

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

Syndic: Copropriété Waterloo 925

Enregistrement : N° 0886.684.423

Compte bancaire :068-2406191-36 IBAN BE 46 0682 4061 9136

Bruxelles le 27 Août 2022

PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 27 AOUT 2022

La séance est ouverte avec8.....propriétaires présents ou représentés, totalisant....8.114..... /10.000 èmes. Le quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sous la présidence de M.^W Baugquignon.....

1.Compte rendu de l'année écoulée

Cette année financièrement a été très lourde .Depuis des années les propriétaires du quatrième étage se sont plaints de fuites au plafond. Nous avons en façade avant une toiture de .4,30M x18=77 ,40 M2 + En façade arrière 17 x 2,69=45 ,73 M2.

Ces dernières années nous avons essayé de réparer par endroits les emplacements des fuites, sans beaucoup de succès. En 2004 le roofing avait été refait, sans refaire aucun pied de balustrade , souvent originaires d'infiltrations. Les pentes toiture ont été mal faites à l'origine,, et une fuite à un endroit peut provenir d'un défaut à 5 m, difficile à situer.

La toiture avant a été refaite pour la somme de 28.924,82 € .

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.

G.S.M. :0475.86.75.31. e-mail : immo @agencevanco.com

TVA :462.414.638. RC Bruxelles :621.016 banque :068-2269455-70

A G E N C E V A N C O

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

Il a fallu repeindre les plafonds abîmés (aux frais de la copropriété , notre assurance rétablie cette année a une franchise de... 5.300 € . La peinture a coûté 1.563,50 € (mais sera comptée sur le compte 2023) Autres travaux indispensables les deux chaudières, et la mise en conformité du chauffage 3.934 ,92 €, la restauration des boites aux lettres et du hall 2 .213,95 € , la réfection des caniveaux extérieurs garages qui se sont effondrés 3.498 € , ce n'est pas fini , le remplacement des tuyauteries de décharge des WC 3.031,60 € bref , nous avons été gâtés, en travaux jusqu'au 30 JUIN on voit le total sur le fds de réserve 50.238,44 € , normalement si tout le monde paie, on provisionne le fonds de réserve de 1000 € par mois, cela représente plus de quatre ans d'économie. Les 19.000 E transférés l'année dernière du fonds de roulement au fonds de réserve ont été complètement épuisés.

Ce n'est pas fini, il est urgent aussi de refaire la toiture arrière qui n'a jamais été refaite, on a refait quelques réparations plus ou moins efficaces.

Cette année encore Total a essayé de nous extorqué de l'argent par de fausses factures, j'ai envoyé un dossier avec 17 pièces de preuves de facturation, et les ai menacé de déposer plainte pour fausses factures. Pour le moment depuis le 7 Juin, je n'entends plus parler d'eux.

Il reste actuellement le problème d'infiltrations au rez de chaussée , d'une part, du premier étage gauche, et d'autre part des voisins de la rue Langueveld. L'expertise a lieu le 29 Août.

Le syndic rappelle une fois de plus le règlement de copropriété : à délivrer à chaque locataire :

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.

G.S.M. : 0475.86.75.31. e-mail : immo @agencevanco.com

TVA :462.414.638. RC Bruxelles :621.016 banque :068-2269455-70

A G E N C E V A N C O

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

Interdiction de laisser trainer quoique ce soit dans les halls communs, et obligation sous peine d'amendes, d'emménager ou déménager par lift extérieur, Il est strictement interdit de se servir de l'ascenseur, sauf pour les trois flats arrière, qui doivent obligatoirement

1. prévenir le syndic,
2. protéger les parois de l'ascenseur par des cartons,
3. donner une fourchette d'heure précise (maximum 2,30 heures
4. En dehors des heures de pointe, pour se servir de l'ascenseur et veiller à ne pas y transporter des objets très lourds ou trop volumineux

Depuis des années cela est précisé dans le règlement de copropriété. Toute dérogation entraînera des amendes importantes, et tout dégât éventuel sera réparé aux frais du propriétaire responsable.

(à nouveau, tout cela existe déjà dans le règlement intérieur de l'immeuble)

Je rappelle aussi que les caves doivent être fermées et verrouillées afin d'éviter tout squat ou vols

Je rappelle aussi qu'après chaque passage la première porte extérieure vitrée doit être refermée, merci aux propriétaires de le

RAPPELER à leurs locataires.

D'autre part, l'année dernière on a repeint les boîtes aux lettres, certains ont déjà mis des auto collants, qui lorsqu'ils tombent décollent la peinture, Si on doit faire des retouches ce sera bien sûr aux frais des propriétaires responsables de leurs locataires.

Je demande encore une dernière fois que les propriétaires responsabilisent leurs locataires lorsqu'ils louent.

.....
.....

*Rue Elise, 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.
G.S.M. : 0475.86.75.31. e-mail : immo @ agencevanco.com
TVA : 462.414.638. RC Bruxelles : 621.016 banque : 068-2269455-70*

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

2. Acceptation ou non des comptes (majorité)

Les comptes ont été envoyés en même temps que la convocation, le tableau du fonds de réserve a été envoyé en même temps que les charges trimestrielles de Juin. Le syndic rappelle une fois de plus le non -paiement provisionnel mensuel récurant sur le fonds de réserve, des mêmes propriétaires chaque année.

Les comptes ont été vérifiés par MME Bourguignon, présidente, madame Collin ayant démissionnée de son poste de Commissaire aux comptes à cause de ses absences fréquentes en Belgique. l'

Assemblée remercie Mme Bourguignon,. Aucune anomalie n'a été constatée. La copropriété n'a aucune dette et aucun procès en cours. Tout le monde a reçu le bilan en même temps que la convocation.

Acceptation OUI ~~NON~~ Nombre de voix... *unanimité*

Contestations.....

3.Changement ou renouvellement du syndic pour un an (vote à la majorité)

Changement OUI ~~NON~~ Nombre de voix... *unanimité*

Reconduction du syndic pour un an avec une augmentation d'honoraires de 15 € par mois, le syndic rappelle que son contrat re-voté chaque année comprend aussi des suppléments que jusqu'à présent (à part les honoraires de dossier de vente pour notaire) , aucun supplément n'a été appliqué. En cas d'exagération de certains copropriétaires, le syndic se réserve le droit d'appliquer ces suppléments.

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.

G.S.M. : 0475.86.75.31. e-mail : immo @agencevanco.com

TVA : 462.414.638. RC Bruxelles : 621.016 banque : 068-2269455-70

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° IO4 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

.....
Décharge donnée au syndic pour sa gestion OUI NON (vote à la majorité) *non*

Nombre de voix.....

4.Changement ou renouvellement du Conseil de copropriété pour un an (vote à la majorité)

Président(e) *M. Bougignon*.....

Contrôleur aux comptes *M. Boiteau*.....

Assesseur.....

5.vote à la majorité

La copropriété accepte n'accepte pas (vote à la majorité)

L'envoi de tout courrier par mail collectif (gestion, comptes, devis, travaux charges, convocations etc...)

VOIX.....

6. Travaux(vote 2/3)

Les travaux prévus l'année dernière par manque de moyens ont été postposés, cage d'escalier, pignon latéral gauche, plaques qui se détachent, recontacter Cleymans pour retrait des plaques tombées.

a)Une nouvelle législation oblige les copropriété ayant un chauffage communs(le rez de chaussée n'est pas concerné sauf pour un compteur d'eau froide) à avoir des relevés par radio -fréquence, ce qui veut dire que tous les compteurs eau froide, eau chaude et calorimètres doivent être changés (il est temps la plupart des compteurs ont certainement 20 ans, et beaucoup ne sont plus fiables) .

Deux possibilités, location ou achat, compteurs (environ 10.500 €)pour 53 calorimètres, 34 compteurs d'eau froide et chaude , le

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.

G.S.M. :0475.86.75.31. e-mail : immo@agencevanco.com

TVA :462.414.638. RC Bruxelles :621.016 banque :068-2269455-70

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 - B.C.E. N° 0462 414 638

montant annuel des relevés en location est de 915,35 € + TVA 6%, en vente les relevés annuels coûtent 384,40 € chez Techem. Caloribel. Ces prix sont hors tva, pour la bonne forme, j'ai demandé à ISTAS un devis, beaucoup plus cher qui demandait une mise en route pour l'installation de 4400 €. Plus annuellement 1585,88 + tva, comme tous les fournisseurs ces prix ^{pour} indexés annuellement, et si il rencontre dans l'installation des pièces à changer (valve) bien sûr ce sera en supplément.

J'ai donné son renom à Aquatel pour Décembre 2022 après son dernier relevé de Décembre.

VOTE. Techem pour relevé de précision.
pour leur contrat comprend l'installation
du montant annuel de la location des appareils
et des relevés annuels - Remplacement inclus en cas
b) toiture 5 è arrière devis + timing de dépannage ?

j'avais eu un prix de VIGO de 13.740,78 € mais qui date de
Septembre 21, au moment où nous aurons plus ou moins les finances,
je redemanderai le prix, les augmentations en matériaux ayant
augmentées pour certains, jusqu'à 30%

c) cage d'escalier

Pour la toiture doit s'è et faire un garage et escalier
à augmenter la ADS de réserve des provisions x 3
mensuelles pour un au minimum d'un au

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

7.Fonds de réserve et fonds de roulement , régularité, sanctions (vote 2/3)

Ce paragraphe est récurrent, chaque année en AG, Les mêmes constatations sont faites ;paiements de charges en retard, aussi .

Hors indemnités de retard qui seront toujours appliquées pour tout propriétaire en retard de paiement après 30 jours , après deux trimestres de retard, ce sera, sans mise en demeure nécessaire du syndic, directement confié à l' Assurance recours en Justice, qui prendra en charge toutes les poursuites judiciaires adéquates .

8.Tout propriétaire désirant recevoir par courrier ou recommandé les charges, PV ou informations concernant la copropriété paiera les frais administratifs supplémentaires *(recommandés)*

En conclusion, il me semble être plus un gendarme qu'un syndic, je vous serai reconnaissante si on pouvait obtenir de meilleures bonnes volontés, de compréhension ,et de collaboration de la part des propriétaires par une gestion responsable avec leurs locataires.

MME VAN CO

Tous les sujets ayant été traités, la séance est levée à *14*...H

SIGNATURES

Luc Bouquignon
Laurent Baileau

[Signature]
[Signature]

DECOMPTE COMPTEURS 2024 LOCATION CALORIBEL									
		6,45		par an		PAR AN			
NOM	N°	QUOTITES	CALORIMETRE	COMPTEUR EAU	tech smart	TOTAL			
WE ARE OUT	MAG. A	1510 Acte de base*	1423,50	11,50	1,5	13,00			
WEARE A STUDIO	MAG B	1337 Acte de base*	1423,50		X				
MEULENIJZER	A 1		32,25	69,00	16,50	117,75			
MICHEL	SA1	462+141+176+146							
	BC1 + BC1A	24 + 23 =972							
BENLOLO	SC2A	146+11=157	6,45	23,00	4,50	33,95			
BERTAU	BD1	670+8+9+27	32,25	46,00	13,50	91,75			
	C1	714							
POPIEUL	A2	523+8+8+33	32,25	23,00	10,50	65,75			
		572							
DE MARTINO M	SC2	157/10.000	6,45	23,00	4,50	33,95			
DE MARTINO V	SD2	132/10.000	6,45	23,00	4,50	33,95			
BOILEAU	C2	415+8+27=450	25,80	23,00	9,00	57,80			
VILLENEUVE	A3	532+8+27=567	32,25	23,00	10,50	65,75			
PASSANTE	SC3	151 +14=165	6,45	23,00	4,50	33,95			
BOUSSON	SC3A	127/10.000	6,45	23,00	4,50	33,95			
VAN STAPPEN	C3	537+9+22=568	32,25	23,00	10,50	65,75			
COLLIN A	C4	537+11+30=578	32,25	23,00	10,50	65,75			
COLLIN	A 4	669+8+24+27	38,70	23,00	12,00	73,70			
		728							
LICATA	SC4A	135/10.000	6,45	23,00	4,50	33,95			
MEULENIJZER	PENTHOUSE	1019 +26+24	45,15	34,50	15,00	94,65			
JEAN PIERRE		1.069							
TOTAL		10.000:10.000	341,85	437,00	136,50	915,35			

* quotités selon Acte de Base

3 Tarifs

1. Installation

L'installation est louée sur une période de 10 ans avec une assurance full omnium.
Les prix s'entendent par unité d'habitation et par mois, hors TVA, sauf indication contraire.

Description	Prix/ unité/ans	Q	Totale htva
Compteurs privés composés de:			
- Mètres des radiateurs	€12.00	49	€588.00
- Compteur d'eau froide	€22.32	14	€312.48
- Compteur d'eau chaude	€22.32	15	€334.80
Installation collective			
- Data logger	€12.00	12	€144.00
- Router GPRS			
- Pulse de l'eau en gaz primaire			
Connexion d'internet	€12.00	12	€144.00
Totale location installation			€1523.28
Cout de démarrage			
Cout de démarrage par immeuble	€370	12	€4440.00

Non compris, sauf indication contraire aux points 1 et 2 ci-dessus.

- Modification des conduites
- Renouvellement ou pose de vannes pour les compteurs
- Réparation des conduites défectueuses (rouille, colmatage, fuites...)
- Acheminement des câbles et placement des prises électriques
- Modification de la régulation de chaudière ou implémentation dans le système SGB existant
- Travaux pour libérer l'accès aux compteurs
- Création de comptes pour les thermostats intelligents
- Assistance technique supplémentaire en cas de pose par un plombier externe

Les travaux et composants sont facturés en régie.

Le tarif en régie est de 15 euros par quart d'heure entamé, hors TVA.