

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « LES NYMPHEAS » (BCE 0825.383.688)
QUI S'EST TENUE LE 18 SEPTEMBRE 2023**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, compte :			l'assemblée	
8	copropriétaire(s) présent(s) sur 10, totalisant	814 /	1.000 quotités	
2	copropriétaire(s) représenté(s) sur 10, totalisant	186 /	1.000 quotités	
10	copropriétaire(s) présent(s) et représenté(s) sur 10, totalisant	1.000 /	1.000 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 17h sous la présidence de Mme MEAS, 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

Rubriques	2020-2021	2021-2022	2022-2023	Budget 23-24
Dépenses courantes	1.742,40 €	539,57 €	564,00 €	1.000,00 €
Nettoyage	630,60 €	1.938,40 €	1.742,40 €	1.800,00 €
Ascenseur	1.253,58 €	-117,71 €	2.587,73 €	1.500,00 €
Jardin	174,24 €	219,01 €	223,85 €	500,00 €
Honoraires gestion	3.266,28 €	3.223,90 €	3.095,30 €	3.250,00 €
Chauffage et eau	4.345,79 €	4.053,57 €	4.492,70 €	4.750,00 €
Travaux divers	4.273,51 €	4.356,60 €	1.212,80 €	1.250,00 €
Autre frais	222,68 €	150,99 €	1.216,81 €	750,00 €
Sinistres	0,00 €	0,00 €	0,00 €	250,00 €
Assurance	2.074,84 €	2.253,27 €	2.456,36 €	2.700,00 €
Total des charges ordinaires	17.983,92 €	16.617,60 €	17.591,95 €	17.750,00 €

Etat du fonds de roulement au 30/06/2023 : 9.761,98 €
Etat du fonds de réserve général au 30/06/2023 : 24.174,85 €

Travaux réalisés au cours de l'exercice et financés par le fonds de réserve
Notaire Deschamps – mise à jour statuts : 840,- €

Situation des copropriétaires débiteurs
Néant.

- Approbation des comptes clôturés au 30/06/2023 – *majorité absolue*
Monsieur HERMANS n'a pu procéder à la vérification des comptes...
Monsieur BOSSUYT souhaite souligner les points suivants :
 - Facturation de ELAERTS facturée sur la mauvaise clé de répartition
 - Facture de KONE pour un dépannage qui n'en est pas un
 - Facture de KONHEF facturée en 07/2022 mais comptabilisée en 2023

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 WAVE IMMO – *majorité absolue*

La décharge au syndic sera donnée après la vérification des comptes.

4.2. Décharge au conseil de copropriété – *majorité absolue*

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

4.3. Décharge au commissaire aux comptes – *majorité absolue*

La décharge au commissaire aux comptes sera donnée après la vérification des comptes.

5. Elections statutaires :

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

L'assemblée, à l'unanimité, confirme le mandat du syndic

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

Les candidats suivants sont élus :

Mme DE FOY

Mr BOSSUYT

Mme KEIJZER

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*

Monsieur HERMANS se porte candidat volontaire

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

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

Contrats en cours

Assurance : ELITIS

Ascenseur : KONE

Nettoyage des communs : READY2CLEAN

Maintenance de chauffage : ELAERTS

Adoucisseur : EURODYNAMICS

Fournisseur d'Energie : ENGIE

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

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

7.1. Isolation des tuyauteries du chauffage collectif – accord de principe et validation du budget – *majorité des 2/3*

Le chauffagiste signale que l'exécution des ses travaux est très compliquée et que cela n'apportera énormément de gain au niveau énergétique. Ce point est dès lors sans objet.

7.2. Audit énergétique – état de l'étude – travaux à prévoir sur le long terme

Suivant les débats survenus en séance, l'assemblée propose d'établir cet audit afin de savoir qu'elle serait le retour sur investissement si l'on procède à la réfection de la toiture.

La majorité requise n'est pas atteinte pour valider cette dépense.

En effet, Mr BOSSUYT, Mme DARAKI, Mme HUYGHE et Mme VAN HOVE vote contre (soit 554 quotités).

Wave-Immo sprl Rue de la Vignette 30 à 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



7.3. Remplacement des répartiteurs actuels par des répartiteurs à radiofréquences suivant la proposition de ISTA reprise en annexe – *majorité absolue*
L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

7.4. Finalisation de l'adaptation des statuts par le notaire DESCHAMPS – accord de principe – *majorité des 4/5^{ème}*
Il est demandé de continuer la procédure et de relancer le notaire afin de recevoir rapidement ce texte qui devra être validé lors de la prochaine assemblée.
Il est précisé que le solde sera payable après validation.

7.5. Délimitation des jardins au rez -1 – Etat de la question - accord de principe – *majorité des 4/5^{ème}*
Monsieur HERMANS présente les faits et expose les demandes de sa locataire de l'appartement de gauche.
Suivant les débats survenus en séance, l'assemblée, à l'unanimité, confirment leur désaccord sur les demandes formulées par la locataire.
Monsieur HERMANS, propriétaire des deux appartements du rez-de-jardin s'est abstenu lors du vote.

8. Comptabilité du nouvel exercice :

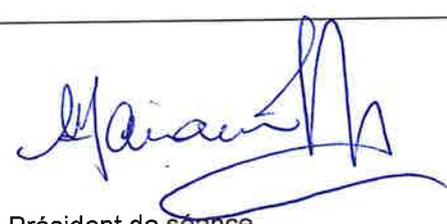
- 8.1. Alimentation du fonds de réserve – *majorité absolue*
Proposition de maintenir l'alimentation au fonds de réserve à 4.000, - € par an.
En cas de non-alimentation du fonds de réserve à concurrence de minimum 5% des charges de l'exercice clôturé, il y aura lieu de porter le vote à la majorité des 4/5^{ème}.
L'assemblée, à l'unanimité, décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 4.000, - € / an.
- 8.2. Présentation du nouveau budget et approbation (voir tableau repris au point 2) – *majorité absolue*
L'assemblée, à l'unanimité, approuve le nouveau budget.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h40.

Etabli le 18 septembre 2023



Charlotte QUEVIT
Syndic



Président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra seconde quinzaine du mois de septembre 2024. Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Wave-Immo sprl Rue de la Vignette 30 à 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

