

# Wave-immo prend soin de votre patrimoine immobilier

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE « ORCHIDEES » (BCE 0842.759.853) QUI S'EST TENUE LE 22 JUIN 2026

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

|          |                                                                         |                |                        |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| 3        | copropriétaire(s) présent(s) sur 10, totalisant                         | 2.844 /        | 10.000 quotités        |
| 3        | copropriétaire(s) représenté(s) sur 10, totalisant                      | 3.104 /        | 10.000 quotités        |
| <b>6</b> | <b>copropriétaire(s) présent(s) et représenté(s) sur 10, totalisant</b> | <b>5.948 /</b> | <b>10.000 quotités</b> |

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 17h40 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.
- 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          | 2025-2026          | Budget 26-27       |
| Dépenses courantes                       | 724,67 €           | 1.838,53 €         | 983,75 €           | 2.173,38 €         | 1.262,84 €         | 2.000,00 €         |
| Entretien                                | 5.570,46 €         | 5.591,02 €         | 5.982,06 €         | 4.608,24 €         | 4.312,76 €         | 4.500,00 €         |
| Ascenseur                                | 1.040,65 €         | 1.145,51 €         | 1.156,95 €         | 1.183,03 €         | 1.558,40 €         | 1.350,00 €         |
| Honoraires gestion                       | 3.276,47 €         | 3.097,27 €         | 3.622,65 €         | 3.525,34 €         | 3.626,78 €         | 3.750,00 €         |
| Chauffage et eau                         | 14.951,32 €        | 10.825,48 €        | 8.505,13 €         | 8.114,19 €         | 8.296,22 €         | 9.000,00 €         |
| <b>Total des charges occupantes</b>      | <b>25.563,57 €</b> | <b>22.497,81 €</b> | <b>20.250,54 €</b> | <b>19.604,18 €</b> | <b>19.057,00 €</b> | <b>20.600,00 €</b> |
| Travaux divers                           | 82,15 €            | 1.431,00 €         | 1.977,79 €         | 0,00 €             | 1.486,75 €         | 20.000,00 €        |
| Travaux Chauffage                        | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 750,00 €           |
| Travaux ascenseur                        | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 586,50 €           | 14.879,50 €        | 1.000,00 €         |
| Travaux toiture                          | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 0,00 €             | 38.765,04 €        | 0,00 €             |
| Autre frais                              | 0,00 €             | 28,29 €            | 325,08 €           | 392,28 €           | 1.574,27 €         | 750,00 €           |
| Sinistres                                | 0,00 €             | 0,00 €             | 1.848,27 €         | 0,00 €             | 0,00 €             | 750,00 €           |
| Assurance                                | 1.966,22 €         | 2.168,22 €         | 2.392,12 €         | 3.012,51 €         | 3.078,20 €         | 3.200,00 €         |
| <b>Total des charges copropriétaires</b> | <b>2.048,37 €</b>  | <b>3.627,51 €</b>  | <b>6.543,26 €</b>  | <b>3.991,29 €</b>  | <b>59.783,76 €</b> | <b>26.450,00 €</b> |
| <b>Total des charges ordinaires</b>      | <b>27.611,94 €</b> | <b>26.125,32 €</b> | <b>26.793,80 €</b> | <b>23.595,47 €</b> | <b>78.840,76 €</b> | <b>47.050,00 €</b> |

Etat du fonds de roulement : 10.000, - €

Etat du fonds de réserve général au 30/04/2026 : 35.305,99 €

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

Travaux de toiture : 35.871,24 €

Porte cabanon ascenseur en toiture : 2.893,80 €

Moteur ascenseur : 5.035, - €

### Situation des copropriétaires débiteurs

Néant.

- Etat/statut des travaux exécutés durant l'exercice :  
Réfection avec isolation de la toiture + remplacement porte accès  
Remplacement de la serrure de la porte d'entrée et renouvellement des clés  
Réfection des joints de façade arrière au niveau du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage avec pose d'un hydrofuge  
Introduction du permis d'urbanisme pour l'isolation de la façade arrière avec pose d'un crépi.

**02/663. 04.70 – 0472/ 21. 22. 88 - [contact@waveimmo.be](mailto: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

4. Approbation des comptes clôturés au 30/04/2026 – *majorité absolue*  
Conformément à la dernière Assemblée Générale, à procéder à la  
vérification des comptes. Le Syndic a répondu à ses questions.  
Cette dernière n'a pas de remarque et conseille d'approuver les comptes.  
**L'assemblée, à l'unanimité, valide les comptes.**
5. Décharges :
- 5.1. Au syndic – *majorité absolue*  
**L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au syndic.**
- 5.2. Au conseil de copropriété – *majorité absolue*  
**L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au conseil de copropriété.**
- 5.3. Au commissaire aux comptes – *majorité absolue*  
**L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes.**
6. Elections statutaires :
- 6.1. Nomination du syndic WAVE IMMO srl - *majorité absolue*  
**L'assemblée, à l'unanimité, confirme le mandat de la srl WAVE IMMO.**
- 6.2. Désignation des membres du conseil de copropriété - *majorité absolue*  
Se porte candidats volontaires :  
  
**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**
- 6.3. 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.**
- 6.4. 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.**
7. 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 : RZ-HEATING  
Entretien immeuble : AQUANTIS  
Jardinet : entretien des haies LES MAINS VERTES (by Aquantis)
8. 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.**

**9. Propositions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :**

- 9.1. 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.**

- 9.2. Nouvelles exigences PEB 2026-2030 – Nomination d'un Expert PEB unique pour l'ensemble du bâtiment en vue d'établir l'audit complet ainsi que les certificats PEB de tous les appartements suivant la proposition de la société EASY RENO reprise en pièce jointe – *majorité absolue*

**Suivant les débats, il est décidé de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Si entre temps, un copropriétaire souhaite faire établir son PEB il devra se diriger vers le Syndic.**

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

- 9.3. Etat de la façade arrière – information quant au permis d'urbanisme – position de l'Assemblée par rapport aux travaux à envisager et au planning d'exécution – *majorité absolue*

**Suivant les débats, il est décidé de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

- 9.4. Sécurisation de la porte d'entrée – sollicitation de l'Assemblée pour reconsidérer la question et se positionner sur ce point – *majorité absolue*

**Il est précisé qu'en principe les occupants respectent le fait que la porte ne peut pas être verrouillée. Un avis a été placé dans le hall afin de rappeler cette obligation.**

**Actuellement, il est décidé de ne pas rediscuter de ce point et de le reporter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

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

- 10.1. Via utilisation du fonds de réserve – *majorité absolue*  
**Néant.**

**11. Comptabilité du nouvel exercice :**

- 11.1. 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.**

- 11.2. 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 18h45.

Etabli le 22 juin 2026



Charlotte QUEVIT  
Syndic

Présidente de séance