

Wave-Immo prend soin
de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77

Tel: 02/375.02.07

E-mail: info@wave-immo.be

Site: www.wave-immo.be

Aux copropriétaires de l'ACP Confédérés
Rue des Confédérés 119-121
1000 Bruxelles

Bruxelles le 19 février 2024

PROCES-VERBAL DES DECISIONS
Modification en page 2, point 5

Le jeudi 23 novembre 2023 à 18 heures
Dans les nouveaux bureaux du syndic – Rue de la Vignette 30 à 1160 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

- 1) Liste de présence et validité de l'assemblée générale
L'assemblée générale est valablement constituée avec 4/5 copropriétaires présents ou représentés et 874/1000 quotités présentes ou représentées.

Tous les points inscrits à l'ordre du jour peuvent donc être valablement débattus.
- 2) Bienvenue et présentation de la nouvelle propriétaire & rapport de gestion
- 3) Approbation des comptes
Le syndic rappelle que le fonds de réserve en quotité 882 (hors 119A) s'élève à 12944.76€ au 30/09/2023.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité.
- 4) Sinistres :
 - Mme Degroodt : sinistre résolu -> détails et financement des frais non pris en charge par l'assurance pour un montant de 5835€ qui devra être réparti entre tous les copropriétaires. La quote-part du 121 sera prélevée sur le fonds de réserve et celle concernant le 119 sera appelée avec les charges du 4^{ème} trimestre.

Wave-Immo srl Rue de la Vignette, 30 1160 Bruxelles
Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286
N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

5) Mme Lawton & immeuble voisin : état de la situation actuelle

Une accumulation de plusieurs causes différentes à engendrer une succession de dégâts des eaux dans la salle de bain de Mme Lawton.

Le premier sinistre est apparu en octobre 2021 quand Mme Lawton est rentrée de l'étranger et a constaté des dégâts. Le syndic reconnaît que quand une fuite privative a été réparée au 2^{ème} quelques semaines plus tôt qu'il n'a pas pensé d'abord que l'appartement du 1^{er} était vide et sans contrôle et ensuite que cette fuite aurait pu s'étendre à l'étage inférieur. Un dossier a été ouvert à l'assurance et a été indemnisé.

Il faut noter que quand le peintre est intervenu pour la remise en état il a signalé que le taux d'humidité était encore fort élevé mais Mme Lawton a absolument voulu que le travail soit réalisé.

Modification à la demande de Mme Lawton : le peintre aurait dit à Mme Lawton qu'en effet qu'il y avait toujours de l'humidité dans le mur, qu'il trouvait cela incompréhensible mais que le taux était acceptable pour permettre le travail.

Quelques mois plus tard, Mme Lawton a signalé que le nouveau plafonnage et la peinture était de nouveau en train de s'abîmer. Plusieurs entreprises de recherche de fuites sont intervenues pour tenter de trouver la cause. Il est apparu que le carrelage de la salle de bain mitoyenne de l'immeuble voisin présentait d'importantes défaillances au niveau du carrelage et des joints de carrelage.

Il a été demandé au propriétaire voisin de faire les travaux nécessaires. Il est apparu lors d'un contrôle sur place que les travaux avaient été effectués mais que les joints n'étaient toujours pas corrects.

Cette vérification a quand même permis de constater que le taux d'humidité diminuait de manière significative dans la salle de bain de Mme Lawton depuis la réalisation des travaux chez les voisins. Une nouvelle vérification aura lieu chez voisin qui ont refait les joints de carrelage dans le courant du mois de décembre.

Le syndic a aussi mis à la disposition de la locataire un déshumidificateur.

Mme Lawton va contacter Mr Budak pour obtenir un complément de dédommagement pour la perte de jouissance de son appartement et la réduction de loyer qu'elle accord à sa locataire.

Les arriérés de charges seront réglés quand la salle de bain sera complètement remise en état.

6) Remise en peinture de la cage d'escalier : planning

Le devis actualisé s'élève 5200€ TVAC pour les murs, plafonds, châssis intérieurs et extérieurs de la cage d'escalier, fuseaux, rampe et marche, portes palières et la porte d'entrée.

L'assemblée générale approuve ces travaux qui seront financés par le fonds de réserve.

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles


Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

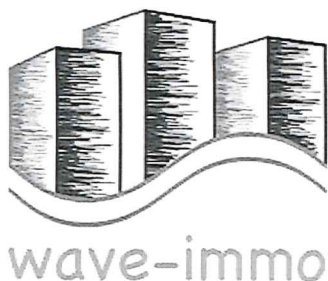
N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

- 7) Autres travaux éventuels à prévoir
- Il y a une grande présence de pigeons à l'arrière car la voisine les nourrit.
 - Une visite dans l'appartement du 119 sera organisée pour avoir une vision de la cour.
 - Finaliser la finition du mur et tuyau extérieur
- 8) Entretien et respect des parties communes
- Il est demandé de refaire le point avec l'entreprise de nettoyage sur la fréquence des passages.
- Il est rappelé qu'il ne peut rien y avoir de stocké dans la cage d'escalier.
- 9) Elections statutaires
- Le syndic Wave-Immo est réélu dans ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale à l'unanimité.
- 10) Divers
- Néant

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

Céline Berghmans, syndic





Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

GSM: 0472/49.44.77

Tel: 02/375.02.07

E-mail: info@wave-immo.be

Site: www.wave-immo.be

Aux copropriétaires de l'ACP Confédérés
Rue des Confédérés 119-121
1000 Bruxelles

Bruxelles le 23 novembre 2023

PROCES-VERBAL DES DECISIONS

Le jeudi 23 novembre 2023 à 18 heures

Dans les nouveaux bureaux du syndic – Rue de la Vignette 30 à 1160 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

- 1) Liste de présence et validité de l'assemblée générale
L'assemblée générale est valablement constituée avec 4/5 copropriétaires présents ou représentés et 874/1000 quotités présentes ou représentées.

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

- 2) Bienvenue et présentation de la nouvelle propriétaire & rapport de gestion

- 3) Approbation des comptes

Le syndic rappelle que le fonds de réserve en quotité 882 (hors 119A) s'élève à 12944.76€ au 30/09/2023.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité.

- 4) Sinistres :

- Mme Degroodt : sinistre résolu -> détails et financement des frais non pris en charge par l'assurance pour un montant de 5835€ qui devra être réparti entre tous les copropriétaires. La quote-part du 121 sera prélevée sur le fonds de réserve et celle concernant le 119 sera appelée avec les charges du 4^{ème} trimestre.

Wave-Immo srl Rue de la Vignette, 30 1160 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - N°I.P.I. 506863 - Police AXA 730.390.160

M. Mitter
Rue de la Vignette
30

5) Mme Lawton & immeuble voisin : état de la situation actuelle

Une accumulation de plusieurs causes différentes à engendrer une succession de dégâts des eaux dans la salle de bain de Mme Lawton.

Le premier sinistre est apparu en octobre 2021 quand Mme Lawton est rentrée de l'étranger et a constaté des dégâts. Le syndic reconnaît que quand une fuite privative a été réparée au 2^{ème} quelques semaines plus tôt qu'il n'a pas pensé d'abord que l'appartement du 1^{er} était vide et sans contrôle et ensuite que cette fuite aurait pu s'étendre à l'étage inférieur. Un dossier a été ouvert à l'assurance et a été indemnisé.

Il faut noter que quand le peintre est intervenu pour la remise en état il a signalé que le taux d'humidité était encore fort élevé mais Mme Lawton a absolument voulu que le travail soit réalisé.

Quelques mois plus tard, Mme Lawton a signalé que le nouveau plafonnage et la peinture était de nouveau en train de s'abîmer. Plusieurs entreprises de recherche de fuites sont intervenues pour tenter de trouver la cause. Il est apparu que le carrelage de la salle de bain mitoyenne de l'immeuble voisin présentait d'importantes défaillances au niveau du carrelage et des joints de carrelage.

Il a été demandé au propriétaire voisin de faire les travaux nécessaires. Il est apparu lors d'un contrôle sur place que les travaux avaient été effectués mais que les joints n'étaient toujours pas corrects.

Cette vérification a quand même permis de constater que le taux d'humidité diminuait de manière significative dans la salle de bain de Mme Lawton depuis la réalisation des travaux chez les voisins. Une nouvelle vérification aura lieu chez voisin qui ont refait les joints de carrelage dans le courant du mois de décembre.

Le syndic a aussi mis à la disposition de la locataire un déshumidificateur.

Mme Lawton va contacter Mr Budak pour obtenir un complément de dédommagement pour la perte de jouissance de son appartement et la réduction de loyer qu'elle accorde à sa locataire.

Les arriérés de charges seront réglés quand la salle de bain sera complètement remise en état.

6) Remise en peinture de la cage d'escalier : planning

Le devis actualisé s'élève 5200€ TVAC pour les murs, plafonds, châssis intérieurs et extérieurs de la cage d'escalier, fuseaux, rampe et marche, portes palières et la porte d'entrée.

L'assemblée générale approuve ces travaux qui seront financés par le fonds de réserve.

7) Autres travaux éventuels à prévoir

- Il y a une grande présence de pigeons à l'arrière car la voisine les nourrit.
- Une visite dans l'appartement du 119 sera organisée pour avoir une vision de la cour.
- Finaliser la finition du mur et tuyau extérieur

8) Entretien et respect des parties communes

Il est demandé de refaire le point avec l'entreprise de nettoyage sur la fréquence des passages.

Il est rappelé qu'il ne peut rien y avoir de stocké dans la cage d'escalier.

9) Elections statutaires

Le syndic wave-immo est réélu dans son fonction jusqu'à la prochaine assemblée générale à l'unanimité.

10) Divers

Néant

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

Céline Berghmans, syndic

