

# Résidence WBC

## Procès-verbal

### Assemblée générale statutaire

**Le 5 avril 2022 à 18:30**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires <b>présents</b>	31	46,27%	5400	Quotités
Copropriétaires <b>représentés</b>	8	11,94%	1118	Quotités
Copropriétaires <b>absents</b>	28	41,79%	3482	Quotités
<b>Totaux:</b>	<b>67</b>	<b>100,00%</b>	<b>10000</b>	<b>Quotités</b>
Assemblée valablement constituée en nombre de	39	58,21%		
Assemblée valablement constituée en quotités	6518	65,18%		

#### 1. Validité de l'assemblée générale

#### 2. Constitution du bureau : Désignation du président, du secrétaire et du ou des scrutateur(s)

Président : M. Braine

Secrétaire : Roger Henry (syndic)

#### 3. Rapports du commissaire aux comptes

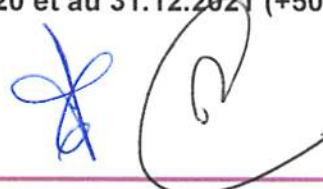
Le commissaire aux comptes (M. Bouvart) a effectué les vérifications des comptes.

#### 4. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2019, au 31.12.2020 et au 31.12.2021 (+50%)

La résolution est approuvée.

• Oui: 92.4 % (6025)

• Non: 7.6 % (493)



• Abstention (0)

Ont voté non:

DE VOS NICOLE // DUPONT Pierre // MOURISCO-DIAZ - BADIOLA (DE VOS NICOLE) // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

**5. Retards de paiement**

Il y a certains propriétaires en retards de paiement. Le syndic suit les dossiers avec l'avocat.

**6. Décharge à donner au commissaire aux comptes (+50%)**

La résolution est approuvée.

• Oui: 97.7 % (6043)

• Non: 2.3 % (145)

• Abstention (157)

Ont voté non:

VAN CAUWENBERGH Christine

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

**7. Décharge à donner au conseil de copropriété (+50%)**

La résolution est approuvée.

• Oui: 94.8 % (5678)

• Non: 5.2 % (309)

• Abstention (173)

Ont voté non:

MABIALA ANNE-FRANCOISE // VAN CAUWENBERGH Christine

Se sont abstenus:

JONART Mireille

**8. Décharge à donner au syndic (+50%)**

La résolution est approuvée.

• Oui: 89.7 % (5534)

• Non: 10.3 % (638)

• Abstention (173)

Ont voté non:

DUPONT Pierre // SANDRU - HALALAU // TALLOEN Christophe // VAN CAUWENBERGH Christine // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

Se sont abstenus:

JONART Mireille

**9. Isolation des façades – Etude (2/3)**

Rénovation des façades avant et arrière (points 9 et 13)

Bureau d'étude : ReObs - Béatrice Parré (Architecte)

Montant TVAC : 8465€ à la signature de la mission (étude et estimation budgétaire) + présentation des résultats du relevé au syndic (relevé de la situation existante et rapport d'analyse).

La résolution est approuvée.

• **Oui: 92 % (5696)**

• **Non: 8 % (492)**

• **Abstention (145)**

Ont voté non:

MORARU TATIANA // SCIABICA-KENTROS // TALLOEN Christophe

Se sont abstenus:

VAN CAUWENBERGH Christine

## 10. Etat des toitures

Plusieurs interventions ponctuelles ont été exécutées pour toiture penthouse 133 + toiture penthouse 135 et le reste des toitures (133 et 135).

## 11. Remplacement des panneaux de bardage (2/3)

Remplacement des panneaux de bardage situés au pignon du penthouse du 133.

Entrepreneur : Pro access

Montant TVAC : 5870,50€

**La résolution est approuvée.**

• **Oui: 85.3 % (5130)**

• **Non: 14.7 % (881)**

• **Abstention (157)**

Ont voté non:

DROSSART-RAES Alain & Dominique // JONART Mireille // SANDRU - HALALAU // SMARANDESCU SANDU // TALLOEN Christophe

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

## 12. Remplacement d'une coupole ouvrante à double vitrage

Placement d'une nouvelle coupole ouvrante sur la toiture du 43 en lieu et place de la coupole existante qui fissurée dans le dome.

## 13. Etanchéité terrasses en façade. Pose d'une résine

Voir point 9.

## 14. Conduites d'eau verticale. Placement de regards pour trouver l'origine des fuites

Suite aux constatations faites par le syndic et Mr. Van Slooten il devrait être prévu de placer des regards dans les gaines verticales techniques pour accéder aux conduites défectueuses à l'avenir.

Il est proposé de placer des regards tous les trois niveaux.

## 15. Solutions pour les pigeons (2/3)

**La résolution est rejetée.**

• **Oui: 27.1 % (1722)**

• **Non: 72.9 % (4639)**



• Abstention (157)

Ont voté non:

BAYE - QUIRINY Daniel // BOUAZZA Layla // BRAINE JEAN-PIERRE // BUSHATI Liridon // CHARLIER Stéphane // DE VOS NICOLE // DELHEZ Morgane (QUYSSSENS ESTHER) // DRABS johan // DROSSART-RAES Alain & Dominique // GRIGNARD Marie (QUYSSSENS ESTHER) // LEFEVRE - KIBAWIDI JEAN-LUC // MEERS - SEIDEL ALAIN // MESSIAEN ANNETTE // MORARU TATIANA // MOURISCO-DIAZ - BADIOLA (DE VOS NICOLE) // PARYS FRANCOISE // QUYSSSENS ESTHER // SANDRU - HALALAU // SCIABICA-KENTROS // SMARANDESCU SANDU // TALLOEN Christophe // VAN CAUWENBERGH Christine // VAN KONINCKXLOO MICHELINE // VAN MESSEN Vve SMITS Jeannine (MESSIAEN ANNETTE) // VANDER ROOST JEANNINE // VOET DEWAELE Michel - Nicole (QUYSSSENS ESTHER) // VRACAS ANASTASE

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

**16. Fourniture et pose de caméras (2/3)**

Monsieur Drossart visionnera les caméras en cas d'incivilité et en informera le syndic pour les suites à donner.

**La résolution est approuvée.**

• **Oui: 69.6 % (4286)**

• **Non: 30.4 % (1871)**

• Abstention (0)

Ont voté non:

BAYE - QUIRINY Daniel // BUSHATI Liridon // DRABS johan // JONART Mireille // MABIALA ANNE-FRANCOISE // MORARU TATIANA // PARYS FRANCOISE // PAUL ANNE-MARIE // SCIABICA-KENTROS // TALLOEN Christophe // VAN CAUWENBERGH Christine

**16.1. House Protect (2/3)**

Entrepreneur : House Protect

Montant TVAC : 10.473,86€

**La résolution est approuvée.**

• **Oui: 68.8 % (4020)**

• **Non: 31.2 % (1824)**

• Abstention (157)

Ont voté non:

BAYE - QUIRINY Daniel // BUSHATI Liridon // DRABS johan // MABIALA ANNE-FRANCOISE // MAILLARD Marie-Paule // MORARU TATIANA // PARYS FRANCOISE // SCIABICA-KENTROS // TALLOEN Christophe // VAN CAUWENBERGH Christine // VAN SLOOTEN-MARCHANT

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

**16.2. Piret (2/3)**

**La résolution est rejetée.**

• **Oui: 43.3 % (2459)**

• **Non: 56.7 % (3223)**

• Abstention (157)

Ont voté non:

BAYE - QUIRINY Daniel // BOUAZZA Layla // BRAINE JEAN-PIERRE // DE VOS NICOLE // DELHEZ Morgane (QUYSSSENS ESTHER) // GRIGNARD Marie (QUYSSSENS ESTHER) // JONART Mireille // LEFEVRE - KIBAWIDI JEAN-LUC // MEERS - SEIDEL ALAIN // MESSIAEN ANNETTE // MOURISCO-DIAZ - BADIOLA (DE VOS NICOLE) // QUYSSSENS ESTHER // SANDRU - HALALAU // SCIABICA-KENTROS // SMARANDESCU SANDU // TALLOEN Christophe // VAN MESSEN Vve SMITS Jeannine (MESSIAEN ANNETTE) // VANDER ROOST JEANNINE // VOET DEWAELE Michel - Nicole (QUYSSSENS ESTHER)

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

**17. Peinture trois halls (2/3)**

**La résolution est approuvée.**

• **Oui: 81.3 % (4500)**



- **Non: 18.7 % (1034)**

- **Abstention (145)**

Ont voté non:

DRABS johan // MABIALA ANNE-FRANCOISE // MORARU TATIANA // PARYS FRANCOISE // SCIABICA-KENTROS // VAN CAUWENBERGH Christine

Se sont abstenus:

VAN SLOOTEN-MARCHANT

### 17.1. Transgraphic (2/3)

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5302)**

- **Non: 0 % (0)**

- **Abstention (344)**

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // SMARANDESCU SANDU // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

## 18. Fourniture et pose détecteur de présence pour éclairage hall 133

## 19. Ascenseurs

Il est demandé à chaque occupant d'envoyer au syndic

## 20. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Assurance - AG Insurance

Entretien chaufferie - Watt Matters

Contenaires - Bruxelles-Propreté

Entretien ascenseurs - Otis

Contrôle ascenseurs - Vinçotte

Entretien jardin - ProGarden

Syndic - Dechevalerie

## 21. Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur

Le syndic va adapter/modifier le règlement d'ordre intérieur et l'envoyer à tous les propriétaires pour remarques éventuelles.

## 22. Astreinte Manquement ROI (+50%)

125 €

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 72.5 % (4474)**

- **Non: 27.5 % (1695)**

- **Abstention (0)**

Ont voté non:

DRABS johan // JONART Mireille // MABIALA ANNE-FRANCOISE // MESSIAEN ANNETTE // MORARU TATIANA // PARYS FRANCOISE // SCIABICA-KENTROS // TALLOEN Christophe // VAN CAUWENBERGH Christine // VAN MESSEN Vve SMITS Jeannine (MESSIAEN ANNETTE)

## 23. Changement de la quinzaine (+50%)

Deuxième quinzaine d'avril

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 92 % (5359)**
- **Non: 8 % (469)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

JONART Mireille // TALLOEN Christophe // VAN CAUWENBERGH Christine

## **24. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires**

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

## **25. Mandat du conseil de copropriété**

Mr. Detry sera invité lors des réunions du conseil de copropriété.

### **25.1. M. Maillard (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5700)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (145)**

Se sont abstenus:

MAILLARD Marie-Paule

### **25.2. M. Messiaen (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5996)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

### **25.3. M. Parys (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 96.7 % (5463)**
- **Non: 3.3 % (185)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

DROSSART-RAES Alain & Dominique

### **25.4. M. Lefèvre (+50%)**

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5506)**
- **Non: 0 % (0)**





- Abstention (0)

**25.5. M. Braine (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.8 % (5648)
- Non: 3.2 % (185)
- Abstention (336)

Ont voté non:

DROSSART-RAES Alain & Dominique

Se sont abstenus:

DE VOS NICOLE // MOURISCO-DIAZ - BADIOLA (DE VOS NICOLE)

**25.6. M. Van Slooten (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (5671)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (157)

Se sont abstenus:

DUPONT Pierre // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

**25.7. Madame Drossart (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 68.8 % (3884)
- Non: 31.2 % (1759)
- Abstention (0)

Ont voté non:

BRAINE JEAN-PIERRE // DEHAYE - KNAEPEN (LANNOYE Paulette) // HALDJAOUI Laila (LANNOYE Paulette) // JONART Mireille // LANNOYE Paulette // MESSIAEN ANNETTE // PARYS FRANCOISE // SCIABICA-KENTROS // TALLOEN Christophe // VAN MESSEN Vve SMITS Jeannine (MESSIAEN ANNETTE)

**25.8. M. Drossart (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.8 % (4733)
- Non: 21.2 % (1272)
- Abstention (0)

Ont voté non:

DEHAYE - KNAEPEN (LANNOYE Paulette) // HALDJAOUI Laila (LANNOYE Paulette) // LANNOYE Paulette // MESSIAEN ANNETTE // PARYS FRANCOISE // SCIABICA-KENTROS // VAN MESSEN Vve SMITS Jeannine (MESSIAEN ANNETTE)

**26. Mandat du commissaire aux comptes**

**26.1. M. Bouvart (bureau professionnel) (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.2 % (5013)
- Non: 2.8 % (145)
- Abstention (0)

Ont voté non:

VAN CAUWENBERGH Christine

**27. Mandat du syndic (+50%)**

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.5 % (5142)
- Non: 5.5 % (302)
- Abstention (372)

Ont voté non:

DUPONT Pierre // VAN CAUWENBERGH Christine // VERSTUYFT Chantal (DUPONT Pierre)

Se sont abstenus:

SANDRU - HALALAU // SMARANDESCU SANDU

**28. Modification du règlement intérieur afin d'éviter les dépôts clandestins d'où pose de caméras (M. Maillard)**

Voir point 21

**29. Contact avec Bruxelles Propreté pour le changement des poubelles (M. Maillard)**

Le syndic va contacter Bruxelles-Propreté pour le remplacement de certains contenaires.

**30. Un nouveau ROI (M. De Vos)**

Le règlement d'ordre intérieur va être adapté/modifié et sera envoyé à tous les propriétaires.

**31. Respecter les heures nocturnes après 22h30 (M. De Vos)**

Il est demandé à tous les occupants de respecter les voisins. Les propriétaires qui louent leur appartement doivent donner une copie du règlement d'ordre intérieur à leurs locataires.

**32. Portes ascenseurs bloquées, les gens ne ferment pas bien la porte surtout au 5ème étage (M. De Vos)**

Il est demandé à tous les occupants de faire attention à la fermeture des portes des ascenseurs. Le syndic va contacter Otis pour les problèmes des portes.

**33. Depuis la maladie de la concierge d'eau ou autre a coulé jusque dans ma cave. Nettoyer à temps (M. De Vos)**

Le syndic va contacter la société de nettoyage.

**34. Lumière au bouton d'appel de l'ascenseur ainsi qu'à l'intérieur (M. De Vos)**

Le syndic va contacter Otis pour que le nécessaire soit fait.

**35. Changement de société de nettoyage (M. De Vos)**





d'entretien de l'immeuble.

**36. Un comité de gérance qui va chez les gens quand problème dans l'immeuble (M. De Vos)**

Cela n'est pas faisable.

**37. L'obtention de la rectification de mon relevé de compte individuel de 2020 (M. Renard Dupont)**

La rectification a été faite.

**38. La mise aux normes du boîtier destiné aux pompiers en cas d'intervention (M. Renard Dupont)**

La vitre va être remplacée et une clé sera placée dans le boîtier.

**39. Budget ordinaire 2022 (+50%)**

Montant annuel : 142.000€

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (5334)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (145)**

Se sont abstenus:

VAN CAUWENBERGH Christine

**40. Fonds de réserve 2022 (+50%)**

Montant annuel : 24.000€

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 97.6 % (6024)**
- **Non: 2.4 % (145)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

VAN CAUWENBERGH Christine

**41. Financement des travaux décidés (+50%)**

Prelevé du fonds de réserve

**La résolution est approuvée.**

- **Oui: 100 % (6169)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**



**42. Divers**

Problème dans le garage de Mme Parys. Le syndic propose un cimentage hydrofuge pour essayer de trouver et résoudre ce problème.

Mme Baye informe l'assemblée générale des problèmes avec ses locataires

Signature du président de séance, des propriétaires encore présent lors de la vérification du présent procès-verbal et du secrétaire.