1 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

3. Approbation des comptes clôturés au 30/04/2025 – *majorité absolue*
Conformément à la dernière Assemblée Générale, l'Assemblée Générale a décidé de procéder à la vérification des comptes. Le Syndic a répondu à ses questions.
Ce dernier n'a pas de remarque et conseille d'approuver les comptes.
L'assemblée, à l'unanimité, valide les comptes.
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, donne 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 : N
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. Echéancier 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 – depuis peu nous avons été informés que cette société n'était plus agréée pour intervenir sur votre installation qui est raccordée avec du gaz haute pression. Un appel d'offre a été demandé pour changer de prestataire de service.
Entretien immeuble : A la suite de la faillite de la société Maison DE KEYSER, nous avons souscrit à nouveau contrat avec la société AQUANTIS afin de ne pas laisser l'immeuble sans prestation de nettoyage
Jardinet : entretien des haies – nouvelle offre de prix à trouver
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*
Suivant décision de l'assemblée générale du 28/07/2020, le montant des marchés est fixé à 20.000 €.
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. Réfection de la toiture avec isolation – accord de principe et validation du devis - information quant aux primes éventuelles (actuellement non confirmées faute de gouvernement) - *majorité des 2/3*

Après débats, l'Assemblée, à l'unanimité, marque son accord pour procéder aux travaux suivant un budget de 50.000, - € TVAC avec l'entreprise BERNARD srl. Il est spécifié que les options prévues par l'architectes seront ajoutées au devis présenté.

- 8.2.1. Mandat au syndic pour introduire la demande de primes relatives aux travaux de réfection et d'isolation de la toiture (si de nouvelles primes sont octroyées au moment des travaux) – *majorité absolue*

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

Le montant de la prime sera versé sur le compte bancaire de la copropriété BE12068212358992.

- 8.3. Etat de la façade arrière - état du dossier permis d'urbanisme – information quant à la pose d'un hydrofuge localisé pour un budget de maximum 6.000, - € HTVA non réalisé à la suite du budget inférieur au devis reçu :

- 8.3.1. Confirmation du nouveau budget à allouer pour l'exécution de ses travaux partiels – *majorité des 2/3*

Après débats, l'Assemblée, à l'unanimité, marque son accord pour procéder aux travaux au niveau du 5^{ème} et du 4^{ème} étage suivant un budget de 18.600, - € TVAC.

- 8.3.2. Continuité du dossier d'isolation de la façade arrière - *majorité absolue*

L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord pour discuter de ce point lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

- 8.4. Sécurisation de la porte d'entrée – constitution d'un dossier en vue de débattre sur le point lors de la prochaine Assemblée Générale - *majorité absolue*

Suivant les débats, l'Assemblée confirme son souhait d'activer le dossier en vue d'obtenir des offres de prix qui seront présentées lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

- 8.5. Ascenseur – confirmation de la réalisation des travaux nécessaires pour un meilleur fonctionnement – information quant à l'état du moteur suite à une nouvelle expertise - explications fournies en séance – confirmation de la position de la copropriété par rapport au remplacement du moteur ou non - *majorité des 2/3*

Suivant le rapport de l'AIB qui doit procéder à un nouveau contrôle périodique ce 24 juin courant, il sera décidé s'il le remplacement du moteur est nécessaire ou non. En cas de nécessité, ce point sera inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

- 8.6. Remplacement des répartiteurs actuels par des répartiteurs à radiofréquences (déjà proposé lors de la dernière assemblée générale) – *majorité absolue*

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

9. **Financement des travaux décidés en séance :**

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

Suivant la décision prise au point 8.2, l'assemblée, à l'unanimité, décidé de financer ces travaux via le fonds de réserve déjà constitué et de financer le solde via un appel de fonds exceptionnel de 15.000, - € envoyé ici après l'Assemblée.

Suivant la décision prise au point 8.3, l'assemblée, à l'unanimité, décidé de financer ces travaux via un appel de fonds exceptionnel de 18.600, - € qui sera envoyé début du mois de septembre prochain.

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 19h45.

Etabli le 23 juin 2025


Charlotte QUEVIT
Syndic

Président de séance