



Office des Propriétaires
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : 02 669 59 59
Numéro BCE : 0841.885.269
N° I.P.I. : 508 230

, le 06 juillet 2023

ACP CHARLES WOESTE 296 (N. Entr. : BE0851.608.431)
Avenue Charles Woeste, 296-306
1090 Jette
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 29 Juin 2023

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

Copropriétaires présents	67	sur 305	21.97 %	38296.00
Copropriétaires représentés	50	sur 305	16.39 %	12201.44
Copropriétaires absents	188	sur 305	61.64 %	49502.56
Totaux	305	sur 305	100.00 %	100000.000
AG valide en participants		117	38.36 %	
AG valide en quotités		50497.44	50.50 %	

Le 29 juin 2023 à 17.30h, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Les copropriétaires reçoivent une télécommande pour voter les points soumis à l'ordre du jour, et les résultats seront annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Le rapport du commissaire aux comptes sera également annexé au procès-verbal de cette assemblée générale.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.

2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir : Mr Dewandeleer.

Secrétaire : Pierre Keane, gestionnaire de l'immeuble.

3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs, à savoir : Personne ne se représente.

4. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic (Pour information).

Le syndic présente un aperçu des principaux dossiers traités au cours de l'année écoulée :

- 1) Local poubelle Jette 1.
- 2) Bandeaux sur la porte d'entrée.
- 3) Gestion d'environ 30 sinistres.
Le syndic rappelle que la franchise s'élève à environ 4648 euros, et qu'elle est indexée tout les 6 mois conformément à la loi sur les assurances.
- 4a) Coopération avec la police pour assurer la sécurité.
- 4b) Sécurité des caves.
- 5) Réparation de la toiture à plusieurs endroits en raison des sinistres.
- 6) Remplacement des machines et réalisation d'autres travaux sur les ascenseurs.
- 7) Nettoyage des cheminées.

À la suite de ce point, l'entretien des chaudières privatives est abordé. Le président explique qu'un contrat global a été conclu par le passé avec Ariston. Cependant, l'entretien de la chaudière relève de l'obligation privative et non collective. Par conséquent, la surveillance de celui-ci n'est pas une tâche du syndic. Le président a pris rendez-vous avec Ariston pour discuter des prix et du contrat en cours. La question est posée quant aux appartements qui possèdent encore une ancienne chaudière de Chaffoteau. Le syndic enverra une communication à ce sujet.

- 8) Installation de panneaux solaires.
- 9) Enlèvement des épaves du parking.
- 10) Contestation du procès-verbal de l'AG 2022.
- 11) Zone de Recul (Présentation Architecte Cottenier).

4.1. Décision du Juge de Paix suite au recours en justice introduit par certains copropriétaires pour convocation irrégulière de l'AG 2022.

En raison de la contestation de certaines décisions prises lors de l'assemblée générale 2022, quelques propriétaires ont déposé une demande auprès du juge de paix. La raison principale était le soupçon de non-respect des règles légales concernant les convocations à l'assemblée générale. Le syndic informe que tout a été fait conformément à la loi. En raison de cette contestation, le syndic n'a pas pu mettre en œuvre les décisions de l'assemblée générale, ce qui a entraîné la suspension de nombreux dossiers en cours.

Une décision amiable a été trouvée entre les copropriétaires et l'ACP afin de ne plus poursuivre et bloquer les décisions prises lors de l'AG du 24.03.2022 suite à la contestation du procès-verbal.

L'ACP prendra en charge les frais engagés. Le syndic, en accord avec les copropriétaires, cherchera des solutions pour progresser sur le dossier de la passerelle/sécurité.

Le montant s'élève à 2500 euros prélevés du compte courant.

4.2. Moyens de réservation d'emplacements de stationnement du syndic vs matériel du concierge lors d'un déménagement.

Le syndic précise que lorsqu'un déménagement se produit depuis un appartement situé en face du parking, les personnes peuvent demander au syndic et au concierge de contacter un propriétaire de parking afin de réserver son emplacement de parking et permettre l'accès à un lift pour effectuer le déménagement.

4.3. Emplacements pouvant être réservés via l'administration communale.

Les six premiers emplacements sur la gauche en face du terrain de foot appartiennent à la commune.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de MAINTENIR les contrats en cours.

5.1. Détails des contrats disponibles sur la plate forme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information).

L'assemblée générale décide de maintenir les contrats d'entretien en cours.
Le syndic demandera à la société BGS (entretien des extincteurs et des devoirs) de diviser le contrat existant entre Jette 1-2 et un contrat distinct pour Jette 3.
Le président exprime sa gratitude envers la société de nettoyage Auteuil Service pour ses performances et le travail qu'elle réalise dans la résidence.

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours (Invité Maître De Hemptinne).

Maître De Hemptinne était absent en raison d'autres obligations. Il s'excuse de son absence.

Le 26/06/2023, Maître De Hemptinne, en présence de Mme Henrion et M. Dewandeleer, a donné un état d'avancement pour chaque dossier. Le compte rendu écrit de cette réunion est joint en annexe au procès-verbal.

Le syndic rappelle la procédure de recouvrement récemment transmise par e-mail aux propriétaires. En cas de non-paiement dans les délais impartis, un premier rappel sera envoyé au copropriétaire défaillant par courrier ordinaire. Si le paiement n'est pas effectué dans les 15 jours, un deuxième rappel sera envoyé au copropriétaire défaillant par courrier recommandé. En l'absence de réponse dans les 10 jours suivant le deuxième rappel, un troisième rappel sera envoyé au copropriétaire défaillant par courrier recommandé.

Si le troisième rappel n'obtient aucune réponse dans les 10 jours, le syndic pourra entamer une action en justice à l'initiative contre le copropriétaire défaillant.

Il est important de rappeler que la gestion d'un dossier de recouvrement engendre des frais et des honoraires à la charge de la partie défaillante, allant de 12,50 € à 50 € par lettre recommandée, ainsi que des frais d'ouverture d'un dossier judiciaire et un taux horaire de 75 €/heure pour le suivi.

Il est donc essentiel de recevoir vos paiements en temps opportun afin d'éviter les frais de rappel ou les frais de mise en demeure, qui peuvent même entraîner la VENTE PUBLIQUE DE VOTRE PROPRIÉTÉ.
En 2022, il y a eu deux ventes publiques.

Grâce à l'application rigoureuse de cette procédure de recouvrement par le syndic, aucun dossier judiciaire n'a été ouvert au cours des deux dernières années.

L'assemblée générale accepte le rapport du syndic ainsi que le suivi continu de ces dossiers par Maître De Hemptinne.

7. Comptes (Vote à la majorité absolue) :

7.1. Rapport du Commissaire aux Comptes. En annexe. (Pour information).

Le vérificateur des comptes, M. Vandenbosch, n'a pas pu être présent à l'assemblée générale en raison de circonstances familiales. Mme Emmeline Ponti présente son rapport. Étant donné que celui-ci n'était disponible que le 29/06/2023, il n'a pas pu être envoyé plus tôt.

7.2. Approbation des comptes et du bilan au 31.12.2022. En annexe.

Situation comptable au 29/06/23 :

Compte courant (CC) : 27 568,08 €
Compte épargne (CE) : 302 064,73 €
Balance des copropriétaires au 29/06/23 : 364 247,91 €
Balance des fournisseurs : 164 582,28 €
Bilan au 31/12/2022

Fonds de réserve \neq compte épargne,

Cause :

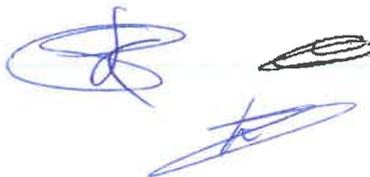
- Contentieux : 103 177,87 €
- Sinistre : 57 930,72 €
- Dossier De Ceusters : 84 632,15 €
- Charges reportées De Ceusters : 31 892,08 €
Total : 277 632,82 €

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 2022.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, APPROUVE les comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 2022.

8. Décharges (Vote à la majorité absolue) :



8.1. Au Syndic pour l'exercice 2022

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission 2022.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, DONNE décharge au syndic pour l'exercice de sa mission 2022.

8.2. Au Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2022.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission 2022.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, DONNE décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 2022.

8.3. Au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2022.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 2022.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, DONNE la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 2022.

9. Travaux (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :

9.1.1. Décision quant à réaliser un audit énergétique de l'immeuble par la société IMMOPASS afin d'établir un plan quinquennal pour les travaux à prévoir à moyen et long terme. (vote majorité absolue)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décision quant à réaliser un audit énergétique de l'immeuble par la société IMMOPASS afin d'établir un plan quinquennal pour les travaux à prévoir à moyen et long terme. (vote majorité absolue).

Objectif : cartographier les travaux de maintenance nécessaires du bâtiment.

Un plan de maintenance pluriannuel peut également servir de base à la copropriété pour déterminer le montant du fonds de réserve, si l'assemblée générale en décide ainsi.

Un plan de maintenance comprend :

- Les travaux de maintenance, de réparation ainsi que les mesures de durabilité qui doivent être réalisés.
- Les dates prévues pour ces travaux.
- Les coûts des travaux.

Un tel audit technique ne peut être effectué que par une entreprise professionnelle disposant des certifications nécessaires.

Fournisseur : ImmoPass, une entreprise spécialisée dans la réalisation d'audits techniques et énergétiques pour les bâtiments.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de FAIRE l'audit énergétique de l'immeuble.

Financement : Compte courant.

9.1.2. Donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP, pour un budget maximum de 2.000 HTVA. (vote majorité absolue)



9.2 Décision quant à effectuer les travaux imposés par la commune/région : Zone de recul, avenue Charles Woeste 296-306. Présentation des offres de prix (invitation Architect Mr Cottenier). (vote majorité des 2/3)

L'architecte, Monsieur Cottenier, est présent et explique le dossier.

Étant donné que l'ACP est en infraction avec le permis de construire initial, elle a déjà payé plus de 20 000 € d'amendes. À l'origine, le terrain était perméable à l'eau, une zone verte, mais par la suite, celui-ci a été pavé, ce qui a conduit la ville à exiger que la zone de recul soit rétablie dans son état d'origine. L'ACP est donc tenue de rendre cet endroit à nouveau perméable à l'eau.

Les devis soumis représentent un budget important pour lequel l'ACP n'a actuellement pas les ressources nécessaires. D'autres solutions possibles doivent être examinées en concertation avec les services municipaux.

Étant donné que l'ACP dispose actuellement d'informations insuffisantes. Le CDC décide d'organiser un groupe de travail présidé par M. Charaf afin d'analyser ce dossier et l'obligation de réaliser les travaux exigés par l'urbanisme.

Ce point à l'ordre du jour est reporté à l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2023.

Conformément à l'acte de base, tous les frais liés à ce dossier seront répartis entre tous les propriétaires.

9.2.1. « AV Façade » pour un montant maximum de 119.000 EUR TVAC. (vote majorité absolue)

Étant donné que le point 9.2 n'a pas été approuvé, ce point est également rejeté.

9.2.2. « TCG » pour un montant maximum de 104.000 EUR TVAC. (vote majorité absolue)

Étant donné que le point 9.2 n'a pas été approuvé, ce point est également rejeté.

9.2.3. « De Ville Entreprise » pour un montant maximum de 144.000 EUR TVAC. (vote majorité absolue)

Étant donné que le point 9.2 n'a pas été approuvé, ce point est également rejeté.

9.3 Ratification de la modernisation de l'ascenseur E5175 (Jette 3) pour un montant maximum de 12.000 EUR TVAC. (vote à la majorité absolue).

Le syndic donne des explications.

- L'offre initiale s'élevait à 15 000 €. Après négociation, elle a été réduite à 12 000 € (également pour le point 9.4).
 - Après l'exécution des travaux, un résident s'est plaint de nuisances sonores.
 - L'ascenseur a été mis hors service.
 - Le syndic a demandé un devis pour isoler la pièce mécanique.
- Ces travaux d'isolation doivent être effectués afin que l'ascenseur puisse être remis en service.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur ratification de la modernisation de l'ascenseur E5175 (Jette 3) pour un montant maximum de 12.000 EUR TVAC. Les travaux ont été effectués en urgence et commandés par le syndic.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de RATIFIÉ.

Financement des travaux : COMPTE COURANT JETTE 3.
?Entreprise : OTIS.

9.4 Ratification de la modernisation de l'ascenseur E5173 (Jette 3) pour un montant maximum de 12.000 EUR TVAC. (vote à la majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur ratification de la modernisation de l'ascenseur E5173 (Jette 3) pour un montant maximum de 12.000 EUR TVAC. Les travaux ont été effectués en urgence et commandés par le syndic.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de RATIFIÉ.

Financement des travaux : COMPTE COURANT JETTE 3.
Entreprise : OTIS.

10. R.O.I :



10.1 Tous les appartements doivent être accessibles si des travaux communs le nécessitent. Après une seule mise en demeure, une indemnité sera facturée au prorata du préjudice subi.

Le syndic explique: Il est impératif que tous les appartements soient accessibles en cas de travaux communs. En cas de non-respect de cette exigence, une mise en demeure sera adressée au propriétaire concerné. Si la situation n'est pas rectifiée après cette première mise en demeure, une indemnité sera facturée au prorata du préjudice subi par les autres copropriétaires. Cette indemnité vise à compenser les désagréments et les difficultés rencontrés en raison de l'inaccessibilité des appartements pendant les travaux. Il est donc essentiel que chaque copropriétaire veille à garantir l'accessibilité de son appartement lorsque des travaux communs sont nécessaires.

Après les débats, le président propose de reporter ce point à l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2023. La version finale sera élaborée avec le Conseil de Copropriété et soumise à l'approbation de l'AG.

10.2 Les occupants qui donnent accès aux personnes qui vandalisent la copropriété seront responsables de tous les frais liés au désordre.

Le syndic explique: Les occupants qui permettent l'accès à des individus causant des actes de vandalisme au sein de la copropriété seront tenus responsables de tous les frais découlant de ces perturbations. Il leur incombe de prendre les mesures nécessaires pour protéger la propriété et prévenir de tels incidents. En cas de négligence ou de complicité, les occupants devront assumer les coûts liés aux dommages matériels, aux réparations et aux mesures de sécurité supplémentaires. Il est donc essentiel que chaque occupant agisse de manière responsable et veille à la sécurité de la copropriété en empêchant l'accès aux personnes qui pourraient causer des troubles.

Après les débats, le président propose de reporter ce point à l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2023. La version finale sera élaborée avec le Conseil de Copropriété et soumise à l'approbation de l'AG.

10.3 Les copropriétaires sont priés de vider ou fermer leurs caves. Après une seule mise en demeure, une indemnité de 50 EUR sera facturée aux copropriétaires.

Le syndic explique: Il est demandé aux copropriétaires de vider ou de fermer leurs caves. En cas de non-respect de cette demande, une mise en demeure sera envoyée aux copropriétaires concernés. Si la situation n'est pas corrigée après cette première mise en demeure, une indemnité de 50 EUR sera facturée à ces copropriétaires. Cette indemnité vise à compenser les désagréments et les contraintes résultant du non-respect de la consigne de vider ou fermer les caves. Il est donc essentiel que chaque copropriétaire prenne les mesures nécessaires pour se conformer à cette exigence afin d'éviter les frais supplémentaires.

Après les débats, le président propose de reporter ce point à l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2023. La version finale sera élaborée avec le Conseil de Copropriété et soumise à l'approbation de l'AG.

11. PEB parties communes :

11.1. Obligation légale d'établir un certificat énergétique PEB des parties Communes en vertu de l'entrée en vigueur du décret Energie.

Dans la région de Bruxelles-Capitale, le certificat PEB est obligatoire lors de la vente et de la location d'un logement de plus de 18 m² ou d'un bureau de plus de 500 m².

À partir de 2025, tous les logements d'un immeuble comprenant plus de 14 appartements devront disposer d'un certificat PEB, y compris pour les parties communes. L'objectif est d'informer clairement l'acquéreur sur l'impact énergétique des couloirs, des murs partagés, des installations et appareils communs, ainsi que sur l'isolation du toit.

Le coût de l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes dépend du nombre de blocs dans la résidence et du nombre d'unités. Il convient de prévoir un budget minimum de 4 000 € à cet effet.

12. Finances :

12.1. Budget 2023 : En annexe. (Vote à la majorité absolue)

Lors de l'assemblée générale, après délibération, il est décidé d'adopter un décompte annuel.

Les décisions suivantes sont prises lors de l'assemblée générale :

- Accord sur le budget annuel de 1 114 000 euros.

À partir du 01/01/2024 :

- Provisions mensuelles, un courrier sera envoyé à chaque copropriétaire avec le montant mensuel à verser par anticipation et les instructions pour mettre en place un ordre permanent jusqu'à la prochaine assemblée générale.
- Évaluation de la situation des débiteurs par trimestre.
- Mise en place d'une procédure de recouvrement intermédiaire :
 - Envoi d'un premier rappel après un délai de 90 jours.
 - En cas de non-réponse, envoi d'un deuxième rappel après 15 jours.
 - En cas de non-réponse, envoi d'une mise en demeure après 15 jours, et dossier envoyé à l'avocat.
- Les procédures en cours restent inchangées.

12.2. Jette 1 : Décision quant à faire un appel trimestriel de 1.500 EUR pour le fonds de réserve (vote à la majorité absolue).

le montant des appels de fonds de réserve est maintenu à : 6000 Eur / annuel pour le Jette 1.

Cad: 1500 Eur / Trimestre.

12.3 Jette 2 : Décision quant à ne pas faire d'appel trimestriel pour le fonds de réserve (vote à la majorité absolue).

Le montant des appels de fonds de réserve à : 0 Eur / annuel.

12.4 Jette 3 : Décision quant à faire un appel trimestriel de 30.000 EUR pour le fonds de réserve. (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de MAINTENIR le montant des appels de fonds de réserve à : 120 000 Eur / annuel pour le Jette 3.

Cad: 30 000 Eur / Trimestre.

12.5 Décision quant à réduire/maintenir/augmenter le fonds de roulement du complexe Charles Woeste. (vote à la majorité absolue).

Fond de roulement actuel : 400 000 Euros.

Le syndic propose d'augmenter le fonds de roulement à 500 000 Euros pour les raisons suivantes :

- Le fonds de roulement n'a pas été augmenté depuis plusieurs années et ne tient donc pas compte de l'inflation.
- Le nombre de litiges au sein de la copropriété, ainsi que le risque associé.
- Nous devons veiller à la solvabilité de l'ACP.

Il s'agit d'une augmentation de 100 000 euros répartie entre toutes les quotes-parts. Le syndic rappelle que le fonds de roulement appartient aux copropriétaires et est récupérable lors d'une vente.

Le président recommande de ne pas augmenter le fonds de fonctionnement et de veiller à ce que les propriétaires paient leurs factures correctement.

Un vote est organisé en faveur POUR MAINTENIR le fond de roulement actuel à savoir: 400 000 Euros.

13. Points à l'ordre du jour demandés par des copropriétaires :

13.1 Madame Fâcheux demande de recevoir l'approbation de l'assemblée générale pour le placement d'un appareil à air conditionné sur sa terrasse. (vote à la majorité absolue).

Mme Facheux est absente mais a remis en rapport en annexe de la convocation.

Le président explique que selon le rapport, la climatisation ne sera pas visible et ne fonctionnera que pendant la journée. Mme a besoin de la climatisation dans son cabinet.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver.

13.2 Monsieur Busquets demande que les caves soient fermées ou vides.

Référence est faite au point 10.3 de l'ordre du jour.

13.3 Mr Kharrat demande de recevoir l'approbation de l'assemblée générale pour agrandir sa terrasse sur la toiture au-dessus de l'appartement 647. (vote à la majorité absolue).

M. Kharrat est absent.

L'extension de la terrasse peut causer des problèmes pour l'appartement situé en dessous.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas approuver.

13.4 Madame Boulanger demande "Décision à prendre quant à la mise en panne de la porte d'entrée principale 33 en position verrouillée : sécurité, avis pompiers, mesures de remédiation à envisager."

Mme Boulanger indique que ce point n'est plus d'actualité.

13.5 Mr. Busquets demande d'engager une société de sécurité pour contrôler le Jette 3 le soir.

Voici les tarifs proposés pour la présence d'un gardien de 23h00 à 3h00 du matin (soit 4 heures de présence) :

- 1 homme : 7 500,00 €/ mois
- 2 hommes : x2

Cependant, étant donné le montant assez élevé, je vous suggère plutôt d'envisager la présence d'un garde 4 fois pendant la nuit, dont les heures seront définies avec vous.

- 1 homme : 2 422,00 €/ mois
- 2 hommes : x2

Le syndic a sollicité des devis auprès d'une société de sécurité et les présente comme suit :

Le président expose sa vision concernant la sécurisation de Jette 3.

L'objectif est de mettre en place un projet global. Ainsi, un devis a été demandé pour un contrôle physique sur place, ainsi qu'une surveillance à distance par caméra.

Après délibération, les décisions suivantes ont été prises :

- Fermeture de la passerelle entre 22.30h-5h Une personne sera chargée de demander aux personnes présentes sur la passerelle de la quitter.
 - Un agent de sécurité sera présent sur place pour fermer la passerelle pendant 15 minutes (le soir) chaque jour. Ces agents n'ont aucun pouvoir coercitif, mais ils pourront appeler la police en cas de troubles.
- Coût : 900 € par mois.

- Surveillance à distance par le biais de caméras (discrètes).
- Coût : 400 € par mois.

Les frais seront entièrement supportés par Jette 3.

13.6 Monsieur Charaf demande le changement de destination de la passerelle dont les modalités seront communiquées dans un rapport du conseil de copropriété.

M. Charaf explique que cet élément de l'ordre du jour n'est plus d'actualité.

14. Dossier de chauffage individuel par appartement :

14.1 Mr. Beeckman propose de placer des chaudières atmosphériques Junkers.

M. Beeckman indique que ce point n'est plus d'actualité.

Chaque propriétaire décide quel type de chaudière il souhaite installer.

À l'heure actuelle, l'installation de chaudières à condensation n'est pas encore obligatoire à Bruxelles pour les immeubles comme le Charles Woeste. Les chaudières existantes peuvent être remplacées par des chaudières atmosphériques comme la chaudière reprise en annexe de la convocation.

14.2. Placement de chauffages électriques à inertie et boilers d'eau chaude. Présentation de Mr Bourreau de la société jfb-elec.

Le président explique qu'après consultation de l'installateur et de l'étude réalisée, il peut confirmer que l'installation électrique actuelle dans les studios est en bon état pour le placement de chauffages électriques.

14.3. Création d'un groupe de travail.

Le conseil explique qu'il souhaite créer un groupe de travail pour les différents dossiers en cours. Une adresse e-mail générale sera créée et partagée avec les propriétaires par le syndic. Cette adresse e-mail sera gérée par le Conseil de Copropriété.

Les propriétaires intéressés peuvent se manifester et seront ensuite invités par le Conseil de Copropriété. Le groupe ne doit pas être trop grand et doit pouvoir fonctionner de manière efficace. Les propositions élaborées seront transmises au syndic, qui exécutera ensuite les décisions du Conseil.

Le président lance un appel aux propriétaires pour qu'ils se sentent impliqués dans la gestion de leur immeuble et qu'ils y consacrent du temps.

Le conseil a déjà soumis la proposition suivante au syndic :

Groupes de travail :

1. Sécurité de la passerelle et de la galerie : propositions d'améliorations et demandes de devis.
2. Dossier Urbanisme concernant la zone de recul : suivi du dossier.
3. Gestion des sinistres : vérification des ouvertures de dossiers, suivi et remboursements.
4. Débiteurs : vérification des débiteurs et des dossiers en cours auprès des avocats.
5. Antenne d'écoute : pour les copropriétaires ayant des remarques et/ou suggestions.
6. Mise en place d'une procédure de suivi des travaux des parties communes, des devis et de la facturation.
7. Isolation de la toiture et installation de panneaux solaires.

15. Travaux en toiture:

15.1 Isolation de la toiture.

Vote de principe pour autoriser le syndic à entamer les premières démarches afin de contacter un architecte en vue de réaliser l'isolation et l'étanchéité de la toiture.

Également pour le placement de panneaux photovoltaïques et la création d'un groupe de travail.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver ce vote de principe.

15.2 Placement de panneaux photovoltaïques.

Voir point 15.1.

15.3 Création d'un groupe de travail. (vote à la majorité absolue).

Voir point 15.1.

16. Elections statutaires et reconduction du Syndic (Vote à la majorité absolue) :

16.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété Monsieur Christian Dewandeleer. (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver.

16.2. Election des Membres du Conseil de Copropriété Madame Virginia Moncada. (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver.

16.3 Election des Membres du Conseil de Copropriété : Monsieur Armée (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver.



16.4 Election des Membres du Conseil de Copropriété : Appel à candidature (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'inclure Monsieur Charaf Radouan dans le conseil de copropriété.

16.5 Election des Membres du Conseil de Copropriété : Appel à candidature (vote à la majorité absolue)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'inclure Monsieur Siegfried Silien. dans le conseil de copropriété.

16.6. Election du Commissaire aux Comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme Bruno Vandebosch au poste de Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

16.7. Reconduction du Syndic OP Bruxelles.

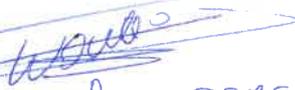
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic OFFICE DES PROPRIÉTAIRES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

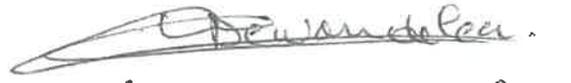
Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, reconduit le mandat de OFFICE DES PROPRIÉTAIRES SA. pour la même durée et aux mêmes conditions.

Pierre Keane
Gestionnaire:


Keane


L. WUTERS


Christian Dawandeleer
Président

