

G. W A E G E N A E R s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Anderlecht, le 18.12.2024

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires
A.C.P. « **THE YARD** » n° d'entreprise BE0685555616
Sis 1070 Bruxelles, Chaussée de Mons, 691-693

Date : Mercredi 18 décembre 2024 à 18h00

Lieu : Paroisse Saint Luc – Chée de Mons, 614 à 1070 Anderlecht.

ORDRE DU JOUR

1. Validité de l'assemblée

26 propriétaires présents totalisant 7647/10.000ème dans les parties communes.
Le double quorum est atteint, la séance est ouverte, les points à l'ordre du jour peuvent être délibérés.

2. Désignation du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Président : Mme PETROCELLI

Secrétaire : Mr CYLNY

3. Évaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association

3.1. Contrats en cours :

Dates d'échéance

- Prévention incendie : HELP FIRE

14.06.25

L'Assemblée demande à Help Fire de prévoir une solution pour protéger l'installation contre le vandalisme.

- Nettoyage : DNS COMPANY

22.02.25

Mise en concurrence demandée

L'Assemblée demande au syndic de contacter DNS pour rappel et respect strict du contrat.
En dernier recours, revoir le contrat & petit coût supplémentaire.

- Ascenseur entretien : SCHINDLER

- Nuisibles : RENTOKIL

25.05.25

- Grille d'accès piétonne : ALL ACCES

13.09.25

- Évacuation déchets : BRUXELLES PROPRETÉ

Les conteneurs sont à mettre sous clé.

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par
Immo One

☎ : 0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



G. W A E G E N A E R s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

- Entretien toiture plate : IBIC 14.09.25
- Entretien des espaces verts : Jardin Alexandre 19.09.25

4. Vivre ensemble en copropriété – rappel des règles, rappel du règlement d'ordre intérieur

- Parking sauvage : une amélioration est à noter, merci à vous.
- Tri des déchets : aucun respect du ROI (voir point 5.2.)

Prévenir les propriétaires dont les locataires sont défaillants (déjà largement fait par le syndic pour le B101) et si pas de réaction, demander la résiliation du bail.

Concernant le bloc A, il doit être demandé à l'AIS en charge des appartements A101-A102 et A202 la remise en état des communs et l'obligation d'utiliser un lift pour les emménagements et déménagement (cfr : ROI).

4.1 Mise au vote pour la réclamation d'indemnité à hauteur de 50,00€ par infraction au R.O.I. (parking sauvage, barbecue, ...)

- Pour rappel, des locataires ont fait un barbecue sur une terrasse dans le bloc A pas plus tard qu'il y a quelques jours.

L'indemnité de 50,00€ par infraction au ROI sera réclamée à l'exception des infractions relatives aux parkings.

RAPPEL : Enlèvement des encombrants dans les communs de l'immeuble à charge des contrevenants.

Installation d'un cylindre dans le local nettoyage.

Vote contre : Mme Arnidis, Mr CYLNY, Mme ROYER, BEN HAMMOU-BOUAMAR, Mme PETROCELLI et Mr Palate

5. Aménagement, sécurité & maintenance générale (Votes majorité qualifiée 2/3)

5.1.Parlophonie : état d'avancement – devis – financement

1° Proposition de SB Electro en date du 30.09.24.

La garantie n'est plus valable (2 ans)

Réparation possible mais pas avant 6 à 8 semaines

Remplacement possible (mercredi si accord aujourd'hui) pour un coût avec placement de +/- 1600,00€

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ :0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



G. W A E G E N A E R s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Béregère JACQMAIN

Possible de centraliser l'ensemble des appartements sur la parlophonie du bloc A mais avec reprogrammation, à savoir :

- Accès à l'ensemble des appartements
- Coût en régie donc pas défini

2° Intervention prévue par Azelec le 18.12.24 : rapport

Mandat donné au CDC pour la commande avec mise en place du système d'accès via badge. Communication de trois devis au CDC – choix sans AG et communication à l'ensemble des propriétaires.

Vote contre : Mme Arnidis – Mr LEWY

Abstention : Mr Palate

5.2. Encombrement des parties communes :

Nous vous rappelons qu'il est strictement interdit d'entreposer des affaires dans les parties communes, cave, couloir, locaux techniques, ...

Encore aujourd'hui il n'est pas rare de trouver des vélos, poussettes, chaussures, ...

Merci de veiller au respect de cette règle et faciliter par la même occasion le nettoyage.

5.3. Local poubelles : Malgré plusieurs avis, courriels, des encombrants sont toujours déposés dans ce local.

Suggestion de placement de caméra et mise en place d'une indemnité à hauteur de 50,00€ à la première infraction et 100,00€ à la seconde qui sera versée au fonds de réserve.

Report

5.4. Porte de secours :

Certaines portes de secours sont en position ouverte ; elles sont donc utilisées quotidiennement et claquent fortement.

D'autres sont fermées à clé et impossible à ouvrir en cas d'incendie.

Le placement d'une barre antipanique est une bonne solution mais assez coûteuse.

Le conseil serait de placer des boîtiers à clé près de chaque porte de secours (23,29€ pc)

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ : 0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



G. WAEGENAER s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

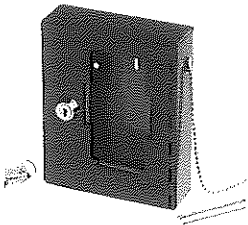
Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN



Vote pour le placement de ce dispositif
Vote pour le financement de ces travaux.

Installation des boîtiers + ferme porte au rez-de-chaussée.

Rappel au B101 concernant l'usage des portes relatives aux sorties de secours.

Envoi d'un serrurier pour problème de porte au rez.

A la majorité, le boîtier ci-dessus sera placé aux portes concernées.

Vote contre : Mme WERDEFROY – Mr LEWY – SLACHMUYLDER-LAHMAR – BEN HAMMOU - BOUAMAR

Abstention : Mr MASSON

6. Information sur la réception provisoire des parties communes signée le 02/09/22

- Dossier Alef Promo – Etat des lieux – décisions à prendre

A la majorité, la Copropriété approuve la mise en procédure contre Alef Promo.

Vote contre : Mr LEWY – M&S – Mme COPACI.

7. Etat des contentieux et sinistre en cours

a) Contentieux liant l'association des copropriétaires à des tiers :

a. ALEF PROMO – Etat du dossier. Voir supra

b. Voisin du 695 : L'Agent de quartier s'est rendu à plusieurs reprises chez le voisin pour qu'il enlève son dispositif pour uriner installer sur son balcon. Celui-ci a refusé à plusieurs reprises.

Un dossier a donc été ouvert auprès du service Urbanisme et Logement de la commune d'Anderlecht. Un contrôle sera bientôt organisé par ces services afin de remettre en ordre l'ensemble du logement y compris ce dispositif.

Informations

b) **Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement :**

Au 30.09.24, le solde des arriérés dû par les propriétaires s'élevait avant répartition à 9371,21€.

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ : 0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



G. WAEGENAER s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Rappels seront envoyés avec application des clauses et intérêts.

- c) **Etat des sinistres en cours** : Infiltration dans le B205 provenant du B302 : information.

Informations données

8. Situation financière de l'association des copropriétaires

8.1 Situation des fonds de roulement et de réserve

- 8.1.1. Proposition de maintenir le budget 40.000,00€ annuel selon le tableau ci-après. (Vote)
Réalisé en 23-24 : 40.484,55€ hors frais sur la grille.

Budget maintenu et approuvé à l'unanimité

Tableau budgétaire ACP "THE YARD"		2024
Sécurité		
Contrat d'entretien des extincteurs		2.000,00 €
Contrat d'entretien de la centrale d'alarme		
Contrat d'entretien de la grille d'entrée		200,00 €
Ascenseur		
Contrôle SECT contrat annuel		280,00 €
Entretien annuel		2.000,00 €
Nettoyage et entretien		
Contrat d'entretien des communs		7.500,00 €
Bxl propreté (3 "carton" & 3 "PMC"/sem)		230,00 €
Contrat d'entretien toiture verte		2.000,00 €
Contrat d'entretien jardin (estimation)		600,00 €
Contrat d'entretien contre les nuisibles		1.800,00 €
Travaux divers		
Petits travaux		1.000,00 €
Consommation		
Electricité des communs		2.500,00 €
Administratif		
Assurance incendie		8.100,00 €
Honoraire syndic		11.000,00 €
Frais admin		250,00 €
Frais bancaire		500,00 €
Arrondi	40.000,00 €	39.960,00 €

- 8.1.2. Dotation au Fonds de réserve : proposition : 3000,00 € (vote)

Approuvé à l'unanimité

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ :0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



G. WAEGENAER s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

8.1.3. Appel extraordinaire selon le montant des travaux votés précédemment (vote)

/

8.2 Rapport du Commissaire aux Comptes, Mr Cylny

Analyse des comptes The Yard 2023/2024

L'analyse des résumés et pièces relatives à la comptabilité de la copropriété a été faite le mercredi 20 et le dimanche 24 novembre 2024 suite à la réception des comptes la semaine précédente.

La méthode est semblable à celle de l'année passée : une analyse approfondie des résumés et un sondage des factures détaillées. Il est noté que si trois factures physiques manquaient à mon dossier sur 73, les pièces étaient bien disponibles et le syndic fut capable de me les fournir sans délais. Cela relevant plus de l'oubli d'impression de ma version papier que de la mauvaise gestion. Une question associée à une facture manquante fut répondue également, justifiant sa légitimité. La première facture annulée de la copropriété a été mise à ma disposition également par un souci de transparence qui est apprécié.

Nous tombons, comme chaque année désormais, sur une appréciation générale de très bonne gestion de l'argent commun par le syndic et une transparence irréprochable des dépenses, toutes justifiées en bonne et due forme par les pièces adéquates, et en parfaite harmonie avec les extraits de comptes associés. Il convient donc de saluer le professionnalisme de la gestion financière du syndic Waegenaer cette année encore.

Les mensualités de tout un chacun semblent, cette année, à un meilleur équilibre que l'année précédente, et sauf si il y a présomption d'une situation haussière des dépenses annuelles pour 2025, je ne pense pas nécessaire de faire une adaptation des charges et j'encouragerais donc plutôt à une stabilité à ce sujet en regard purement et simplement de la situation financière de la copropriété.

Dans tous les cas, je marque ici mon approbation des comptes cette année encore sans la moindre difficulté.

Thomas CYLNY

8.3 Approbation des comptes de l'association au 30/09/2024

Les comptes sont approuvés à l'unanimité

9. Communauté d'énergie :

Informations-évaluations :

Nous avons été en contact avec deux groupes Brupower et Brusol pour établir une étude de faisabilité quant au placement de panneaux solaires sur les toitures de The Yard.

Accord de principe sur le placement de panneaux solaires ?

Vote 2/3

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ : 0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



G. W A E G E N A E R s.r.l.

Gérance d'immeubles • Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Contre : toutes et tous sauf EL HAMOUCI – HAOUACH qui vote pour et SLACHMUYLDER-LAHMAR ; Mr LEWY, BEN HAMMOU- BOUAMAR qui s'abstiennent.

L'Assemblée demande d'investiguer sur la possibilité d'achat des panneaux et voir les possibilités qui peuvent être mis en place avec M&S pour le partage.

L'installation serait financé par M&S, à voir lors d'une assemblée ultérieure.

10. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres : Appel à candidature

Mme Petrocelli et Mr Moeijaers sont déchargés à l'unanimité.

Abstention : Mr LEWY

Election à l'unanimité de Mme SCHIFANO – Mme LHAMAR – Mme SCARNIERE et MR KAMGOUE

11. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes : Mr Cylny.

Mr Cylny est déchargé est reconduit à l'unanimité

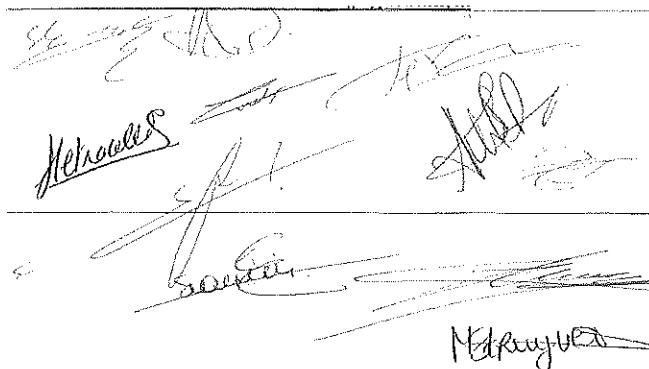
Abstention : Mr LEWY

12. Décharge et reconduction du syndic Waegenaer SRL

Le syndic Waegenaer est déchargé et reconduit à l'unanimité

13. Point ouvert pour d'éventuels troubles voisinages, poubelles, ...

L'ordre du jour est épuisé, la séance est levée et le procès-verbal est signé par les propriétaires présents.



Pour une raison de facilité de lecture, le procès-verbal rédigé en assemblée est ici dactylographié.

Ce procès-verbal est en tout point similaire à son original qui est consigné en notre agence.

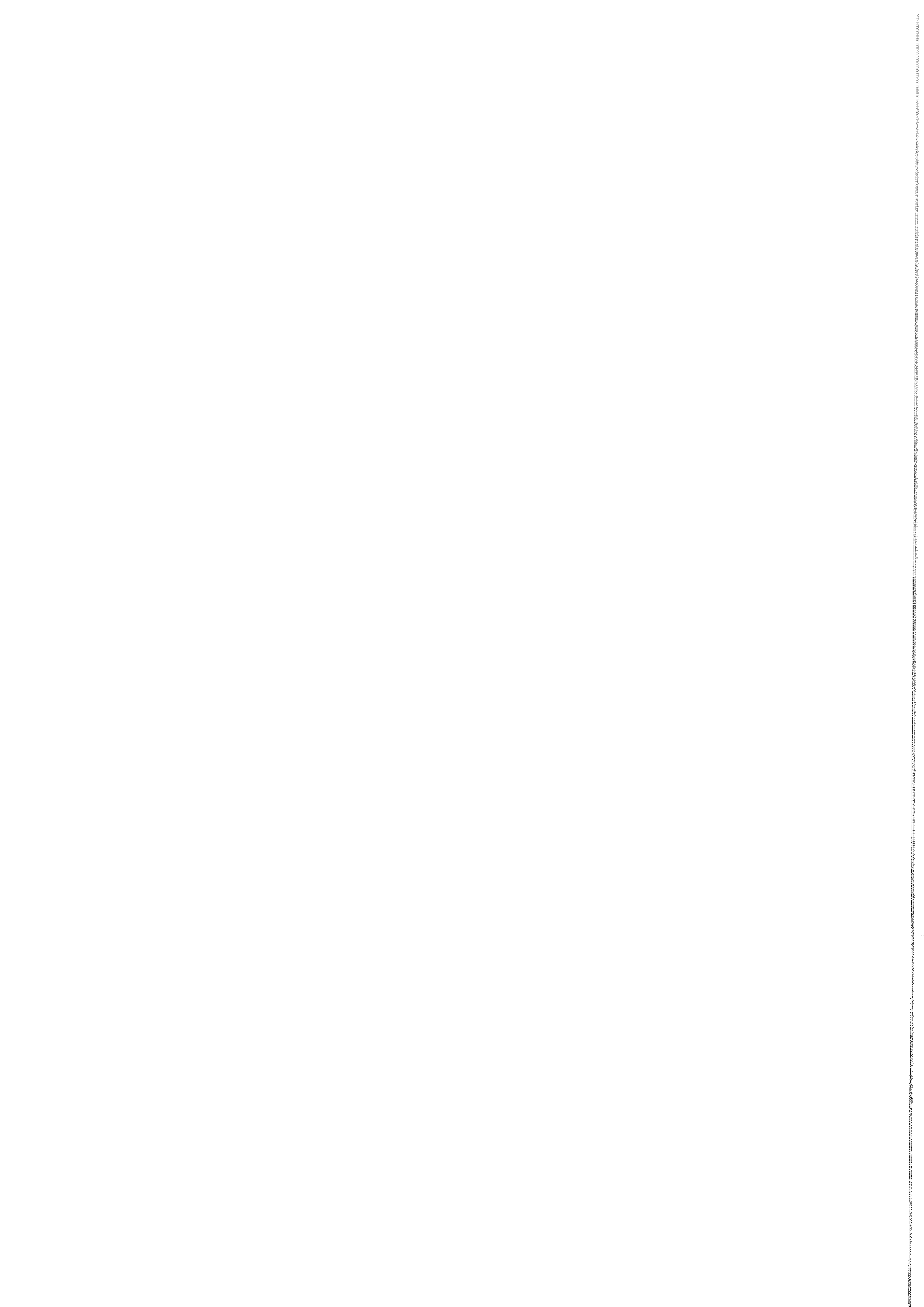
Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ :0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu





WAEGENAER









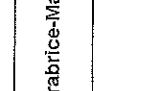
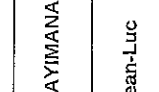
SRL G.WAEGENAER
RUE DE LA DÉMOCRATIE , 29
B-1070 ANDERLECHT
TÉL. 02/522.75.02
info@syndicwaegenaer.be
Num. IPI : 500.353


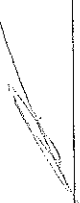




FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 18/12/2024 À 18:00

FAIT LE : 18/12/2024

IMMEUBLE : 0282 - THE YARD (068555616)
CHÉE DE MONS, 691-693
1070 ANDERLECHT

Copropriétaire		Quotités			Signature	
	Lois	Clé	Total	Présent	Procuration	
BEN HAMMOU-BOJAMAR Anouar-Mariam	B0.06, P 13	0001	303,00			
CHEFFI Abdelhalim	B3.02, P 7	0001	358,00			
COPACI Mihaela	B1.02	0001	134,00			
CYLYNY-JORDENS Thomas-Kelly	B0.02, P 9	0001	270,00			
DE PRINS-VAN DER AUWERA Alain-Janik	B2.05	0001	205,00			
EL HAMOUCHI-HAOUACH Youssef-Ihsane	B0.03, P 8	0001	324,00			
ESCADA-SCHIFANO Alipio-Giovanna	B1.03, P 14	0001	213,00			
FAUVART Liliane	B3.03	0001	347,00			
GAUDEUS Mélissa	B0.05, P 21	0001	241,00			
GILSON Romain	B2.07, P 5	0001	181,00			
HASSON Solange	B1.01, P 20	0001	383,00			

Copropriétaire		Lots		Quantités		Signature	
				Clé	Total	Présent	Procuration
JACKSON Chiara	B1.08, P 26			0001	291,00		
KAMGOUE-AYIMANA Frabrice-Marie-Ange	B2.03, P 18			0001	227,00		
KOBISSA Jean-Luc	P 22			0001	25,00		
LEJEUNE Claire	A1.02, A2.02			0001	511,00		
LEWY Jeremy	B1.04			0001	204,00		
LOWYCK-ARNIDIS Andy-Ioanna	B0.09			0001	220,00		
M&S IMMO	P 1, P 2, P 3, P 4, Rez commercial			0001	1 645,00		
MASSON Sylvain	B0.07, P 19			0001	211,00		
MAXENCE-TIRUMALAI Boris-Akhila	B2.06, P 12			0001	266,00		
MOEJAERS Christopher	B0.01, P 15			0001	160,00		
MOSCOVIZ Jacques	A2.01			0001	212,00		
PALATE Adrien	B2.09			0001	218,00		
ROYER Julie	B2.02, P 16			0001	165,00		
SCHIFANO - PETROCELLI Mathias - Lena	B2.04, P 25			0001	234,00		
SLACHMUYLER-LAHMAR Karim-Kadheja	B0.08, P 24			0001	323,00		

Copropriétaire		Lots			Quotité		Signature	
			Clé	Total	Présent	Procuration		
STROIA Otilia	A1.01		0001	212,00				
TENZIN Dhargyal-Sangmo	B2.08, P 23		0001	304,00				
VERHEYDEN Maëlle	B1.07		0001	157,00				
VOETS Ellen	B0.04		0001	215,00				
WALLYN Jan	B1.06		0001	241,00				
WATTIEZ-SCARNIERE Morgan-Frédérique	B2.01, P 6		0001	308,00				
WERDEFROY Gerlinde	B1.05, P 10		0001	224,00				
ZINGARELLI Morgana	B1.09, P 11		0001	234,00				
ZONTINI Martino	B3.01, P 17		0001	234,00				
TOTAL QUOTITÉS			0001	10 000,00				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 26... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 10000 parts.



