



# 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 SWIZZERA  
Place de la Petite Suisse 10-15  
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 22 avril 2024,

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
EXTRAORDINAIRE DU :  
Le lundi 22 avril 2024 à 17 heures 30  
A L'IMMEUBLE dans le salon de coiffure de Mr [REDACTED] (entrée 10)

## ORDRE DU JOUR

- 1) Validité de l'assemblée générale  
L'assemblée générale est valablement constituée avec 14/26 copropriétaires présents ou représentés et 558/1000 quotités présentes ou représentées.

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

- 2) Dossier infraction urbanistique en raison du remplacement des châssis bois par des châssis en PVC au début des années 2000.

Mr [REDACTED] rappelle le contexte du remplacement des châssis ce qui est confirmé par d'autres propriétaires présents dans la copropriété depuis plus de 30 ans. Les châssis de l'appartement de Mme [REDACTED] ont été remplacés en 1986 et tous les autres entre 1999 et 2003. Il s'agit donc d'une situation de fait depuis au moins plus de 20 ans.

Mme [REDACTED] explique l'historique de son remplacement de châssis et la raison pour laquelle elle a pris contact avec l'urbanisme afin d'obtenir une prime. C'est à cette occasion que l'urbanisme a clairement stipulé le non respect des châssis par rapport à ce qui est inscrit dans le permis d'origine de la construction de l'immeuble.

Pour rappel, il s'agissait de châssis en bois avec des vitrages découpés par du plomb. A la fin des années 1990, il est apparu impossible de faire réparer ceux qui étaient absolument vétustes et il n'était plus possible de trouver des châssis identiques. L'assemblée générale a donc approuvé le remplacement des châssis de manière identique pour les 26 appartements.

→ Régularisation collective

L'assemblée générale approuve de confier le dossier de régularisation collective au bureau d'architecture APRIM.

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

→ Financement des honoraires d'architecte

L'assemblée générale approuve à l'unanimité de répartir les frais liés à cette régularisation en 975<sup>ème</sup> soit sans les boxes de garages situés dans la cour arrière.

Le syndic émettra des appels de fonds au fur et à mesure des factures de l'architecte.

3) Renouvellement du permis d'environnement : conclusions du passage des pompiers et mesures à prendre.

- La mise en conformité de l'électricité des communs a été réalisée avec succès et l'attestation de l'organisme de contrôle a pu être transmise aux pompiers.
- A la suite de la visite contrôle des pompiers, il est nécessaire de munir les accès aux conduits et gaines techniques qui sont en contact avec le reste du bâtiment de clapets coupe-feu ou de grilles foisonnantes. Une offre est en cours de demandes. Le syndic informe l'assemblée générale qu'en fonction des prix obtenus, il sera peut-être nécessaire de faire un appel de fonds complémentaire.
- Par ailleurs, comme le garage ne dispose pas de sortie de secours autre que la porte de garage, lors du remplacement de celle-ci il sera absolument obligatoire de placer une nouvelle porte dans laquelle se trouve une porte piétonne. (prix estimé : 4252.20€)
- Il est rappelé que les pompiers ont émis un avis défavorable par rapport au stationnement des véhicules dans la cour devant les boxes de garage.
- Il est également rappelé qu'aucun objet ne peut être stockés dans le garage souterrain. Le syndic placera des avis en ce sens sur tous les véhicules du sous-sol.

4) Divers

- Le syndic explique qu'une recherche par caméra a été faite dans les caves car il y a régulièrement des résidus d'eau dans les caves. Cette situation étant néfaste pour la salubrité et la stabilité du bâtiment, il est capital d'en trouver l'origine et de pouvoir y remédier.
- Mr [redacted] demande qu'une attention particulière soit portée à la première voiture dans le parking en sous-sol qui est régulièrement accrochée car elle dépasse légèrement des lignes tracées au sol. Il est demandé de ralentir au maximum pour éviter d'autres accrochages. Mr [redacted] suggère de placer un plot de manière à attirer l'attention des conducteurs. L'assemblée générale marque son accord sur cette proposition.

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

[redacted] - Syndic



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