



**WAVE-HOME**

GSM: 0497/41.79.34

E-mail: gdaubechies@wave-home.be

Aux copropriétaires de  
l'ACP HINNISDAEL  
Avenue Hinnisdael 29  
1150 Bruxelles

Bruxelles, le 24 avril 2025,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU**

**jeudi 24 avril 2025 à 19h15**

Avenue d'Oppem 6 – 1150 Woluwé-Saint-Pierre

Au premier étage

**ORDRE DU JOUR**

- 1) Liste de présence et validité de l'Assemblée Générale  
L'Assemblée Générale est valablement constituée avec 6/7 copropriétaires présents ou représentés et 865/1000 quotités présentes ou représentées

Le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

- 2) Nomination du Président : Monsieur Paul Curias à l'unanimité  
Nomination du secrétaire : Le syndic à l'unanimité
- 3) Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes au 30/09/2024  
Le syndic a pris à plusieurs reprises contact avec Monsieur Mansi afin qu'il puisse procéder à la vérification des comptes.  
Monsieur Mansi n'a jamais donné de suite favorable.  
Ce point est reporté à la prochaine AG.
- 4) Elections statutaires  
Vérificateur aux comptes : Monsieur Mansi à l'unanimité.  
Syndic : L'Assemblée Générale renouvelle à l'unanimité le contrat du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Wave-Home

Banque ING BE20 3101 1415 6356

TVA BE 0884.260.413

Avenue Reine Astrid 93 1950 Kraainem

Compte Tiers BE34 3701 2402 4590

N° IPI 504.134

5) Egouts de l'immeuble

La société Goossens à effectuer un repérage de tous les égouts afin de connaître avec exactitude l'installation des égouts et leurs états

Le syndic a demandé des devis aux sociétés GossensPro, Gil&Fils et BTP Déboucheur pour refaire les égouts de la cave de Monsieur Fievet à la toilette, de la cave 4 jusqu'à la toilette, refaire la décharge en dessous de la toilette.

La société GoossensPro a remis un devis de 14.950€ htva (15.847€ tvac)

La société Gil&Fils a remis un devis de 16.825€ htva (17.834,50€ tvac)

La société BTP Débouchage a remis un devis de 14.300€ htva (15.158€ tvac).

L'AG décide à l'unanimité d'accepter le devis de la société Gil&Fils au prix de 16.825€ htva (17.834,50€ tvac)

L'AG décide à l'unanimité de supporter les travaux par le fond de réserve.

6) Ascenseur

Le syndic rappelle qu'à son arrivée, il n'y avait pas d'ascensoriste, pas de société de contrôle et de dossier d'ascenseur.

Le syndic a fait de nombreuses recherches pour essayer de trouver l'historique de l'ascenseur mais sans succès.

Il s'est avéré que la dernière mise en conformité n'a jamais été conduite jusqu'à son terme avec la réception du document de conformité.

De plus une analyse de risque doit être effectuée tous les 15 ans hors la dernière date du 01/03/2012 ce qui veut dire qu'il faut en refaire une en 2027.

N'ayant aucun document et historique de l'ascenseur, la législation ayant fortement évolué depuis 2012, nous avons pris la décision d'avancer l'analyse de risque pour la sécurité de tous et éviter de devoir refaire des travaux dans deux ans.

Suite à l'analyse de risque de Konhef, l'ascensoriste TKE a remis une offre qui s'élève à 12.950€ htva (13.727€ tvac)

L'AG décide à l'unanimité d'accepter le devis de TKE pour le prix de 12.950€ htva (13.727€ tvac)

L'AG décide à l'unanimité de supporter les travaux par le fond de réserve.

L'AG demande d'essayer de trouver le contrat des travaux 2020-2021.

7) La chaufferie

Le syndic informe l'AG que conformément à l'arrêté entretien pour le contrôle périodique PEB, Bruxelles impose une Attestation de contrôle périodique PEB pour une chaudière ou pour un chauffe-eau lors des entretiens.

Le syndic s'est informé auprès de plusieurs chauffagistes pour effectuer un entretien de la chaudière.

Ils ont tous répondu que si on fait l'entretien, l'attestation PEB ne sera pas bonne et la chaudière sera déclassée.

Le syndic a pris contact avec la société Fernatech qui fait 3 propositions pour avoir une bonne idée des différentes possibilités.

Un entretien permettant de nous indiquer l'état de la chaudière.

Wave-Home

Banque ING BE20 3101 1415 6356

TVA BE 0884.260.413

Avenue Reine Astrid 93 1950 Kraainem

Compte Tiers BE34 3701 2402 4590

N° IPI 504.134



Le changement du bruleur du mazout vers le gaz.

Le renouvellement de la chaudière.

L'AG décide à l'unanimité d'effectuer l'entretien de la chaudière avec la société Fernatech.

8) L'infiltration au dernier étage (appartement 4D)

Le syndic a fait passer la société ND Detect afin de déterminer les origines possibles de l'infiltration.

L'expert a constaté que plusieurs joints sont défectueux autour de cette fenêtre.

La société Voltigo a remis un devis pour refaire les joints repris dans le rapport ND Detect.

L'AG décide à l'unanimité d'accepter le devis de Voltigo au prix de 493€ htva (522,58€ tvac) et de demander à Voltigo de contrôler et réparer tout le dernier étage.

9) Le jardin devant l'immeuble

Le syndic a refait la demande au service de nettoyage pour savoir si le ramassage des papiers est compris dans le contrat de nettoyage.

La société de nettoyage a confirmé que ce n'est pas repris dans le contrat de nettoyage. Elle propose de faire un ramassage par semaine pour le prix de 60€ htva/mois.

Le syndic informe l'AG qu'actuellement, la bâche qui est présente est vétuste et laisse facilement passer les mauvaises herbes, ce qui fait que le jardinier doit passer environ tous les mois et demi.

2 solutions se présentent :

- Effectuer de nombreux entretiens très réguliers avec quelques fois reconstituer les copeaux de bois

- Remettre une nouvelle bâche conformément au devis du jardinier Monsieur Anthony Moons pour le prix de 2.522€ htva (3.051,62€ tvac)

L'AG décide à l'unanimité de faire l'entretien du jardin à raison de 3 fois par an.

10) L'installation des compteurs individuels pour la consommation de l'eau et de l'électricité dans les garages.

Le syndic est en contact avec Techem qui va planifier les travaux.

11) Electricité des communs

Le syndic a demandé plusieurs devis et a reçu deux retours :

- La société RST ELEC qui veut impérativement d'abord passer avec la société de contrôle et ensuite envisager les travaux et refaire le contrôle de conformité.

- La société GNL a fait un devis pour mettre l'installation en conformité et obtenir le document de conformité par la société de contrôle pour le prix de 2.946€ htva (3.122,76€ tvac)

L'AG décide à l'unanimité d'accepter le devis de GNL pour le prix de 2.946€ htva (3.122,76€ tvac)

L'AG décide de supporter les travaux par le fond de roulement.

Wave-Home

Banque ING BE20 3101 1415 6356

TVA BE 0884.260.413

Avenue Reine Astrid 93 1950 Kraainem

Compte Tiers BE34 3701 2402 4590

N° IPI 504.134

12) peinture des cages d'escalier et entretien des fenêtres intérieures au bâtiment.

Le syndic a reçu un courrier recommandé de la part de Monsieur Cordemans qui marque son désaccord pour le changement des châssis de fenêtres.

Le syndic a demandé plusieurs devis pour la peinture du hall d'entrée et cage d'escalier et le changement des châssis de fenêtre de la cage d'escalier.

Le syndic a reçu les devis de :

Peinture :

- la société Dini&Warholl au prix de 11.474,90€ htva (12.163€ tvac)
- la société LL DECOR au prix de 3.750€ htva (3.975€ tvac)

L'AG décide de ne pas faire les travaux de peintures.

Monsieur Mansi vote pour faire les travaux.

Châssis de fenêtre :

- la société DBO au prix de 3.081,66€ htva (3.266,60€ tvac)
- la société DECORENO au prix de 3.453,95€ htva (3.661,19€ tvac)

L'AG décide de ne pas faire le remplacement des châssis.

Monsieur Mansi vote pour faire les travaux.

13) Fond de réserve

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'effectuer un appel de fond annuel de 15.000€ en trois appels au 1 juillet, 1 octobre et 1 décembre 2025.

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



Gaëtan Daubechies  
Syndic

