

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « LES NYMPHEAS » (BCE 0825.383.688)
QUI S'EST TENUE LE 20 SEPTEMBRE 2022**

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

8	copropriétaire(s) présent(s) sur 10, totalisant	814 /	1.000 quotités
1	copropriétaire(s) représenté(s) sur 10, totalisant	139 /	1.000 quotités
9	copropriétaire(s) présent(s) et représenté(s) sur 10, totalisant	953 /	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.

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 17h sous la présidence de Mme KEIJZER, 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	2020-2021	2021-2022	Budget 22-23
Dépenses courantes	1.742,40 €	539,57 €	1.500,00 €
Nettoyage	630,60 €	1.938,40 €	1.800,00 €
Ascenseur	1.253,58 €	-117,71 €	1.350,00 €
Jardin	174,24 €	219,01 €	500,00 €
Honoraires gestion	3.266,28 €	3.223,90 €	3.250,00 €
Chauffage et eau	4.345,79 €	4.053,57 €	5.200,00 €
Travaux divers	4.273,51 €	4.356,60 €	3.500,00 €
Autre frais	222,68 €	150,99 €	150,00 €
Sinistres	0,00 €	0,00 €	250,00 €
Assurance	2.074,84 €	2.253,27 €	2.350,00 €
Total des charges ordinaires	17.983,92 €	16.617,60 €	19.850,00 €

Fonds de réserve au 30/06/2021 : 18.853,95 €

Fonds de réserve au 30/06/2022 : 21.014,85 €

Les travaux de toiture s'élevant à 1839,10 € ont été imputé au fonds de réserve

Il n'y a pas de copropriétaires débiteurs.

3. 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.

Tous les contrats ont été renouvelés.

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété pour dénoncer et souscrire les contrats de la copropriété.

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. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2022.
Conformément à la décision de la dernière assemblée Générale, Monsieur HERMANS à procédé à la vérification des comptes.
Il est précisé que depuis le mois d'octobre 2021, il n'y a pas eu de facture de VIVAQUA. Il y aura lieu de prévoir une provision.
Ce dernier conseille d'approuver les comptes.
L'assemblée, à l'unanimité, approuve les comptes.
5. Décharge à l'ancien syndic LAMY BELGIUM pour sa gestion jusqu'au 31/12/21.
L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge.
6. Décharge au syndic WAVE IMMO pour sa gestion du 01/01/22 au 30/06/22.
L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge.
7. Décharge au conseil de copropriété.
L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge.
8. Décharge au commissaire aux comptes.
L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge.
9. Elections statutaires :
 - 9.1. Nomination du syndic WAVE IMMO srl.
L'assemblée, à l'unanimité, confirme le mandat de la srl WAVE IMMO comme syndic
 - 9.2. Désignation des membres du conseil de copropriété
Les candidats suivants sont élus :
Mme DE FOY
Mr BOSSUYT
L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.
 - 9.3. 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.
Monsieur HERMANS se porte candidat volontaire
L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.
10. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et de gaz, avec le concours d'un bureau en tarification
L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord mais souhaite obtenir une copie du futur contrat avant de le signer.
11. **Propositions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :**
 - 11.1. Adaptation du Règlement d'Ordre Intérieur volet B - Interdiction d'autoriser les locations de courte durée **organisées professionnellement et systématiquement** (type location saisonnière)
L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.
 - 11.2. Validation du Règlement d'Ordre Intérieur volet A – partie légale
L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.

11.3. Travaux d'entretien et de réparation : il sera laissé la possibilité à l'assemblée de se prononcer sur les divers travaux à prévoir au sein de l'immeuble.

- Nettoyage des vitres par les locataires – rappel pour les occupants
- Entretien des châssis et balustrades – pour rappel cela est privatif
- Isolation des tuyauteries du chauffage collectif (uniquement au niveau des couloirs des caves).
- Obtention d'un rapport d'audit en vue de lister les différents travaux qu'on devra entreprendre pour diminuer les déperditions énergétiques. Ces frais seront imputés au fonds de réserve.

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

12. Comptabilité du nouvel exercice :

12.1. Alimentation du fonds de réserve

Proposition de maintenir l'alimentation au fonds de réserve à 4.000, - € par an.

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 4.000, - € / an.

12.2. Présentation du nouveau budget et approbation (voir tableau repris en page 2)

L'assemblée, à l'unanimité, approuve le nouveau budget.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h.

Etabli le 20 septembre 2022



Charlotte QUEVIT
Syndic



Président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra seconde quinzaine du mois de septembre 2023. 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.