

Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

Aux copropriétaires
De l'ACP Boetendael 90
à 1180 Bruxelles

Bruxelles, le 6 octobre 2025.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU

lundi 6 octobre 2025 à 18h

Dans les nouveaux bureaux du syndic – Rue de la Vignette 179 1160 Bruxelles
Parking uniquement dans la rue avec le disque ou sur le parking du Carrefour Auderghem (côté Brico)

ORDRE DU JOUR

- 1) Liste de présence et validité de l'assemblée
L'assemblée générale est valablement constituée avec 7/10 copropriétaires présents et/ou représentés et 160/260 quotités présentes et/ou représentées.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour peuvent donc être valablement débattus.

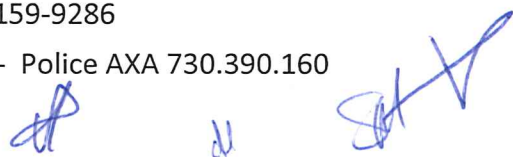
- 2) Présidente de séance & secrétariat
Mme Somogyi est nommée Présidente de séance à l'unanimité.
Le syndic assure le secrétariat.
- 3) Approbation des comptes arrêtés au 30/06/2024
- Rapport vérificateur aux comptes
Le syndic a remis la comptabilité à Mme Henkart afin qu'elle puisse procéder à la vérification des comptes.
- Le syndic rappelle que le fonds de réserve est épuisé au 30/06/2025.
- Budget prévisionnel (en annexe)
Le syndic a joint avec la convocation le budget. Il est estimé à 14209.18€.
 - Proposition d'augmentation du fonds de roulement pour une meilleure cohérence avec le budget
Le fonds de roulement s'élève à 3000€ alors que pour faire face aux charges trimestrielles il devrait s'élever à 4300€

02/375.02.07 – info@wave-immo.be

Wave-Immo srl Rue de la Vignette, 179/1 – 1160 Auderghem

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



L'assemblée générale approuve à l'unanimité au 30/06/2025.

- 4) Façade arrière colonne de gauche (face à l'immeuble)
- État de la situation actuelle – dégradation du support et problème d'humidité
 - Acrodimi : propose un devis avec remise en peinture après traitement : 16732.52€
 - Dr Vertical (qui a déjà exécuté plusieurs pans de façade arrière) propose la même solution que sur les pans déjà réalisés : 5088€

L'assemblée générale approuve à l'unanimité le devis de Dr Vertical. L'assemblée générale souhaite obtenir un prix pour terminer le côté latérale.

- 5) Dossier ascenseur – travaux préconisés suite à la dernière analyse de risques
- Suite à la dernière analyse de risques réalisée en février 2025 il a été constaté que plusieurs remarques devaient être levées pour garantir la sécurité pour un montant de 3457.72€ TVAC.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité les travaux avec en priorité le système appel bidirectionnel et de constituer un fonds de réserve ascenseur à raison de 300€/trimestre.

- 6) Réglementation incendie
- Le syndic rappelle que depuis 1^{er} janvier 2025 il est obligatoire d'équiper tous les appartements d'un détecteur de fumée à pile scellée.
- L'assemblée générale approuve à l'unanimité une campagne collective.

- 7) Financement du fonds de réserve
- L'assemblée générale approuve à l'unanimité d'augmenter le fonds de roulement de 1300€ en un seul appel.
- L'assemblée générale approuve à l'unanimité de reconstituer le fonds de réserve à concurrence de 2000€/trimestre.

- 8) Elections statutaires
- Mme henkart est élue vérificatrice aux comptes à l'unanimité.
- Le syndic Wave-Immo est réélu à l'unanimité dans ses fonctions de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

- 9) Actualisation contrat syndic (voir annexe)
- Le syndic a transmis la nouvelle mouture du contrat de syndic avec la convocation à l'assemblée générale. Chaque copropriétaire a donc pu en prendre connaissance.

L'assemblée générale donne mandat à Somogyi pour signer le nouveau contrat en fin de séance.

02/375.02.07 – info@wave-immo.be

Wave-Immo srl Rue de la Vignette, 179/1 – 1160 Auderghem

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



10) Divers

Peb : un nouvel arrêté royal va être approuvé début novembre. Le syndic organise un séminaire d'informations le 8 décembre 2025 à ce sujet.

Il est demandé que le nettoyeur s'assure que le bas des murs soient propres. Il reste un sac poubelle non conforme qui n'est jamais collecté. Il est demandé au nettoyeur de le mettre dans un sac conforme.

A l'occasion, il faudrait poncer le châssis vers le -1 pour pouvoir fermer la fenêtre.

Il est rappelé que les consignes de verre doivent être déposées à la bulle à verre et non dans les communs.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Céline Berghmans
Syndic



02/375.02.07 – info@wave-immo.be

Wave-Immo srl Rue de la Vignette, 179/1 – 1160 Auderghem

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