

b. Procédure à suivre. (information)

Ce statut relatif la citerne est déclaré auprès de Bruxelles Environnement dans le cadre de son autorité sur la gestion et l'assainissement des sols pollués (Ordonnances du 5 mars 2009 et du 23 juin 2017) et auprès de la Commune de Woluwe Saint-Pierre.

Différentes démarches doivent être entreprises :

1. Le risque doit être déclaré auprès de la Compagnie d'assurances, auprès de Bruxelles Environnement, auprès de la Commune de Woluwe Saint-Pierre et auprès de Promaz.
Différentes formalités s'imposent dès le début de la procédure et en cours de gestion afin de bénéficier de l'intervention de la Compagnie d'assurances, du Fonds Promaz et du contrôle régulier et compréhensif de l'autorité de contrôle Bruxelles environnement. Le syndic a entamé ces démarches et ces formalités.
2. La citerne doit être vidée, nettoyée, dégazée, lestée et certifiée hors service.
Lors de la présence d'une citerne d'hydrocarbure défectueuse, il est imposé de prendre les mesures nécessaires pour éviter une aggravation de la potentielle pollution.
Ceci implique que le réservoir soit réparé sous le contrôle d'un expert ou que le mazout soit extrait et évacué vers un autre stockage ou vers décharge.
La réparation du réservoir à mazout ou des conduites n'est pas envisageable.
La citerne doit donc faire l'objet d'un nettoyage et d'un dégazage par un opérateur agréé. La citerne doit ensuite être extraite du sol puis évacuée en décharge ou être lestée, c'est-à-dire remplie de sable ou de gravier de rivière pour la maintenir enfoncée et éviter qu'elle ne remonte progressivement vers la surface en mode flottaison. Ces opérations font l'objet d'une certification qui est transmise aux autorités de contrôle.
3. La zone doit faire l'objet d'une reconnaissance de sol par expert en pollution de sol et devra éventuellement être assainie.
Les pollutions de sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. Il est important de gérer les pollutions de sol. Bruxelles environnement renvoie vers son site internet [www.environnement.brussels/sols]. Dans le contexte de citerne défectueuse pouvant présenter un défaut d'étanchéité, Bruxelles Environnement impose de réaliser une reconnaissance de l'état du sol conformément à l'article 13 §7 de l'Ordonnance, à réaliser par un expert en pollution de sol agréé en Région de Bruxelles Capitale dont la liste est publiée sous [www.environnement.brussels/expertsols].
Cette étude de sol doit être réalisée en 90 jours et introduite via la plateforme [Brusoil] réservée aux experts.
Le fonds 'Promaz' vient en aide et support complet tant administratif que financier. Les préposés de Promaz s'occupent de tout : contact avec les sociétés qui réalisent les études de sol et les assainissements, la surveillance des travaux, le contact avec Bruxelles Environnement et surtout la prise en charge des coûts jusqu'à 200.000 EUR. Promaz reçoit les demandes d'intervention jusqu'au 28/02/2025. Le syndic a déjà entamé les démarches auprès de Promaz.
4. Un nouveau système de chauffage est à l'étude par le syndic et une future AG statuera.
Indépendamment du traitement de la problématique de citerne, le syndic constitue un dossier pour convertir le système de chauffage au mazout par un autre système. Vu la petite taille de l'immeuble, la priorité est évidemment donnée au système de chaudière au gaz, chaudière à condensation. Une assemblée générale ultérieure décidera de la future installation de chauffage et de sa mise en œuvre.

c. Placement de citernes mobiles aérienne. (quorum vote > 2/3)

Cette citerne à mazout devant être vidée, le mazout doit être évacué soit vers décharge de produits dangereux ou transféré en respect des dispositions légales.

La citerne contient ce 08/05/2024 4.800L de mazout.

Sans carburant, le système de chauffage n'est plus garanti sauf par un autre moyen d'approvisionnement. Il est donc opportun de récupérer le mazout, de le transférer et de le stocker dans d'autres réservoirs agréés.

Ces citernes mobiles aériennes peuvent être installées sur la parcelle, à l'extérieur ou à l'intérieur, en mode 'installation en batterie'.

Un devis de location de citernes mobiles aériennes avec transfert du mazout a été sollicité auprès de la société agréée Certitank. Le devis S05474 a été transmis aux copropriétaires antérieurement à la présente assemblée générale.

Ces coûts, frais et dépens seront imputés au fonds de réserve.

Le syndic répond aux questions.

L'assemblée débat sur l'opportunité d'installer des citernes aériennes et de les localiser dans le garage arrière droit (S05474) moyennant le loyer mensuel de 50,00 EUR aussi longtemps que l'appartement App3 n'est pas loué et de passer le loyer mensuel à 100,00 EUR le jour où l'appartement sera habité (loué à titre onéreux ou occupé gracieusement). Le coût du loyer constitue une charge de copropriété sur quotes-parts générales et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est approuvée.

Le syndic diligente ces opérations.

d. Neutralisation de la citerne enfuie. (quorum vote > 50%)

La citerne doit être neutralisée ou rendue inerte, c'est-à-dire vidée, nettoyée, dégazée, lestée et certifiée hors service par un opérateur agréé.

Neutraliser la citerne est une obligation légale ; le quorum de vote est donc réduit à la majorité absolue.

Un devis de neutralisation de la citerne a été sollicité auprès de la société agréée Cr... Le devis S05475 a été transmis aux copropriétaires antérieurement à la présente assemblée générale.

Ces coûts, frais et dépens seront imputés au fonds de réserve.

Le syndic répond aux questions.

L'assemblée générale débat sur cette motion et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est approuvée.

Le syndic diligente ces opérations.

L'assemblée étant réunie à l'unanimité des quotes-parts de la copropriété, les copropriétaires s'accordent pour ajouter un point à l'ordre du jour :

4. **Appel de fonds de réserve de 4.000,00 EUR.** (formalisme)

L'assemblée débat et s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 4.000,00 EUR exigible immédiatement mais payable à échéance du 20 mai 2024 et vote comme suit :

Le syndic répond aux questions.

L'assemblée générale débat et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est approuvée.

Le syndic enverra incessamment l'appel de fonds de réserve.

5. Divers.

Les dysfonctionnements du système de chauffage, dont la production d'eau chaude, sont analysés et traités par le syndic avec réflexion et économie vu le tout prochain remplacement du système de chauffage.

6. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 13h00.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le syndic certifie et signe.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duponcheele', is written over a large, light-colored scribble or stamp.

Christophe DUPONCHEELE

ACP "Empereur"
Avenue Jules César, 118
1150 BRUXELLES

Liste des présences AG du 11 mai 2024 à 11h00

limite légale Prop./Tiers

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités	
					1 ^{er} Lot	Q	2 ^e Lot	Q	3 ^e Lot	Q	4 ^e Lot	Q		
Flat0		80	80		A1	191								271
App3		182	182											182
App2		188	188											188
App5		177		177										0
App1		191		191										0
App4		182	182		A5	177								359
TOTAL		1000	632	368										1000

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 6 propriétaires

Propriétaires présents 4 /6
Propriétaires représentés 2 /6
Propriétaires absents 0 /6

QUORUM QUOTITES DELIBERANTES : 1000 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	632 /1000	50% :	500 /1000
Quotes-parts représentées	368 /1000	2/3 :	667 /1000
Quotes-parts absentes	0 /1000	80% :	800 /1000
		100% :	1000 /1000
		unanim.:	1000 /1000