

Bilan au 31-12-23

Actif

300000	Stock	65.00
300100	Stock télécommandes porte de garage	643.12
300200	Stock badges d'accès	266.34
300300	Stock clés	145.17
410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE APPELES	12 415.54
410100	COPROPRIETAIRES FONDS ROULEMENT APPELES	8 432.00
550151	Epargne BE89 0882 3929 8385	72 913.58
551000	Banque Dexia BE50 0682 4757 2218	24 683.38
701	APPORTS & PRODUITS D'EXPLOITATION	10 347.07
		129 911.20

Passif

110000	Fonds de roulement	-16 650.00
440000	Fournisseurs	-6 033.90
489000	Fonds de réserve	-71 022.19
489003	Fonds déménagement/emménagement	-1 218.24
489004	Prime J2 rénovation chaufferie 2022	-25 741.38
499000	Compte d'attente	-1 564.27
499525	Sinistre 022/2155/058	-694.96
499527	Sinistre 023/2185/058	-480.00
499528	Sinistre 023/2194/058	-23.11
499530	Sinistre 023/2170/058	-1 238.00
499531	Sinistre 023/2223/058	-5 245.15
		-129 911.20

RESIDENCE
CARLOO II
Rue Jean Benaets 91-93
1180 BRUXELLES
N° BCE : **0850.220.539**



La Gestion d'Immeubles
Chaussée de La Hulpe, 150
B-1170 BRUXELLES
N° BCE : **BE.414.142.884**

Situation du fonds de réserve au 31-12-23

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
489000	Fonds de réserve	-152 775.84	185 098.18	-103 344.53	-71 022.19
489003	Fonds déménagement/emménagement	-998.24	0.00	-220.00	-1 218.24
		-153 774.08			-72 240.43

700 Apports & Produits au fonds de réserve au 31-12-23

701 Apports & Produits d'exploitation au 31-12-23

		Solde
741000	REFACTURATION CHARGES	10 347.07
		10 347.07

0850.220.539 - CARLOO II			
Lot	01 1-08	N°Client	0000006599
Document N°		12549	
Date document		26/04/2024	
Date d'échéance		11/05/2024	

Monsieur DESTERBECQ Sébastien

Av. de l'Aulne 75

1180 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
004	Chauffage	602.79	75 / 1866		24.23
005	Concierge	24 073.55	83 / 2000		999.05
006	Ascenseur	6 039.28	83 / 2000		250.63
007	Frais de fonctionnement	9 527.44	83 / 2000		395.39
008	Electricité	4 140.88	83 / 2000		171.85
009	Gérance et administratif	11 359.48	83 / 2000		471.42
010	Jardin	4 053.50	83 / 2000		168.22
012	Eau	3 524.16	75 / 1866		141.65
					2 622.44
Charges propriétaires					
003	Assurances	5 874.40	83 / 2000		243.79
020	Frais propriétaires	6 416.54	83 / 2000		266.29
032	Provisions pour charges appelées	-119 999.93	4980.03 / 119999.9		-4 980.03
					-4 469.95
Privatif					
030	Frais privatifs occupants				7 154.70
					7 154.70

Arriérés : 2 757.44 €

A payer : 5 307.19 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 8 064.63 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 11/05/2024 8 064.63 €

RESIDENCE CARLOO II

IBAN : BE50 0682 4757 2218 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0006/59903+++

0850.220.539 - CARLOO II			
Lot	01 1-08	N°Client	0000006599
Document N°		11346	
Date document		19/04/2023	
Date d'échéance		04/05/2023	

Monsieur DESTERBECQ Sébastien

Av. de l'Aulne 75

1180 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
004	Chauffage	635.45	75 / 1866		25.54
005	Concierge	23 575.57	83 / 2000		978.39
006	Ascenseur	5 235.99	83 / 2000		217.29
007	Frais de fonctionnement	6 211.68	83 / 2000		257.78
008	Electricité	4 132.03	83 / 2000		171.48
009	Gérance et administratif	10 241.00	83 / 2000		425.00
010	Jardin	2 178.00	83 / 2000		90.39
012	Eau	-4 351.38	75 / 1866		-174.89
					1 990.98
Charges propriétaires					
003	Assurances	4 486.29	83 / 2000		186.18
020	Frais propriétaires	-4 751.34	83 / 2000		-197.18
032	Provisions pour charges appelées	-105 000.12	4357.52 / 105000.1		-4 357.52
					-4 368.52
Privatif					
030	Frais privatifs occupants				5 817.80
031	Frais privatifs propriétaires				42.35
					5 860.15
Arriérés : -399.22 €					A payer : 3 482.61 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 3 083.39 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/05/2023 3 083.39 €

RESIDENCE CARLOO II

IBAN : BE50 0682 4757 2218 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0006/59903+++

Immeuble	CARLOO II
	0850.220.539
Lot	01 / 1-08
Propriétaire	0000006599
Document n°	12670
Date	01/06/2024
Période du	01/06/2024 au 30/06/2024

Monsieur

DESTERBECQ Sébastien
Av. de l'Aulne 75
1180 BRUXELLES

Appel mensuel 06/2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	8429.06	83 / 2000	349.81

Total de la facture : 349.81 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **20/06/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 20/06/2024 : 349.81 €

RESIDENCE CARLOO II

Iban : BE50 0682 4757 2218

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0006/59903+++

Immeuble	CARLOO II
	0850.220.539
Lot	01 / 1-08
Propriétaire	0000006599
Document n°	12710
Date	01/06/2024
Période du	01/06/2024 au 30/06/2024

Monsieur

DESTERBECQ Sébastien
Av. de l'Aulne 75
1180 BRUXELLES

Appel fonds de réserve 06/2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	6855.89	83 / 2000	284.52

Total de la facture : 284.52 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **20/06/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 20/06/2024 : 284.52 €

RESIDENCE CARLOO II

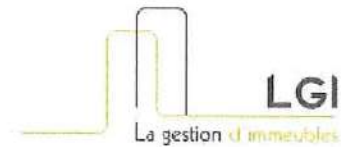
Iban : BE89 0882 3929 8385

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0006/59903+++

Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »
Sise rue Jean Benaets 91-93
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 24 Février 2022

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 24 Février 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au Collège Saint Pierre sise Avenue Coghén 205 à 1180 UCCLE.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 15 Février 2022.

La séance est ouverte à 18h12. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 20 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 38 forment 1.120/2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr LEFEBVRE.

18H12 Arrivée de Mme FELDBERG et Mr VAN HOOFF portant le double quorum à 22 copropriétaires présents et/ou représentés sur 38 et formant 1.216/2.000èmes.

2. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

2.1. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 103.821,09€.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

18H18 Arrivée de Mr DESTERBECQ portant le double quorum à 23 copropriétaires présents et/ou représentés sur 38 et formant 1.299/2.000èmes.

3. Travaux, entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 3.1. Information à donner concernant le remplacement en urgence du réseau d'égouttage dans les sous-sols et garages du 91. Ce travail a été réalisé par la firme Sani Vg pour un montant de 8.341,26€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.2. Information à donner en ce qui concerne le remplacement de la porte de garage par la société All Access pour un montant de 3.733,21€ soit 3/5ème pour Carloo I (2.239,93€) et 2/5ème pour Carloo II (1493,28€). Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

18h23 Arrivée de Mme KIRAKOSYAN portant le double quorum à 24 copropriétaires présents et/ou représentés sur 38 et formant 1.334/2.000èmes.

- 3.3. Information à donner concernant les pannes récurrentes au niveau de la chaufferie. Décision à prendre quant à procéder à la rénovation complète de la chaufferie. 2 offres ont été demandées auprès de chauffagistes compétents et vous seront présentées le 24 février 2022. Décision à prendre quant au financement de ces travaux.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser la rénovation de la chaufferie pour un montant ne devant pas excéder 95.400,00€ TVAC pour la partie chaufferie. L'Assemblée Générale décide également d'installer une chaudière provisoire durant les travaux de rénovation. L'Assemblée Générale envisage éventuellement de profiter de l'installation de la cogénération pour acheminer les chaudières au dernier étage en vue d'économiser des frais d'installation. La location par jour ne doit pas excéder celle annoncée par le chauffagiste.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.4. Information à donner sur les primes maximum exigibles lors de la rénovation de la chaufferie :

C1 : (Remplacement chaudières) = 3000€ selon une estimation calculée sur le site de l'IBGE en date du 15/2/2022. Ces montants sont susceptibles d'évolution.

C3 : (Régulation thermique) = 100€ selon une estimation calculée sur le site de l'IBGE en date du 15/2/2022. Ces montants sont susceptibles d'évolution.

Les vannes thermostatiques génèrent également une prime de 30€/vanne. Les vannes de la conciergerie seront remplacées à cette occasion.

Il est à noter que pour l'obtention de la réception des travaux de chaufferie, tous les radiateurs doivent être pourvu de vannes thermostatiques.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

3.5. Décision à prendre sur la mise en place d'une unité de cogénération de 15 kw couplée à une pompe à chaleur par le tiers investisseur NOVEN (sans coûts pour la copropriété) moyennant le paiement à la copropriété d'une rente annuelle de 9.000,00 € qui permettrait de financer le projet de remplacement de la chaufferie. Le tiers investisseur bénéficie, quant à lui, des revenus engendrés par les certificats verts et la revente de l'électricité.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'installer une unité de cogénération couplée à une pompe à chaleur à condition que l'installation ne soit pas coûteuse pour la Copropriété. La cogénération ne pourra pas occasionner plus de bruit que celui perceptible à l'heure actuelle.

1.326 / 2000^{ème} pour.

8 / 2000^{ème} contre, (M EVERAERT – DECLERCK 8 quotités)

3.6. Décision à prendre sur la mise en place d'une unité de cogénération de 15 kw couplée à une pompe à chaleur par le tiers investisseur NOVEN (sans coûts pour la copropriété) moyennant le paiement unique à la copropriété d'un montant de 51.685.00 € qui permettrait de financer partiellement le projet de remplacement de la chaufferie. Le tiers investisseur bénéficie, quant à lui, des revenus engendrés par les certificats verts et la revente de l'électricité.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour étudier cette possibilité.

3.7. Décision à prendre en vue d'autoriser le Syndic à facturer les prestations complémentaires qu'il se devra d'assumer dans le cadre de la gestion de ce dossier, pour un montant forfaitaire en régie de 60€/heure. Ce montant sera pris en charge par la société NOVEN, à concurrence de 3.000€.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition à condition que les honoraires soient pris en charge par le tiers investisseur.

4. Décision à prendre quant à fixer un budget de 3.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

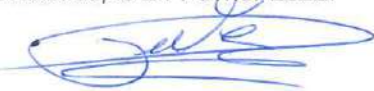
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.


La séance est levée à 20h01.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 24 Février 2022.


Romain Peeters
Gestionnaire


Laurent Legros
Administrateur

Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »
Sise rue Jean Benaets 91-93
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 MAI 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 22 mai 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle du centre Boetendael sise Rue du Doyenné 96 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 07/05/2024.

La séance est ouverte à 18H20. Monsieur CIONI représente La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés 37 forment 1.110/2.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise, de nommer comme Président de séance M. LEFEBVRE.

Votes pour : 1.075 / 1.110

Votes contre : 35 / 1.110- KIRAKOSYAN (35).

2. Présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architectes MEDORI concernant la réfection de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière à 18h.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

Prix : 234.000 euros.

Prime : 104.000 euros.

Klickers : 228.000 euros.

Sous bacs : 200.000 euros.

18h25 : Arrivée de M. et Mme TOBY-MIGEOTTE (84) portant le double quorum à 22 copropriétaires pour 1.194/2.000 émes.

3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

4. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise**, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

Votes pour : 1.159 / 1.194

Votes contre : 35 / 1.194- KIRAKOSYAN (35)

5. Décharges à donner

5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

5.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme MERKLINE
- Assesseur 2 : M. LEFEBVRE
- Assesseur 3 : Mme KIMBA

6.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction M. LEFEBVRE et Mme KIMBA

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

7.1. Information à donner et décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière (Annexe 1).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de réaliser les travaux de finitions Klinkers.

Pour ce faire, l'Assemblée donne mandat au conseil pour le choix de l'entrepreneur et de la finition des terrasses. Cette écriture sera financée via le fonds de réserve.

7.2. Information à donner quant à la demande de permis d'urbanisme pour la réfection et l'isolation du pignon gauche et de la façade arrière (Annexe 2).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7.3. Décision à prendre quant à mettre en place un partage d'énergies renouvelables au sein du bâtiment (Annexe 3).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire appel à WE SMART pour la partage d'énergie.

7.4. Décision à prendre concernant le marquage des emplacements de parking du côté de la façade avant (Annexe 8).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le conseil pour l'étude de peinture dans la ????

7.5. Information à donner et décision à prendre quant au remplacement des châssis privatifs.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide qu'une lettre sera envoyée par le syndic.

7.6. Décision à prendre quant au remplacement des vitres de séparation de terrasses qui sont cassées.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de remplacer les séparations cassées. Une lettre sera envoyée par le syndic.

7.7. Information à donner concernant la coupure annuelle de chauffage afin de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs dans leur appartement.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide que la coupure annuelle de chauffage aura lieu du 20 juin au 10 juillet.

7.8. Information à donner concernant le ramonage des conduits de cheminée et décision à prendre quant à l'installation de chapeaux anti-refoulement.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

8. A la demande de Mr LEFEBVRE : « Considérant que :

1. Les camions utilitaires occupent plus d'espace que les véhicules personnels standards, ce qui réduit la disponibilité des places de parking pour les résidents.

2. La présence fréquente et prolongée de camions utilitaires (parfois) non attribués aux résidents entraîne des nuisances visuelles et sonores, perturbant ainsi la tranquillité de la copropriété.

3. Des camions utilitaires sont parfois abandonnés sur le parking, créant un encombrement inutile et une gêne pour la circulation et l'usage régulier des résidents.

Il est proposé que :

1. Le stationnement des camions utilitaires sur le parking de l'immeuble soit restreint aux seules activités temporaires telles que les livraisons et les travaux nécessitant leur utilisation.

2. Des sanctions soient appliquées en cas de non-respect de cette règle, incluant mais ne se limitant pas à des astreintes financières et/ou à la mise en fourrière du véhicule concerné au frais du propriétaire.. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'envoyer une mise en demeure avec ???? sous retour de la part du propriétaire concerné.

Le ??

9. A la demande de Mme KIMBA : « Décision à prendre concernant les voitures et motos immobilisées à long terme dans le parking. »

Ce point se réfère au point 9.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

10. Information à donner concernant la création d'un piétonnier public entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets et la signature de l'acte d'échange y afférent.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

11. Information à donner concernant la prime J2 reçue concernant le renouvellement de l'installation de chauffage et décision à prendre quant à son affectation (Annexe 5).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'augmenter le fonds de réserve.

12. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

12.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 16.650 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 16.650 €.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

12.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 71.022,19 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 71.022,19 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise**, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 75.000€ à financer par appel(s) trimestriel(s) de€ à lancer au

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le loyer de la conciergerie est de 6.500 euros.

?????

??

Total : 33.000 euros.

13. Présentation du budget de l'exercice 2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget (Annexe 6).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 115.050€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

ALL ACCESS - Entretien porte de garage
SGS - SECT ascenseurs
MEUWESE & GULBIS – Courtier
ORONA - Maintenance ascenseur
AXA – Assurance accident du travail
ETHIAS – Assurance Incendie
BRUXELLES PROPLETE - Location conteneurs
CURNET - Entretien des égouts et canalisations
EURODYNAMICS – Maintenance adoucisseur
GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
GREEN GRASS - Jardinier
VIVAQUA - Eau
PLAQUETTES EXPRESS - Plaquettes privatives
ISTA - Compteurs et calorimètres
ENGIE – Electricité
ENGIE - Gaz
Mme ELSKENS - Concierge
MATEC - Chauffagiste

PH CLEAN - Entretien des communs
PROXIMUS - Téléphone
SAFE & SOUND - Protection incendie
SECUREX - Secrétariat social

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

Le syndic se chargera de faire la demande l'enlèvement des encombrants par la société de nettoyage PH Clean.

15. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

16. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21h50.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

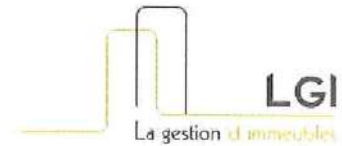
Bruxelles, le 22 mai 2024.

Nicola Cioni
Gestionnaire

Laurent Legros
Administrateur

Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »
Sise rue Jean Benaets 91-93
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DUPROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 Mars 2022

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 29 Mars 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au Collège Saint Pierre sise Avenue Coghén 205 à 1180 UCCLE.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 14 Mars 2022.

La séance est ouverte à 18h17. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 24 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 1.355/2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr LEFEBVRE.

2. Examen des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et/ou représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2019.

1.020 / 1.355 quotités pour,
35 / 1.355 quotités contre, (Mme KIRAKOSYAN 35 Quotités)

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2020. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide de surseoir au vote de l'approbation des comptes arrêtés à la date du 31/12/2021 et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

3. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

- 3.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr LEFEBVRE.
- Assesseur 2 : Mme KIMBA.
- Assesseur 3 : Mme De MERKLINE.

4.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr LEFEBVRE et Mme KIMBA.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

4.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

5.1. Informations à donner concernant la rénovation de la chaufferie et l'installation d'une unité de cogénération.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte qu'une cogénération va être installée par la firme GO4Green. Ils prennent en charge l'ensemble des coûts liés à cette prestation et octroyeront un loyer annuel de 11.000,00€ à l'ACP. La rénovation de la chaufferie sera, quant à elle, effectuée par le chauffagiste Matec. Le syndic a négocié une remise de 3% sur le devis.

5.2. Suite à l'abatage des arbres réalisé par le jardinier Sonkes, information à donner quant à l'obligation des services verts de la Commune d'Uccle en ce qui concerne les replantations. Décision à prendre quant à faire appel à un architecte paysagiste afin de réaménager les lieux avec de nouvelles plantations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater Gaspard Jedwab pour l'étude des replantations imposées par la commune conformément à la mission 1 reprise dans son offre du 14 Mars 2022 pour un montant de 1.270,5€ TVAC réparti en 3/5 (Carlo I) et 2/5 (Carlo II).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

5.3. A défaut de vote positif au point 5.2, décision à prendre quant à réaménager les lieux avec de nouvelles plantations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété pour le choix du jardinier qui effectuera les plantations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

5.4. Décision à prendre quant à installer un dispositif de rangement pour vélos au sein d'un aménagement paysager. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour réaliser ce placement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

5.5. Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique afin d'établir un cahier des charges, métré précis et un appel d'offres en ce qui concerne la rénovation de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour choisir l'architecte qui réalisera l'étude pour un montant ne pouvant excéder 40.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

5.6. A défaut de vote positif au point 5.5 et ce sans expertise préalable, décision à prendre quant à procéder à la rénovation de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Sans objet.

- 5.7. Décision à prendre quant à inclure dans l'étude de la rénovation des parkings arrière, une délimitation esthétique et pérenne des emplacements de parkings avant et arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'ajouter ce point dans l'étude de l'architecte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.8. Décision à prendre quant à placer des dispositifs le long des façades de l'immeuble en vue d'empêcher le stationnement. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas placer de dispositif.

- 5.9. Décision à prendre quant à procéder à la réparation et la remise en peinture de la corniche arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater Atou' Cordes pour un montant de 10.017,00€ TVAC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.10. Décision à prendre quant à procéder à la mise en place d'extincteurs, pictogrammes et éclairage de secours au sein des parties communes. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser le placement des éclairages secours par Miguel et les dispositifs incendie par Safe & Sound. Ceci pour un montant ne devant pas excéder 18.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.11. Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique pour remédier à la problématique des infiltrations et ponts thermiques en façade. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser une étude pour remplacer les châssis de l'ACP avec un prix global.

- 5.12. Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique afin d'établir un cahier des charges, métré précis et un appel d'offres en ce qui concerne l'isolation du pignon droit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser l'étude par le bureau Medori pour un montant de 1.210,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 5.13. A défaut de vote positif au point 5.12 et ce sans expertise préalable, décision à prendre quant à procéder à l'isolation du pignon droit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Sans objet.

- 5.14. Décision à prendre quant au placement de caméras de surveillance au sein des parties communes. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas placer de caméras.

1.020 / 1.355 quotités pour,
35 / 1.355 quotités contre le fait de ne pas placer de caméras, (Mme KIRAKOSYAN 35 Quotités)

- 5.15. Décision à prendre sur la désignation d'un responsable du traitement et exploitation des données.

Sans objet

- 5.16. Décision à prendre quant à remplacer les portes du hall par la pose de nouvelles portes vitrées munies de ventouses de sécurité et de lecteurs de badges. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

- 5.17. Décision à prendre quant à procéder à la réfection des halls « ascenseurs » par une mise en peinture des murs et plafonds ainsi que des portes palières. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

6. A la demande de Mme BONNEL : « Qu'en est-il par rapport aux obligations de l'upgrade énergétique que Bruxelles imposera bientôt »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7. Information à donner quant à la proposition de la commune en vue de créer un piétonnier public entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

8. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

8.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 13.650,00€.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 13.650€

8.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 153.274,08€.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 13.000,00€ à financer par 12 appels mensuels.

9. Présentation du budget 2022 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 105.000,00€.
(cfr annexe)

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

10. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété ;

ALL ACCESS - Entretien porte de garage
SGS - SECT ascenseurs
MEUWESE & GULBIS – Courtier
ASCELEC - Maintenance ascenseur
AXA -- Assurance accident du travail
ETHIAS -- Assurance Incendie
BRUXELLES PROPLETE - Location conteneurs
CURNET - Entretien des égouts et canalisations
EURODYNAMICS – Maintenance adoucisseur
GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
GREEN GRASS - Jardinier
VIVAQUA- Eau
PLAQUETTES EXPRESS - Plaquettes privatives
ISTA- Compteurs et calorimètres
ENGIE – Electricité
ENGIE- Gaz
Mme ELSKENS - Concierge
MATEC - Chauffagiste
PH CLEAN - Entretien des communs
PROXIMUS - Téléphone
SAFE & SOUND - Protection incendie
SECUREX - Secrétariat social

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

11. Rappel quant au respect des dispositions des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.

Usage des parties communes

Les copropriétaires ne peuvent porter en aucune façon atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts. Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

Ainsi les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres de tout temps.

Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte. Il est rappelé qu'il est interdit de se garer à cheval sur 2 emplacements et de se garer avec le pot d'échappement vers les appartements du rez-de-chaussée.

12. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

13. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h51.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 29 Mars 2022



Romain PEETERS
Gestionnaire

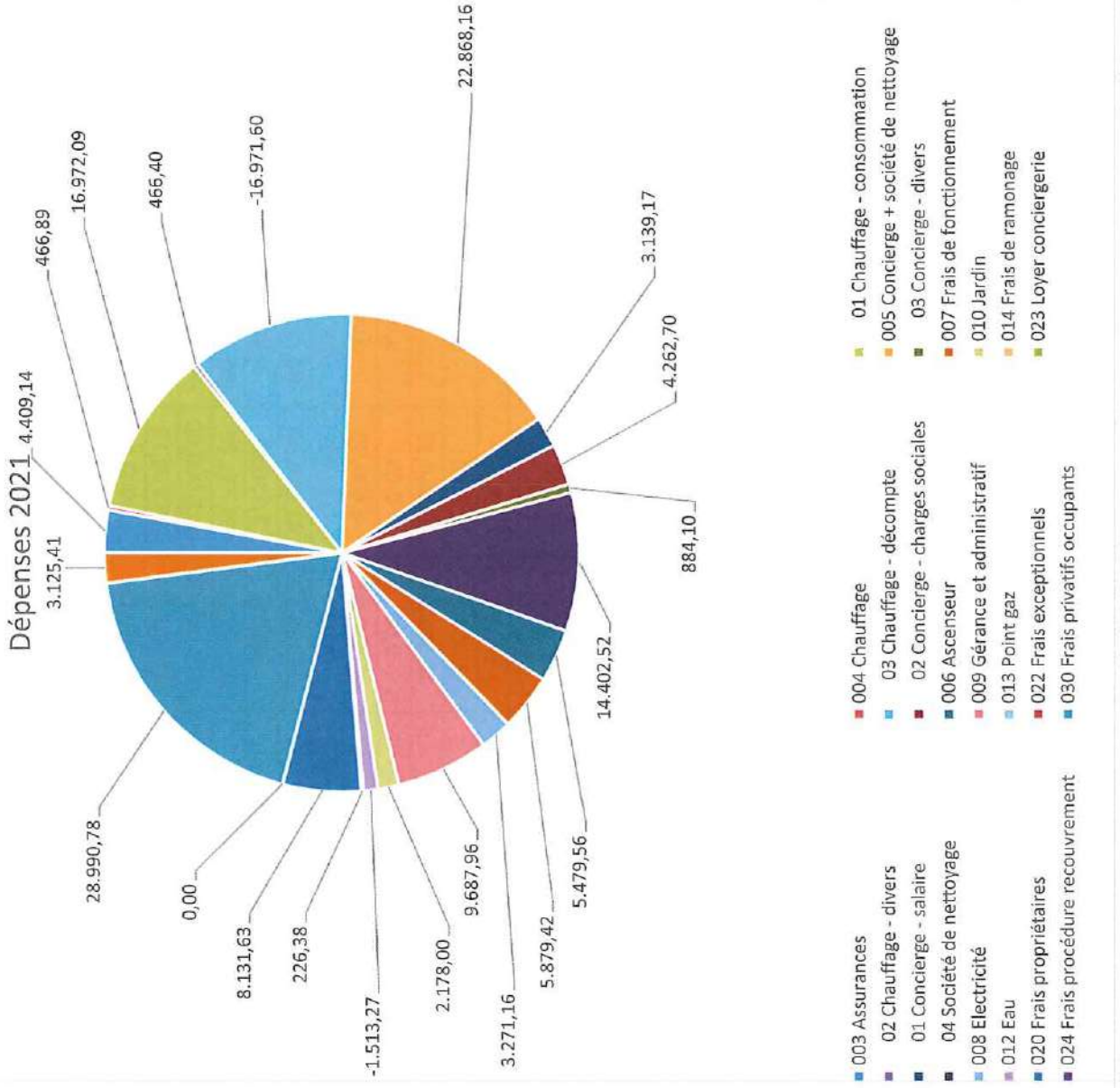


Laurent LEGROS
Administrateur

BUDGET 2022 (hors appels de fonds)

	réalisé 2015	réalisé 2016	réalisé 2017	réalisé 2018	réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022
003 Assurances	5.096,36	3.270,30	3.252,65	3.379,10	3.554,13	3.516,17	4.409,14	4.500,00
004 Chauffage	-103,14	-7.870,19	198,18	-2.239,19	55,91	870,95	466,89	1.000,00
01 Chauffage - consommation	27.324,71	24.587,71	21.757,03	22.301,55	20.577,40	18.100,20	16.972,09	17.000,00
02 Chauffage - divers	2.789,29	4.168,57	3.107,99	528,06	65,72	939,91	466,40	500,00
03 Chauffage - décompte	-30.217,14	-36.626,47	-24.666,84	-25.068,80	-20.587,21	-18.169,16	-16.971,60	-16.500,00
005 Concierge + société de nettoyage	20.530,01	20.574,18	20.750,70	21.485,38	21.444,89	22.025,71	22.868,16	22.100,00
01 Concierge - salaire	2.457,26	2.569,08	2.570,89	2.641,28	2.737,10	3.184,00	3.139,17	3.200,00
02 Concierge - charges sociales	2.865,23	2.865,89	2.923,14	2.780,27	2.906,21	3.109,11	4.262,70	4.300,00
03 Concierge - divers	1.901,80	1.567,33	1.413,47	1.943,67	1.681,42	1.330,08	884,10	100,00
04 Société de nettoyage	13.305,72	13.571,88	13.843,20	14.120,16	14.120,16	14.402,52	14.402,52	14.500,00
006 Ascenseur	4.830,45	4.704,67	4.506,24	4.930,19	4.387,09	5.098,85	5.479,56	5.100,00
007 Frais de fonctionnement	8.196,55	8.394,38	5.217,85	6.108,51	5.585,25	5.567,73	5.879,42	6.000,00
008 Electricité	4.269,06	4.646,43	3.902,24	5.642,02	4.796,80	4.417,37	3.271,16	2.500,00
009 Gérance et administratif	8.347,78	9.011,45	9.171,88	9.357,00	9.575,52	9.648,10	9.687,96	9.720,00
010 Jardin	1.648,46	1.560,96	1.560,96	1.560,96	2.980,30	4.163,01	2.178,00	2.930,00
012 Eau	1.177,43	4.022,53	1.649,27	1.497,80	226,38	1.894,65	-1.513,27	2.000,00
013 Point gaz	306,90	0,00	455,66	227,84	289,82	234,58	226,38	250,00
014 Frais de ramonage	-3.307,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
020 Frais propriétaires	10.950,04	13.760,73	11.575,73	1.563,31	19.482,98	19.707,00	8.131,63	7.500,00
022 Frais exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00
023 Loyer conciergerie	-6.600,00	-6.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
024 Frais procédure recouvrement	0,00	-274,81	768,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
030 Frais privés occupants	34.166,15	41.594,56	30.486,54	36.376,22	32.321,93	29.580,95	28.990,78	30.000,00
031 Frais privés propriétaires	668,88	1.936,69	2.308,10	9.723,42	2.864,21	825,47	3.125,41	2.500,00
TOTAL BUDGET	90.177,73	98.731,88	95.804,34	99.612,56	107.565,21	107.550,54	93.251,22	96.100,00
032 Provisions pour charges appelées	-115.000,00	-115.000,00	-102.535,56	-100.000,00	-109.999,95	-115.634,04	-115.634,04	-105.000,00
TOTAL à répartir	-24.822,27	-16.268,12	-6.731,22	-387,44	-2.434,74	-8.083,50	-22.382,82	-8.900,00
001 Appel de fonds	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	13.000,00

CARLOO II



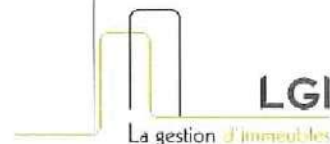
Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »

Sise rue Jean Benaets 91-93

A 1180 Bruxelles

N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 MARS 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 28 Mars 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au Collège Saint Pierre sise Avenue Coghen 205 à 1180 UCCLE.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 13 Mars 2023.

La séance est ouverte à 18h27 Messieurs Peeters et Cioni représentent La Gestion d'Immeubles S.A. et assurent le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 1.147 / 2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr LEFEBVRE.

2. Présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architectes Medori au sujet de l'isolation et la rénovation du pignon droit de l'immeuble. Présentation par Mr Pottier à 18H précise !!! (Annexe 1)

Le bureau d'architectes MEDORI, représenté par Mr POTTIER fait rapport de son étude, présente ses cahiers des charges ainsi que les devis reçus concernant la réfection via un crépi sur isolant ou bardage au niveau du pignon droit avec un retour sur la façade arrière jusqu'au premières terrasses en façade arrière.

Mr POTTIER informe l'Assemblée Générale des budgets à prévoir et primes que la copropriété pourrait recevoir selon les primes RENOLUTION actuellement en vigueur :

Pour la réfection et isolation via crépi, l'architecte a reçu quatre offres dont il fait l'exposé :

- ART REPARATION BETON : 120.474,6 € TVAC
- VIMAR : 138.982,86 € TVAC
- MF CONTRACTORS : 138.438,42 € TVAC
- AV FACADE : 136.445,96 € TVAC

L'architecte informe également l'Assemblée Générale que l'urbanisme pourrait refuser la pose d'un crépis et imposerait dans ce cas la pose d'un bardage à la place. Mr POTTIER fait l'exposé également des offres reçues pour la réfection avec un bardage et partage les quatre offres reçues pour ces travaux :

- ART REPARATION BETON : 191.251,34 € TVAC
- VIMAR : 204.518,37 € TVAC
- MF CONTRACTORS : 210.475,30 € TVAC
- AV FACADE : 240.824,81 € TVAC

En ce qui concerne les primes, l'architecte informe l'Assemblée Générale que RENOLUTION pourrait octroyer jusqu'à 68.583,35 € à la copropriété pour ces travaux.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Arrivée de Mme TOMBEUR (68/2.000) et Mr VAN HOOFF (48/2.000)

Les 24 copropriétaires présents et/ou représentés forment désormais 1.263 / 2.000èmes de la copropriété.

3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

Les commissaires aux comptes Mr LEFEBVRE et Mme KIMBA attestent avoir contrôlé les comptes et que ceux-ci sont conformes à la réalité.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

Abstention : EVERAERT (8)

4. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

5. Décharges à donner

5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr LEFEBVRE.
- Assesseur 2 : Mme KIMBA.
- Assesseur 3 : Mme De MERKLINE.

6.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du/(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction Mr LEFEBVRE et Mme KIMBA.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui feront part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Abstention : EVERAERT (8)

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

7.1. Décision à prendre quant à mandater l'entreprise qui effectuera les travaux de rénovation et d'isolation du pignon droit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Annexe 1)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau d'architecte MEDORI afin d'effectuer un nouveau cahier des charges et appel d'offres incluant la réfection du pignon droit et de la façade arrière jusqu'au joint de dilatation séparant l'ACP Carloo I et Carloo II via un crépi sur isolant. L'Assemblée Générale décide également de mandater le bureau d'architectes MEDORI en vue d'introduire une demande de permis d'urbanisme en ce sens.

Il est demandé au syndic d'attendre l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Carloo I avant d'introduire la demande de permis d'urbanisme car ces travaux pourraient être effectués en commun.

7.2. Décision à prendre quant à mettre en place un partage d'énergies renouvelables au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le syndic pour demander une étude auprès d'un facilitateur afin de préparer un projet de partage d'énergies en vue de le soumettre à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Abstention : EVERAERT (8)

7.3. Information à donner quant à l'abattage/élagage des arbres du parc ainsi que les nouvelles plantations réalisées par le jardinier Vegetal Concept pour un montant total de 10.091,00€, soit 6.054,60€ (Carloo I) et 4.036,40€ (Carloo II).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7.4. Décision à prendre quant à faire appel à un architecte paysagiste afin de réaménager les espaces verts avec de nouvelles plantations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Annexe 2)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas donner suite à ce projet.

7.5. A défaut de vote positif au point 7.4, décision à prendre quant à réaménager les espaces verts par de nouvelles plantations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision.

7.6. Informations à donner en ce qui concerne la rénovation de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée concernant l'état d'avancée du dossier.

7.7. Informations à donner concernant l'appel d'offres réalisé pour le remplacement éventuel des châssis.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le syndic en vue de récolter des offres pour le remplacement des châssis privatifs de l'immeuble.

7.8. Décision à prendre quant à remplacer les portes du hall par la pose de nouvelles portes vitrées munies de ventouses de sécurité et de lecteurs de badges. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Annexe 3)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision.

7.9. Décision à prendre quant à procéder à la réfection des halls « ascenseurs » par une mise en peinture des murs et plafonds ainsi que des portes palières. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne pas réaliser ces travaux.

Votes pour : 1.228/1.263 (97,23 %)

Vote contre : 35/1.263 (2,77 %) - KIRAKOSYAN (35).

8. A la demande de Mr ZHUKOVSKIY : « *Ma demande est la suivante : Je voudrai mettre une petite veilleuse sur la terrasse, ceci se met au mur et ne donne pas de lumière gênante pour les voisins ni aspect. Ceci est un petit peu comme l'appartement du 8ème étage mais en moins éclairé.* »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter l'installation demandée par Mr ZHUKOVSKIY à condition que cette dernière soit bien amovible et qu'un trou ne soit pas foré dans la façade.

9. Information à donner et décision à prendre quant à la proposition de la commune en vue de créer un piétonnier public entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets. (Annexe 4)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de vendre sa parcelle de 54 m² (partie de la parcelle 193G, cfr proposition de la commune en annexe du procès-verbal) à la commune d'Uccle au prix de 5.400 € et de racheter la totalité de la parcelle de la commune c'est-à-dire 300 m² (partie de la parcelle 193P, cfr proposition de la commune en annexe du procès-verbal) au prix de 27.000 €, comme proposé au sein du courrier de la commune d'Uccle datant du 13/10/2022.

Votes pour : 698/832 (83,89 %)

Votes contre : 134/832 (16,11 %) – EVERAERT (8), FOSSION (59), GABRIELLI (8), VANBOCKSTAELE (59).

Abstentions : 431 – BONNEL (59), BRUNFAUT (48), FELDBERG (48), HAUZEUR (84), KIMBA (41), TOMBEUR (68), VAN HOOF (48), ZHUKOVSKIY (35).

10. Rappel quant au respect des dispositions des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

11. Rappel quant aux règles en vigueur à respecter en cas de réalisation de travaux au sein des appartements :

- Prévenir les occupants via un avis dans le hall ou dans toutes les boîtes aux lettres en ce qui concerne les éventuelles nuisances liées aux travaux (sonores et autres...)
- Respecter la quiétude des voisins (ne pas faire du bruit tôt le matin et le soir et dans la mesure du possible limiter le bruit au maximum,...).
- Ne pas utiliser l'ascenseur comme monte-charge (pénalités administratives). L'ascenseur est destiné au transport de personnes et non pour des marchandises lourdes et encombrantes.
- Maintenir les parties communes dans un état de propreté impeccable (nettoyer les salissures éventuelles que vous auriez causées aux communs et ce chaque jour en fin de chantier)
- Ne pas réaliser de travaux sur les parties communes et sur des éléments structurels sans l'accord de l'AG. Nous insistons sur ce point car tous les éléments de votre appartement ne vous appartiennent pas spécialement en totalité (gaine technique, mur porteur,...)
- Ne pas intervenir sur les canalisations d'alimentation et d'évacuation d'eau communes.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

12. Décision à prendre quant à prévoir une pénalité administrative à l'égard de tout occupant qui déposerait des encombrants dans les communs ou dans le cadre du non-respect des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision et de reprendre ce point lors de la rédaction du nouveau règlement d'ordre intérieur.

13. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

13.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 16.650,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide quant à modifier le montant du fonds de roulement de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 16.650 €.

13.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 48.531,03€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, à la majorité requise, décide quant à modifier le montant du fonds de réserve d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 40.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 10.000 € à lancer au T2 2023.

Votes pour : 987/1.081 (91,3 %)

Votes contre : 94/1.081 (8,7 %) - KIRAKOSYAN (35), VANBOCKSTAELE (59).

Abstentions : 182 - BOLLE (107), POUILLON (75).

14. Présentation du budget de l'exercice 2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget. (Annexe 5)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 120.000 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

15. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

ALL ACCESS - Entretien porte de garage
SGS - SECT ascenseurs
MEUWESE & GULBIS – Courtier
ASCELEC - Maintenance ascenseur
AXA – Assurance accident du travail
ETHIAS – Assurance Incendie
BRUXELLES PROPLETE - Location conteneurs
CURNET - Entretien des égouts et canalisations
EURODYNAMICS – Maintenance adoucisseur
GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
GREEN GRASS - Jardinier
VIVAQUA - Eau
PLAQUETTES EXPRESSE - Plaquettes privatives
ISTA - Compteurs et calorimètres
ENGIE – Electricité
ENGIE - Gaz
Mme ELSKENS - Concierge
MATEC - Chauffagiste
PH CLEAN - Entretien des communs
PROXIMUS - Téléphone
SAFE & SOUND - Protection incendie
SECUREX - Secrétariat social

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'Assemblée Générale demande au syndic d'obtenir des offres de mise en concurrence pour le contrat d'entretien des ascenseurs.

16. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

17. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.



La séance est levée à 22 h10

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)


Bruxelles, le 28 Mars 2023

Matthieu Géhot
Administrateur

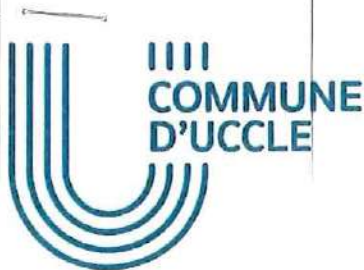
Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140

Romain Peeters
Gestionnaire



Nicola Cioni
Gestionnaire





Uccle, le 13 -10- 2022

Service Propriétés communales
DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET POLITIQUE FONCIERE

V/correspondant : S. Leclerc
Tel. : 02/605.13.83
Courriel : sleclerc@uccle.brussels
Bureaux : Rue de Stalle 77 1180 Uccle
N/Réf. : PC/2022/ 187

JICECO - Romain PEETERS
Syndic de la Copropriété Carloo II

Chaussée de la Hulpe, 150,

1170 Watermaal Boitsfort

Monsieur,

Concerne : Plan Particulier d'Aménagement numéro 55 "Quartier St Job - Benaets "

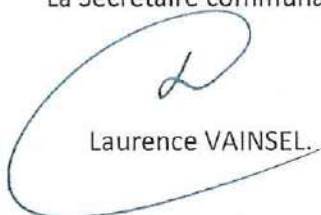
Suite à nos différentes réunions sur le sujet, nous revenons vers vous concernant les possibilités qui s'offrent à la Commune pour la réalisation de son projet de création d'un chemin vicinal accessible aux piétons et cyclistes entre la Chaussée de Saint Job et la rue Jean Benaets, projet qui a fait l'objet d'un plan général d'alignement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21 novembre 2021.


Trois solutions sont envisagées :

- La Commune achète la partie de la parcelle de 54m² appartenant à la copropriété Carloo II estimée au prix de 5.400€ par le Comité d'acquisition régional (Bruxelles Fiscalité) ;
- Un échange entre votre parcelle et une partie de notre parcelle à superficie équivalente soit environ 60m² sur les 300 m² existant qui vous permettrait d'aménager un accès clôturé vers le futur chemin vicinal ;
- La copropriété Carloo II vend sa parcelle de 54m² pour 5.400 € et achète la totalité de la parcelle appartenant à la Commune c'est-à-dire 300m² pour un montant de 27.000 €, valeur estimée par le Comité d'acquisition régional (Bruxelles Fiscalité).

En espérant obtenir un retour favorable sur une de ses propositions de votre part, nous vous prions, Monsieur, de croire en l'expression de notre considération distinguée.

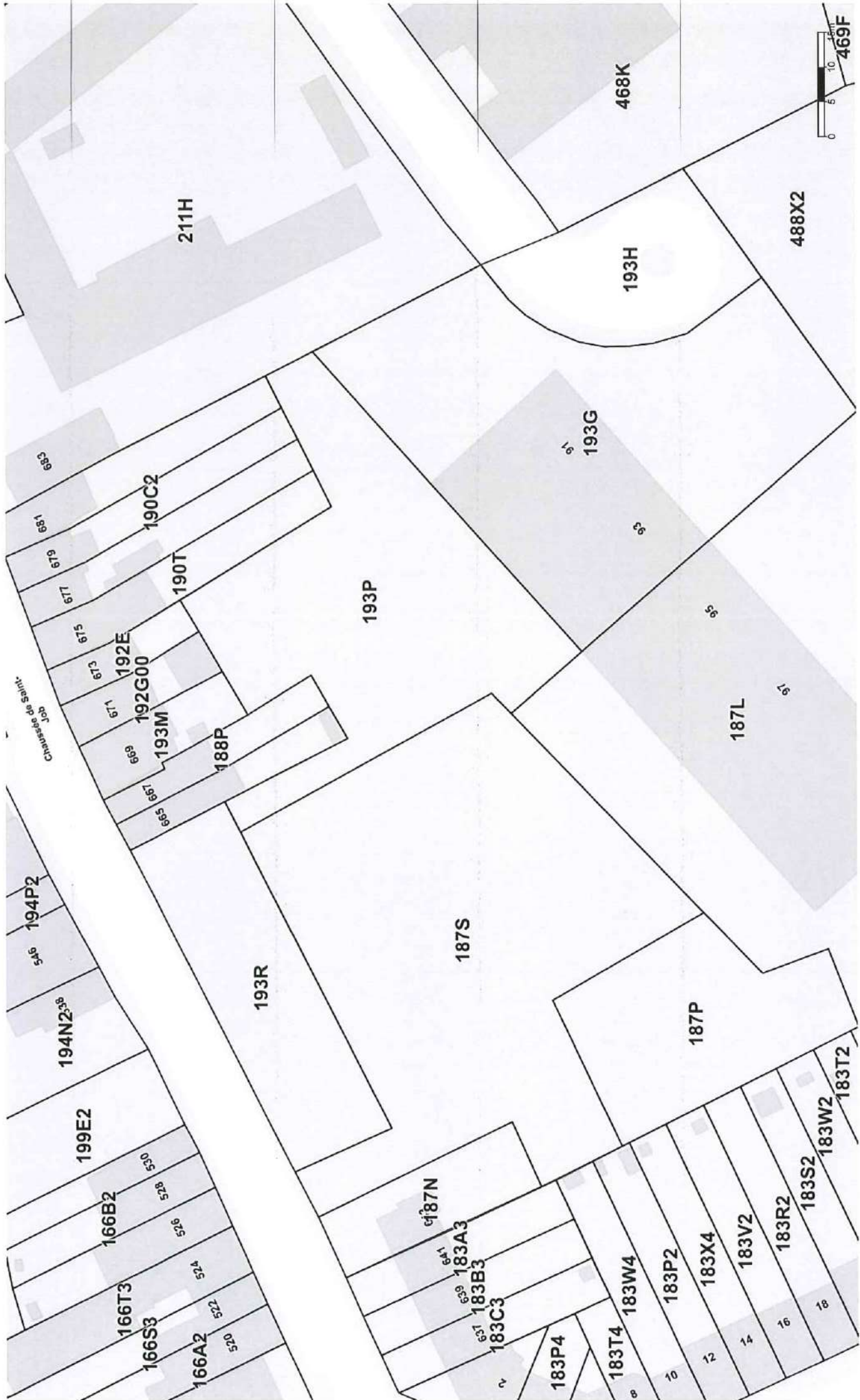
Par ordonnance :
La Secrétaire communale,


Laurence VAINSEL


Thibaud WYNGAARD
Premier Echevin

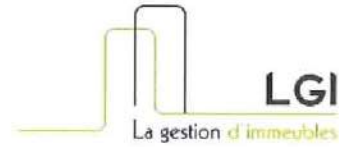
Par délégation :
Le Collège,


Jonathan BIERMANN,
Echevin.



Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »
Sise rue Jean Benaets 91-93
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 12 MARS 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 12 mars 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle des mutualités socialistes sise Place Saint-Job,9 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 26/02/2024.

La séance est ouverte à 18h25. Monsieur CIONI représente La Gestion d'Immeubles S.A. et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 19 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 1.105 / 2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance M. LEFEBVRE.

2. Information à donner concernant l'état d'avancement de l'échange de parcelles avec la commune et décision à prendre quant au projet d'acte d'échange établi par Maître Robert LANGHENDRIES (Annexe 1).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le projet d'acte présenté par le notaire LANGHENDRIES repris en annexe et décide de mandater les administrateurs Matthieu GEHOT et/ou Laurent LEGROS pour la signature de l'acte.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

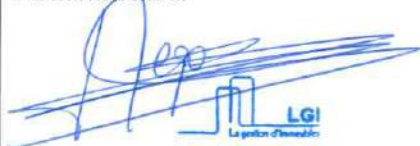
La séance est levée à 18h30.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 12 mars 2024

Laurent LEGROS
Administrateur




LGI
Le gérant d'immeubles
Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

Nicola CIONI
Gestionnaire



Robert LANGHENDRIES Notaire SRL

BCE/TVA 0507.713.143

Chaussée de Waterloo 1359/K - 1180 UCCLE

Tél: (02) 374.03.84 - Fax: (02) 375.81.00

Date:

Rép:

Annexes :

Dos.: 10278

Fichier :

ECHANGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le

A Uccle, en la Maison Communale, rue de Stalle 77.

Devant Maître **Robert LANGHENDRIES**, Notaire à Uccle.

ONT COMPARU :

De première part :

La **COMMUNE D'UCCLE**, ayant son siège administratif à 1180 Uccle (Bruxelles), rue de Stalle 77, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0207.368.875, cependant non assujettie à celle-ci pour les activités liées aux opérations immobilières.

Ici représentée par Monsieur BIERMANN Jonathan Isac, né à Uccle, le 20 janvier 1979, registre national 79.01.20-185.08, échevin ayant les propriétés communales dans ses attributions, aux termes d'un arrêté du Bourgmestre d'Uccle du 27 mai 2020, lui conférant délégation de signature aux fins des présentes, assisté de Madame VAINSEL Laurence Natacha, née à Ixelles, le 9 décembre 1971, registre national 71.12.09-286.49, secrétaire communale, faisant tous deux élection de domicile au siège administratif précité de la Commune d'Uccle, agissant conformément aux articles 109 et 110 de la Nouvelle Loi communale et en exécution de la délibération du 22 juin 2023 par laquelle le Conseil communal a décidé le principe d'acheter une parcelle de terrain en échange de la vente d'une autre parcelle, objet des présentes, et a approuvé les conditions de l'opération, délibération qui n'est plus susceptible de suspension ou d'annulation par l'autorité de tutelle administrative, ainsi que l'atteste le courrier du SPR de Bruxelles - Pouvoirs Locaux portant les références 2023-136417 du 28 juillet 2023 et [REDACTED]

Ci-après dénommée la « **comparante de première part** » ;

De seconde part :

« L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II », sise à 1180 Uccle, rue Jean Benaets, 91-93, inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0850.220.539, ici représentée par **Monsieur**

nommé aux fins de signer le présent acte par l'assemblée générale des copropriétaires (point ...) qui s'est tenue en date du ... 2023 et dont une copie restera annexée aux présentes.

Ci-après dénommée la « **comparante de seconde part** » ;

DECLARATIONS PREALABLES :

Chaque partie déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;
- certifie être seul propriétaire du bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;
- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité / comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

Lesquelles parties ont requis le notaire soussigné de dresser acte authentique des conventions suivantes directement intervenues entre elles :

ECHANGE :

D'UNE PART :

La **COMMUNE D'UCCLE**, comparante de première part, déclare céder à titre d'échange, à « **L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II** », comparante de seconde part, qui accepte par son représentant prénommé, le bien suivant :

COMMUNE D'UCCLE - Deuxième division (21612)

Une parcelle de terrain sise à proximité du rond-point de la rue Jean Benaets, d'une superficie d'après mesurage ci-après invoqué de deux ares nonante-sept centiares (2a 97ca), actuellement cadastrée section D numéro 193/P/partie. **Précadastration :**

Tel que ce bien figure sous hachuré rouge au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert Vincent ALBERT, qui restera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par les parties et le notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE

La **COMMUNE D'UCCLE** est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme « **SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES** », en abrégé « **ETRIMO** », à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente pour cause d'utilité publique, reçu par Monsieur André Deridder, Echevin faisant fonction de Bourgmestre, le 25 novembre 1980, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 décembre suivant, volume 8611 numéro 19.

Le comparant de seconde part déclare par son représentant prénommé se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

D'AUTRE PART :

En échange, « **L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II** », comparante de seconde part, déclare par ses représentant prénommés, céder à la **COMMUNE D'UCCLE**, comparante de première part, qui accepte par ses représentants prénommés, le bien suivant :

COMMUNE D'UCCLE - Deuxième division

Une parcelle de terrain à proximité du rond-point de la rue Jean Benaets, d'une superficie d'après mesurage ci-après invoqué de cinquante-quatre centiares (54ca), cadastrée section D numéro 193/G/partie. **Précadastration :**

Tel que ce bien figure sous hachuré bleu au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert Vincent ALBERT, qui restera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par les parties et le notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE

« L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II » est propriétaire

La comparante de première part déclare par ses représentants prénommés se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

SOUTTE-QUITTANCE

Les parties déclarent :

- que le bien prédécrit sub 1), cédé par la COMMUNE D'UCCLE à « L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II », a une valeur de **VINGT-SEPT MILLE EUROS (€ 27.000,00)** ;
- que le bien prédécrit sub 2), cédé par « L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II » à la COMMUNE D'UCCLE a une valeur de **CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (€ 5.400,00)** ;

Par conséquent, pour rétablir l'équilibre des prestations réciproques, le présent échange est consenti et accepté pour et moyennant le paiement, par « L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II » à la COMMUNE D'UCCLE, d'une soulte de **VINGT-ET-UN MILLE SIX CENTS EUROS (€ 21.600,00)**, payée sous forme de virement préalable sur la comptabilité du notaire Langhendries soussigné.

DONT QUITTANCE, faisant double emploi le cas échéant.

OCCUPATION-JOUISSANCE-IMPOTS

Les comparants déclarent que les biens échangés sont libres de bail et d'occupation.

Chaque partie aura la propriété du bien lui cédé à compter de ce jour.

Elle en aura la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour, à charge pour elle de payer et supporter les impôts et taxes de toute nature, mis ou à mettre sur le bien, au prorata de sa jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

A cet égard, les parties déclarent qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

En outre, le présent échange est consenti et accepté aux conditions suivantes.

CONDITIONS ORDINAIRES

1) Situation hypothécaire

Chaque bien est cédé pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Les parties déclarent ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant les biens échangés.

Il est par ailleurs précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, chaque partie déclare dès lors qu'à sa connaissance tous les travaux effectués aux biens échangés ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

2) Contenance

Les données cadastrales ne sont fournies qu'à titre de simples renseignements ; la superficie ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence -excédât-elle un vingtième- faisant perte ou profit pour le cédant, sans bonification ou indemnité.

3) Etat du bien

Les biens sont échangés tels qu'ils se trouvent et s'étendent dans leur état à ce jour ; chaque partie déclare avoir visité le bien lui attribué et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Les parties ne sont pas responsables des défauts et vices qui sont apparents.

Chaque partie sera sans recours pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où l'autre partie ne les connaissait pas.

Chaque partie déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de spécialiste de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

4) Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

Chaque partie est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

A cet égard, chaque partie déclare ne pas avoir fait appel à ladite responsabilité.

5) Conditions spéciales - Servitudes - Mitoyennetés

Les biens sont échangés avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à chaque partie à se prévaloir des unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de l'autre partie ni recours contre elle.

Chaque partie déclare qu'à sa connaissance, le bien qu'elle cède n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Chaque partie déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles figurant éventuellement dans les statuts de copropriété, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien échangé, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Chaque partie décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

SITUATION ADMINISTRATIVE - PLANIFICATION - URBANISME

Le bien prédécrit est situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et, par conséquent, visé par la législation régionale applicable en la matière.

1) Généralités

Nonobstant le devoir d'information de chaque partie et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, chaque partie déclare avoir été informée de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien cédé auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ne peuvent être effectués sur les biens objets des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

2) Renseignements urbanistiques

Conformément aux articles 275 et 276/1 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 février 2019, les renseignements urbanistiques relatifs aux biens cédés ont été demandés à la commune d'Uccle.

Dans sa réponse en date du 3 octobre 2023, dont les parties reconnaissent avoir reçu copie, la commune d'Uccle a fait savoir ce qui suit, littéralement reproduit, concernant les biens prédécrits :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 20/09/2023 concernant le bien sis **Rue Jean Benaets 91-93** cadastré **Section D 2^{ème} Division n°193G et parcelle n° 193P**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1. En ce qui concerne la destination :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 55 « QUARTIER ST.-JOB-BENAETS »** approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989.
- Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions **du PRAS** précité ;
- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 55 précités sont d'application : articles : II. Dispositions Générales, III.1.1 Zones de Logements, III.1.3 Zones d'équipements d'intérêts collectifs, III.2.1 Zones de Cours et Jardins, III.2.3 Zones de Parcs, III.1.8 Zones de Variations de Masses, écran végétal, III.3.1 Voirie Ordinaire, III.5.2 Cheminements piétons
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**) ;

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune. Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20/12/1939. Cependant, ce plan a déjà été mis en oeuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

- Parcelle D193G : acquisition en cours d'une partie de la parcelle par la Commune, pour y établir un chemin vicinal en application du Plan Général d'Alignement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/11/2021.

8. Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3,15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-9842-2016	BR021-2	Délivré	02/08/2016	02/08/2031
PE-10153-2018	BB-BR011	Délivré	14/02/2018	07/03/2033

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-25289-1968	Immeuble à appartements (pavillon 8)	Délivré	10/04/1968

16-25290-1968	Immeuble à appartements (pavillon 9)	Délivré	10/04/1968
16-25291-1968	Immeuble à appartements (pavillon 7)	Délivré	10/04/1968
16-47041-2023	Chemin vicinal situé entre la chaussée de Saint-Job (665) et la rue Jean Benaets (91)	Demande de permis en cours d'instruction - déposée le 26/04/2023	

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle - consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien (Immeuble à appartements). Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. ».

3) Situation existante

Chaque partie garantit la conformité de tous les actes et travaux effectués par elle sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Chaque partie fera son affaire personnelle de la destination ou affectation du bien envisagée, ainsi que de tous actes et travaux éventuellement prévus pour le bien lui cédé. Elle devra solliciter, à ses frais, risques et périls, toutes autorisations nécessaires, sans intervention de l'autre partie ni recours contre elle, et se conformer aux dispositions réglementaires édictées ou à édicter par les autorités compétentes.

A l'exception de ceux indiqués ci-avant, chaque partie déclare que le bien échangé n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §

1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

DROITS DE PREEMPTION

Chaque partie déclare que le bien échangé n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Chaque partie déclare qu'à sa connaissance, le bien échangé n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien cédé une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999), à l'exception de ceux-ci-avant indiqués.

GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire rédacteur de l'acte des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à "la gestion et à l'assainissement des sols pollués".

« Bruxelles Environnement » a été interrogé afin d'être informé si les sites prémentionnés sont repris ou non à l'inventaire des sols pollués et, le cas échéant, de fournir les informations détaillées y relatives.

Par courrier daté du 2023, dont les parties reconnaissent avoir reçu copie, « Bruxelles Environnement » a fait savoir ce qui suit pour la parcelle 21612_D_0193_P_000_00 :

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
------------------	---------------	--

Par courrier daté du 2023, dont les parties reconnaissent avoir reçu copie, « Bruxelles Environnement » a fait savoir ce qui suit pour la parcelle 21612_D_0193_G_000_00 :

		La parcelle n'est actuellement pas
--	--	------------------------------------

CATEGORIE	AUCUNE	inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
-----------	--------	---

Chaque partie déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent échange.

ZONES INONDABLES

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et au vu de la consultation de de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 21 novembre 2023, chaque partie déclare avoir été informée que la parcelle 193/P est situé partiellement en zone d'aléa faible à moyen d'inondation. Elle reconnaît avoir reçu copie de ladite carte.

POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES (CICC)

Chaque partie déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien échangé, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Chaque partie déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et taxes à résulter des présentes sont à charge :

- de la COMMUNE D'UCCLE, comparante de première part, à concurrence d'une moitié ;
- de « L'Association des copropriétaires de la Résidence CARLOO II », comparante de seconde part, à concurrence de l'autre moitié.

A l'exception des frais de mesurage des biens échangés par le présent acte, qui seront supportés par la Commune d'Uccle exclusivement.

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cent euros (100,00 €).

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur siège respectif susindiqué.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Certifications

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

c) Le notaire soussigné constate que le paiement constaté aux présentes a été effectué pour la soulte par le débit du **compte bancaire BE** (au nom de **.....**).

d) Le notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, relatif à la répression des dissimulations des prix et valeurs.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Portée de l'acte authentique

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminfin.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par notaire.be).

DONT ACTE.

Reçu et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.