

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02/04/2024 À 18:00

**0084 - ACP MONTEVERDI / ROSSINI / LULLI (0831.211.014)
AVENUE COGHEN / RUE DES COTTAGES , 63-65 / 35
1180 UCCLE**

Lieu de l'assemblée : Espace 125
rue rodenbach , 125
1190 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Kadaner Syndic / Gestion Partners, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

18 copropriétaires sur 39 totalisant 5 710 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

[REDACTED] tant 140 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant 398 / 10 000 quotités
[REDACTED] 85 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant 353 / 10 000 quotités
[REDACTED] k représentant 220 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant 515 / 10 000 quotités
[REDACTED] 268 / 10 000 quotités
[REDACTED] 0 000 quotités
[REDACTED] tant 222 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant 353 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant 353 / 10 000 quotités
[REDACTED] 3 / 10 000 quotités
[REDACTED] 362 / 10 000 quotités
[REDACTED] 25 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant 220 / 10 000 quotités
[REDACTED] 10 000 quotités
[REDACTED] 353 / 10 000 quotités
[REDACTED] tant représentant 307 / 10 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS



1. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

est élu président de séance et le syndic assumera la fonction de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. POINTS TRAITÉS PAR LE SYNDIC POUR LA PÉRIODE EN COURS

Depuis la dernière assemblée générale le syndic a :

- * Gestion courante de l'ACP
- * Gestion des sinistres.
- * Renseignements apportés aux notaires dans le cadre des mutations.
- * Réparation des cheminées en toiture.
- * Evacuation des encombrants dans le local chaufferie.
- * Remplacement de l'ensemble des serrures des parties communes et de deux portes, tout en établissant un plan de clefs conformément à la décision prise à la précédente assemblée générale concernant les affectations.
- * Remplacement des portes d'entrées avec Houseprotect.
- * Remplacement du système de Parlophonie et organisation des différents RDV avec House Protect.
- * Organisation d'un rendez-vous à l'immeuble avec les membres du conseil de copropriété et la société en charge de nettoyage des communs.
- * Plusieurs réunion avec le syndic et les membres du conseil de copropriété en vue de faire le point sur les dossiers en cours.
- * Organisation et distribution des clefs et des nouveaux badges à tous les occupants (deux permanences organisés par les membres du conseil de copropriété à l'immeuble + RDV en nos bureaux).
- * Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes.
- * Organisation d'un RDV à l'immeuble avec H2o et les membres du conseil de copropriété pour la réception des travaux.
- * Entretien annuel des extincteurs.
- * Entretien annuel de la chaudière.
- * Plusieurs interventions effectuées par All Access pour les dépannage de la porte de garage
- * Organisation pour le remplacement des vannes privatives.
- * Intervention pour un débouchage au niveau du local chaufferie : 4 septembre 2023
- * Renon donner au locataire de la conciergerie.
- * Travaux effectués dans le local conciergerie en vue de le remettre en location.
- * Mise en location de la conciergerie (planification pour l'état des lieux d'entrée, rédaction et signature du bail en nos bureaux avec les nouveaux locataires, établissement du PEB, etc.)
- * Mise en location d'un emplacement pour le stationnement d'une moto (Rédaction d'un bail de droit commun et signature du bail en nos

bureaux)

* Mesures conservatoires pour la façade arrière (demande d'une pluralité de devis avec des corps de métier cordistes et décision prise en accord avec les membres du conseil de copropriété)

* Gestion du problème urbanistique de la terrasse de [REDACTED] : envoi d'un courrier recommandé (mise en demeure) + RDV en nos bureaux pour faire le point avec [REDACTED]

* Plusieurs dépannage pour l'ascenseur Rossini avec Kone / ELS Ascenseur puis Immolift

* Renon donné à l'ancien ascensoriste au 31/12/23 et souscription d'un nouveau contrat d'entretien avec Immolift.

* Demande d'analyse de risques pour les trois ascenseurs (obligation légale)

* Demande d'une pluralité d'offres pour la mise en conformité des ascenseurs.

* Gestion du dossier Cronbrugge :

Lors de la dernière assemblée générale, les membre du conseil de copropriété avait été mandaté pour la signature d'un accord transactionnel en vue de clôturer à l'amiable ce dossier.

Etant donné que ce dossier était un peu coincé entre nos avocats respectifs, mon [REDACTED] et l'ACP ont convenu d'avancer de façon plus rapide et transparente sur la réalisation des travaux, en même temps que l'avancement sur l'accord transactionnel.

Le syndic a alors fixé un RDV avec l'architecte pour établir un cahier des charges et rassembler plusieurs devis dans le cadre d'une isolation par l'extérieure et bardage du seul mur pignon concerné (65 Coghen).

Il conviendra donc d'obtenir un accord transactionnel entre les époux et l'ACP mais aussi un engagement de leurs part ferme en terme de délai dans lequel l'ACP s'engage à réaliser les travaux. Ce délai devant encore faire l'objet d'un accord.

3. POINT SUR LES SINISTRES EN COURS.

Sinistre 2023-0599: Vandalisme dans les parties communes

Le 22 juillet 2023, le syndic a été informé d'un acte de vandalisme dans le hall d'entrée de Lulli et le plafond du hall d'entrée du Rossini. Le syndic a alors ouvert un dossier à titre conservatoires auprès de l'assurance et a fait intervenir la société de nettoyage pour faire le nécessaire.

La facture des prestations complémentaires a été soumis à l'assurance et le dossier est en cours de clôture.

Sinistre 2023-0284: Infiltration d'eau dans les appartements de [REDACTED]

Un dossier a été ouvert auprès de l'assurance et une détecteur de fuite à été réalisé. Un RDV a [REDACTED] été organisé à l'immeuble et un autre RDV sera planifié avec [REDACTED] sur les dégâts consécutifs et les mesures conservatoires. Le dossier suit son cours.

Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. POINT SUR LE CONTENTIEUX [REDACTED] ET MANDAT DONNÉ AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ACCEPTION DE L'OFFRE SUR LES TRAVAUX À RÉALISER.

e

Afin d'avancer dans l'aboutissement de l'accord transactionnel dont les contours ont été approuvés par la précédente Assemblée Générale, les époux [REDACTED] et l'ACP ont convenu d'avancer bilatéralement sur :

- Un cahier des charges.
- Un planning contraignant pour la réalisation des travaux.

Les époux [REDACTED] ont demandé explicitement que ces deux éléments fassent partie de l'accord transactionnel. Ils ont également indiqué par courriel que "L'empiètement de ce bardage sur notre terrain aura un coût".

L'Assemblée Générale :

- Précise que les travaux doivent s'inscrire dans le cadre de sa précédente décision sur l'accord transactionnel, à savoir :

"Après négociation entre avocats interposés, un accord transactionnel se résumerait comme suit :

- Chaque partie supporte ses dépenses
 - Paiement par l'ACP aux [REDACTED] d'un montant pour solde de tout compte de 12.000,00 € ;
 - Placement d'un bardage avec isolation par l'extérieur par l'ACP dans un délai raisonnable et compatible avec un projet de rénovation énergétique global;
 - Prise en charge par les époux [REDACTED] de la suppression du bois au niveau de la véranda et la réfection du mur dans un délai raisonnable et compatible avec un projet de rénovation énergétique global;
- Les copropriétaires approuvent cet accord pour solde de tout compte.
Le montant de 12 000€ sera financé par le fonds de réserve.
Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété et au syndic pour la signature de l'accord transactionnel."*

- M. [REDACTED] et le Conseil pour la conclusion et la signature de l'accord transactionnel précité en y précisant le cahier des charges et le planning de réalisation des travaux.
- Précise que l'exécution des travaux ne se fera qu'à la condition de la signature de l'accord transactionnel par les [REDACTED]
- Précise que le droit d'échelle / empiètement du nouveau bardage fait partie de l'accord transactionnel et du montant pour solde de tout compte de 12.000 eur, et qu'il n'est pas envisageable de payer le moindre montant additionnel pour l'empiètement comme demandé par les [REDACTED]

b. Travaux et cahier des charges

Monsieur De Laurentiis expose son analyse et ses recommandations techniques à l'Assemblée.

Afin de remédier définitivement aux différents désordres (fissures, chutes d'enduits et infiltrations) affectant le pignon de l'immeuble avenue Coghen, 65, et le logement mitoyen occupés par les consorts Van Crombrugge, il recommande pour ce pignon :

- * Fissures intérieures des cagibis de l'ACP Monteverti : grattage, ouverture, et application d'un mortier sans retrait EXTERIEUR :
- * Dépose intégrale du bardage fixé sur le retour de pignon y compris lattis de fixation et débarras des encombrants
- * Dépose des filets anti-pigeons
- * Décapage du cimentage sur les portions non adhérentes et sur toutes les zones présentant des fissures ou des craquelures sur la totalité du pignon mitoyen
- * Réenduisage des fissures et cimentage localisé
- * Dépose de la descente d'EP existante sur le retour de façade latérale (pignon)
- * Dépose d'une portion de bardage bois de la façade mitoyenne du lot Van Crombrugge afin de permettre la pose de l'ITE
- * Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur le pignon
- * Mise en place d'un isolant mince au droit du cheneau mitoyen entre le pignon et la véranda
- * Repose de la descente d'EP y compris toutes sujétions de mise en œuvre
- * Reconstitution d'un solin en base du pignon (sans engravure dans la maçonnerie)
- * Reconstitution du lattis de fixation et mise en œuvre d'un complément du bardage bois de la façade mitoyenne du lot Van Crombrugge, après pose de l'ITE
- * Dépose du couvre-mur à deux versants en terre cuite sur l'acrotère de toiture
- * Mise en place d'une nouvelle couvertine en aluminium thermolaqué avec un seul sens de pente orienté vers la toiture terrasse en Derbigum

SOLS DES 6 BALCONS ATTENANTS :

- Démolition de l'ancien complexe d'étanchéité existant (carrelage, étanchéité, chape)
- Rebouchage des trémies des vide-ordures par coffrage et coulage béton
- Mise en place d'une nouvelle chape avec sens de pente + ragréage + résine d'étanchéité
- Mise en place d'un nouveau carrelage avec joints étanches

- Remplacement des avaloirs existants

Concernant le pignon mitoyen du 35 Rue des Cottages, il recommande les actions suivantes :

- Sablage et nettoyage des briques et des portions de joints non adhérentes sur la totalité du pignon mitoyen
- Réenduisage des fissures et cimentage des joints dégradés
- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur le pignon
- Mise en place d'un rail de départ et d'un isolant mince au droit de la toiture mitoyenne - Reconstitution du solin en base du pignon
- Mise en place d'une nouvelle couvertine en aluminium thermolaqué avec un seul sens de pente, sur l'acrotère et la portion de balcon sur rue.

L'architecte rappelle que pour la réalisation de ces travaux, il sera nécessaire d'obtenir les autorisations suivantes : - Droit d'échelle / empiètement - Dépôt et autorisation de permis d'urbanisme.

Pour les deux pignons, plusieurs variantes de technique d'isolation par l'extérieur figurent dans le cahier des charges :

- * Du polystyrène expansé blanc d'une épaisseur de 14 cm
- * Une mousse phénolique d'une épaisseur de 10 cm
- * De la laine de roche d'une épaisseur de 14 cm

Pour les trois variantes, le cahier des charges précise une finition sous forme de crépi siliconé d'une couleur à choisir par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale :

- Choisit la laine de roche comme méthode d'isolation.
- Mandate le Conseil de copropriété pour choisir entre :
Y16 70 05
B46 80 03
Un ton pierre

Sur base d'une étude d'intégration urbanistique de l'architecte. Avant de prendre sa décision, le Conseil consultera informellement les propriétaires avec des moyens électroniques.

Il sera explicitement précisé dans le cahier des charges le choix d'un crépi de finition de type "StoColor Lotusan®" pour éviter les phénomènes de coulées noires.

- Pour le surplus, approuve le projet de cahier des charges relatif à la rénovation et l'isolation des deux pignons mitoyens.
- Les terrasse de [REDACTED] doivent faire l'objet d'une analyse plus fine quant à la nécessité de refaire son étanchéité.
- Mandate le Conseil de Copropriété pour obtenir l'accord des époux [REDACTED] sur le contenu du cahier des charges et d'en modifier des éléments accessoires à la demande des [REDACTED] nécessaire (y compris la couleur).
- Mandate l'architecte pour déposer une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation et l'isolation par l'extérieur des deux pignons précités en faisant préalablement approuvé le dossier de la demande de permis par le Conseil de Copropriété.
- Mandate le Conseil de Copropriété et le syndic pour négocier et signer un droit d'échelle/empiètement à titre gratuit auprès du propriétaire du 33 rue des Cottages.

c. Délai de réalisation des travaux

Conformément aux articles 21 et 21/1 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, ces travaux étant visibles de l'espace public, un permis d'urbanisme devra être sollicité.

Par ailleurs, un droit d'échelle/empiètement doit être sollicité auprès des époux Van Crombrugge et du propriétaire du 33 rue des Cottages.

Les époux Van Crombrugge demandent : "Il faudra discuter de pénalités de retard si ce bardage n'est pas placé avant fin mai 2025. La demande de permis auprès de la commune devra être introduite avant la fin du printemps 2024".

L'Assemblée Générale :

- Arrête le planning suivant :
 - Accord sur le cahier des charges avec les [redacted] avant le 1er mai 2024.
 - Dépose de la demande de permis d'urbanisme auprès de la Commune d'Uccle : avant le 30 mai 2024.
 - Signature de l'accord transactionnel avec les [redacted] : avant le 15 août.
 - Attribution du marché : avant le 1er septembre 2024
 - Début du chantier : avant fin mai 2025.
- Précise que l'ACP mettra tout en oeuvre pour réaliser ce planning, mais ne peut en aucun cas assurer aux [redacted] le respect de ce délai pour des motifs qui ne sont pas de son ressort comme le délai d'obtention d'un permis d'urbanisme, la disponibilité des entrepreneurs ; ou encore l'absence de consensus sur l'accord transactionnel.
- Refuse toute possibilité de pénalités de retard en faveur [redacted] dans l'accord transactionnel.

d. Offres des entrepreneurs

Les entreprises CITY FACADE, VIMAR, REBETON, LUX CONSTRUCT, BÂTI ROB, NS SERVICES ont été consultées pour établir un devis sur base sur cahier des charges non préalablement approuvé par l'Assemblée Générale.

Des devis ont été réceptionnés par l'architecte. Leurs montants varient entre 118.000 €

Ces devis n'ont pas été transmis dans des délais permettant une étude sérieuse par le Conseil ou le syndic. Ils n'ont pas non plus été transmis à l'Assemblée Générale préalablement.

Par ailleurs, ces devis devront être actualisés en fonction des modifications apportées au cahier des charges suite aux négociations avec les époux [redacted]

L'Assemblée Générale :

* Remercie l'architecte pour les devis recueillis et mandate le Conseil de Copropriété pour choisir l'entreprise présentant le meilleur rapport qualité-prix avec un montant maximum de 135.000 EUR.

* Donne mandat au syndic afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la Copropriété : n° BE17 3635 2734 8321 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime. La copropriété décide de garder le montant de la prime sur le fond de réserve. L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.

Majorité des 2/3	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. A. POINT SUR LA TERRASSE CONSTRUITE CHEZ [REDACTED] ET MESURES À PRENDRE PAR LA COPROPRIÉTÉ.

Conformément à la décision de l'Assemblée générale générale du 06/06/2023, une mise en demeure demandant au copropriétaire concerné de faire enlever à ses frais la dite terrasse avant les travaux de rénovation énergétique du bâtiment a été envoyée par le syndic.

En outre, une procédure pour infraction urbanistique a été initiée par la Commune d'Uccle constatant que la terrasse ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme.

[REDACTED] s'oppose à l'enlèvement de la terrasse, conteste l'infraction urbanistique et a mandaté un avocat pour défendre ses intérêts.

La Commune doit encore se positionner au regard des arguments avancés par [REDACTED]

Le syndic a fait venir un architecte. Ce dernier attire notre attention sur les dangers que cette terrasse représente. Il nous a plus particulièrement fait part de deux préoccupations :

- L'état de dégradation structurel de cette terrasse " l'état fortement dégradé du béton est nettement visible. Il est notamment dû à l'absence totale de protection étanche et d'étanchéité sur les garde-corps en béton et les rives de balcon. De même, les revêtements en carrelage n'ont pas de sens de pente, les joints sont poreux, les infiltrations entre les joints entraînent une dégradation de la dalle (...)".

- Le fait que cette terrasse constituera un pont thermique certain lors des travaux d'isolation par l'extérieur.
- La forte probabilité que cette terrasse ne respecte pas les nouvelles normes minimales de portance.

Un cahier des charges a été rédigé par l'architecte pour procéder à la démolition de cette terrasse.

L'Assemblée Générale:

- Confirme son positionnement pris lors de l'Assemblée générale du 09/06/2023, à savoir l'enlèvement de cette terrasse dans le cadre des travaux de rénovation énergétique du bâtiment tant pour des motifs de performance énergétique du bâtiment que de sécurité.

- Prend acte de l'analyse technique de l'architecte et du Cahier des charges réalisé pour démolir ladite terrasse et précise que les travaux à la façade arrière ne sont pas immédiatement envisagés.

- Demande la réalisation d'une étude technique pour déterminer la structure de la terrasse et son éventuel danger.

Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. B. POINT SUR LA TERRASSE CONSTRUITE C [REDACTED] ET MESURES À PRENDRE PAR LA COPROPRIÉTÉ.

L'Assemblée Générale :

- Mandate le Conseil de Copropriété pour désigner un avocat dans la foulée de l'étude technique ou au plus tard le 1er juin chargé :
 - De réaliser une consultation juridique sur :
 - Le statut urbanistique de la terrasse
 - La faisabilité juridique pour l'ACP de procéder à la démolition de cette terrasse sans accord de [REDACTED]
 - La possibilité juridique d'imputer à [REDACTED] les frais de démolition de cette terrasse.
 - Les moyens de réduire la responsabilité de l'ACP en cas d'accident grave de cette terrasse dû à son état de délabrement.
 - La rédaction d'une lettre à l'attention de l'urbanisme communal pour exposer les arguments de l'ACP.
 - L'établissement de contact avec le Conseil de M [REDACTED] et le syndic pour :
 - Faire part du point de vue de l'ACP et de son argumentaire.
 - Proposer une procédure de conciliation à l'amiable
- Précise que toute action judiciaire devra faire l'objet d'une future décision d'Assemblée générale.
- Mandate le Conseil de Copropriété pour suivre la mission confiée à l'avocat, et le cas échéant, d'en élargir le mandat si nécessaire, sauf pour des actions judiciaires.

Majorité absolue	Oui	3 909	83,88 %
	Non	751	16,12 %
	Voix exprimées	4 660	-
	Abstentions	1 050	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2023.

Les membres du conseil de copropriété font leur rapport pour l'exercice 2023.

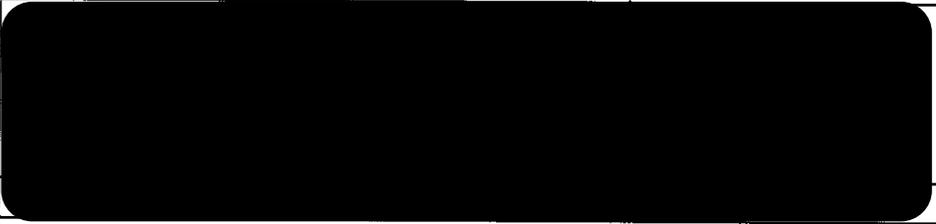
[REDACTED] rappelle que chaque copropriétaire a l'obligation de conserver l'uniformité des châssis en façade avant et façade arrière de l'immeuble en choisissant des châssis en PVC Blanc. Tout changement de subdivision, matière ou couleur est soumis à l'accord de la copropriété et à l'accord préalable du service urbanisme (permis).

Il est demandé au syndic de faire valider le décompte de charges général trimestriel par le Conseil de Copropriété préalablement avant l'envoi des décomptes individuels.



8. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2023.

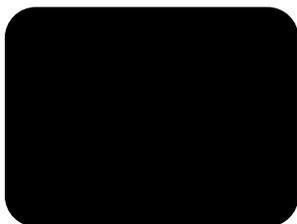
Décharge est donnée au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

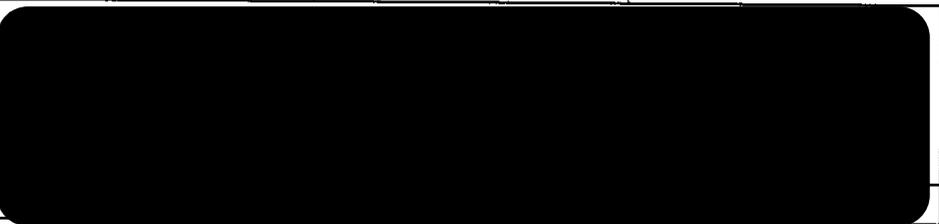
Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2024.

Les membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2024 sont:



Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE 2023.

Le(s) commissaire(s) aux comptes n'a pas pu soumettre son rapport car les documents n'ont pas pu être envoyé. Certaines corrections doivent encore être apportées au décompte 2023 avant de le clôturer.



11. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2020.

Le rapport du commissaire aux comptes avait été annexé au dernier PV. Il proposait l'approbation des comptes mais les copropriétaires avaient demandé au syndic de prendre en compte les remarques et de les corriger. Le nécessaire a été fait.

Les copropriétaires approuvent les comptes pour l'exercice 2020.

Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2021.

Le rapport du commissaire aux comptes avait été annexé au dernier PV. Il proposait l'approbation des comptes mais les copropriétaires avaient demandé au syndic de prendre en compte les remarques et de les corriger. Le nécessaire a été fait.

Les copropriétaires approuvent les comptes pour l'exercice 2021.

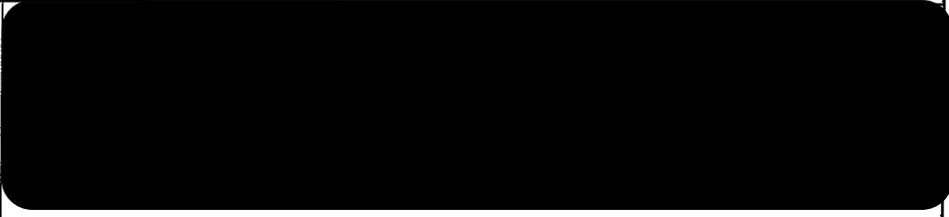
Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



13. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2022.

Le syndic n'ayant pas demandé un rapport au commissaire aux comptes, ce point est postposé à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	5 710	100,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2023.

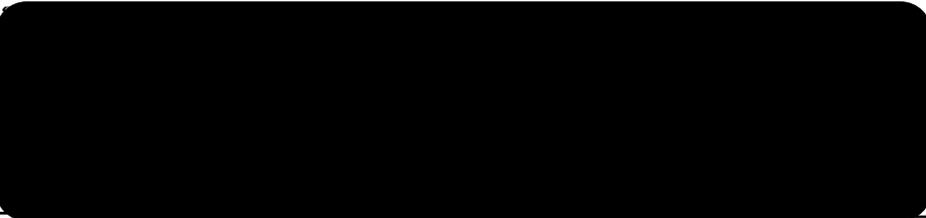
Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale en raison du problème des factures erronées de Vivaqua.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	5 710	100,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

15. ELECTION DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024.

Le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024 est: COMPTA MAX SRL.

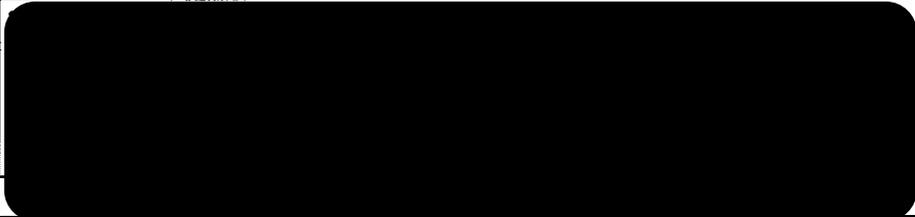
Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



16. RATIFICATION DU CHANGEMENT DE FOURNISSEUR PAR L'ENTRETIEN DES ASCENSEURS.

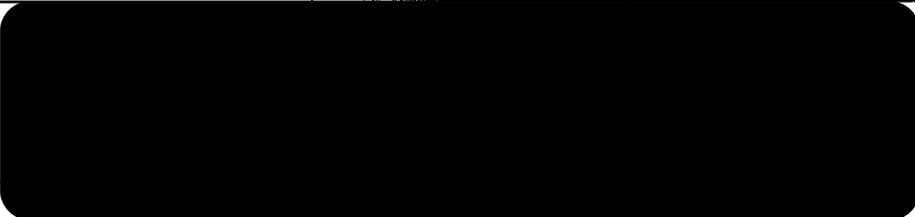
Lors de la dernière assemblée générale, il avait été décidé de donner le Renon à KONE et les copropriétaires avaient choisi Els Ascenseur pour l'entretien des ascenseurs. Les membres du conseil de copropriété ont jugé plus judicieux de travailler avec la société Immolift.

Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. RATIFICATION DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LA CONCIERGERIE EN VUE DE REMETTRE EN LOCATION CELLE-CI.

Le locataire ayant quitté la conciergerie, des travaux nécessaires ont du être réalisés afin de pouvoir relouer celle-ci. En accord avec les membres du conseil de copropriété, des travaux ont été réalisés et ont été financés via les fonds de réserve pour la rénovation de la conciergerie.

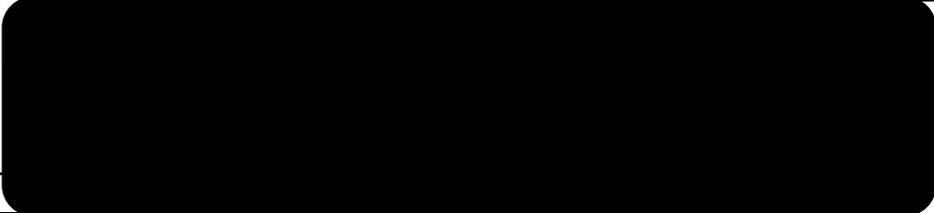
Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



18. AFFECTATION DES LOYERS DE LA CONCIERGERIE ET LA LOCATION DE PARKING VERS LE FONDS DE RÉSERVE.

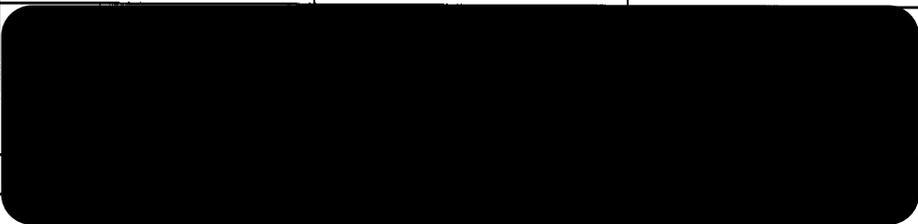
Les membres du conseil copropriété proposent d'affecter les loyers de la conciergerie ainsi que de la location d'un parking sur le fonds de réserve. Les copropriétaires acceptent cette affectation sur le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	5 710	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 710	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. GESTION PAR LE SYNDIC POUR LE REMPLACEMENT DES PLAQUETTES PRIVATIVES POUR LES BOITES AUX LETTRES.

Le syndic informe les copropriétaires que les boites lettres sont privées. Néanmoins afin d'avoir une harmonisation au niveau des boites aux lettres et des nominettes sur les parlophones, les copropriétaires devront signaler au syndic tout changement d'occupant afin qu'il puisse commander les plaquettes chez le même fournisseur.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



20. APPROBATION DE L'OFFRE DE TCBW POUR L'INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE REMPLISSAGE AUTOMATIQUE DU CIRCUIT CHAUDIÈRE.

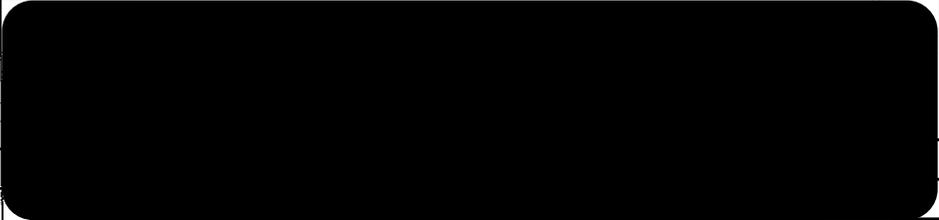
Lors de l'intervention de TCBW pour le remplacement des vannes privatives, il a été constaté une perte de pression sur le circuit de chauffage. Afin d'éviter de réajuster régulièrement la pression du circuit d'eau, TCBW nous avait fait une proposition pour l'installation d'un système de remplissage automatique pour un montant de 550 € TTC pièces et main d'œuvre. Les copropriétaires n'approuvent pas cette offre.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	5 135	100,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

21. APPROBATION POUR LA COUPURE SAISONNIÈRE DE LA CHAUDIÈRE DURANT L'ÉTÉ.

Afin de pouvoir faire des économies d'énergie et d'éviter que la chaudière fonctionne durant l'été, le syndic propose de couper la chaudière durant l'été : du 1er juin au 30 Septembre.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



22. PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS DE DATES ET VOTE POUR BLOQUER UNE DATE POUR LA PRÉSENTATION EN VIDÉO CONFÉRENCE DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉALISÉ PAR LE FACILITATEUR.

Le facilitateur nous propose des dates afin de pouvoir nous présenter son audit énergétique.

Il nous propose les dates suivantes:

- Jeudi 11/04 : 10 à 19h
- Vendredi 19/04 : 10 à 12h
- Lundi 22/04 : 15 à 19h
- Mardi 23/04 : 13 à 19h

Il s'agit de choisir un créneau de 2h dans les plages horaires ci-dessus.

Les copropriétaires choisissent le Mardi 23/04 de 17h à 19h.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. PRÉSENTATION ET APPROBATION D'UN CONTRAT POUR LE NETTOYAGE DES TOITURES GARAGES.

Le syndic a fait appel à ESB, KANALIS, LS CLEAN pour obtenir des offres pour l'entretien des toitures de garages.

- ESB propose un contrat d'entretien annuel à 954 € TTC à raison d'un passage par an.
- KANALIS propose un contrat d'entretien annuel à 2.758,80 € TTC.
- ELS CLEAN propose une intervention à raison de 199,65 € TTC

Les copropriétaires approuvent l'offre de LS CLEAN et demande à ce qu'il intervienne après l'automne.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



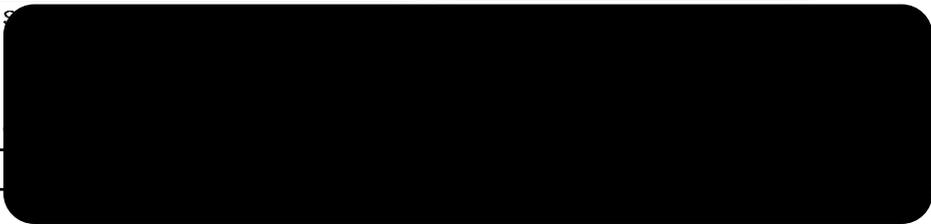
24. APPROBATION DE L'OFFRE DE H2O POUR LES TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES POUR LA MISE NE CONFORMITÉ DE L'ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS.

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été décidé de mettre en conformité l'électricité des parties communes. L'offre de H2o avait alors été approuvée. Lors des travaux, il a fait plusieurs constatations notamment du fait que la conciergerie ne possède pas son tableau électrique ce qui posera problème pour obtenir l'attestation de conformité par un organisme de contrôle. Il nous propose donc de réaliser des travaux complémentaires pour un montant de : 3.734 € + 672 € soit 4.406 HTVA.

Les copropriétaires acceptent:

- cette offre complémentaire d'un montant de 4.670,36 € TTC. Ses travaux seront financés par le fonds de réserve.

- donne mandat au syndic afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la Copropriété : n°BE17 3635 2734 8321 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime. La copropriété décide de garder le montant de la prime sur le fond de réserve. L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



25. PRÉSENTATION DES OFFRES ET APPROBATION POUR LA MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR MONTEVERDI.

Le Syndic a commandé une analyse de risques des trois ascenseurs auprès de Vincotte. L'analyse de risque de l'ascenseur du Rossini n'a pas été effectuée car ce dernier était hors service lors de la visite du représentant de Vincotte. Un nouveau passage a été demandé par le syndic.

Le Syndic a demandé à plusieurs ascensoristes des offres pour remettre totalement en ordre les trois ascenseurs.

De ces offres, deux philosophies émergent : certaines sociétés préconisent un remplacement total (moteur, cabine), et d'autres ont une analyse plus fine des éléments à remplacer.

Le Conseil de Copropriété n'a pas eu l'opportunité de s'entretenir avec ces sociétés pour analyser la pertinence de l'une ou l'autre démarche. En outre, au delà du fait de mettre aux normes les ascenseurs, il ne dispose pas de l'avis technique des ascensoristes quant à l'urgence, ou non des travaux à réaliser.

L'Assemblée Générale :

- Prend acte des mesures à prendre pour mettre les ascenseurs aux normes.

- Mandate le syndic et le Conseil de copropriété de s'entretenir avec les ascensoristes pour examiner la meilleure philosophie de rénovation.

- Demande d'inclure ces travaux dans un plan pluriannuel d'investissement qui étale et priorise les travaux à effectuer en fonction de leur degré d'urgence technique et de l'état des trois fonds de réserve relatifs aux ascenseurs.

- Demande l'inscription de ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



26. PRÉSENTATION DES OFFRES ET APPROBATION POUR LA MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR ROSSINI.

Le Syndic a commandé une analyse de risques des trois ascenseurs auprès de Vincotte. L'analyse de risque de l'ascenseur du Rossini n'a pas été effectuée car ce dernier était hors service lors de la visite du représentant de Vincotte. Un nouveau passage a été demandé par le syndic.

Le Syndic a demandé à plusieurs ascensoristes des offres pour remettre totalement en ordre les trois ascenseurs.

De ces offres, deux philosophies émergent : certaines sociétés préconisent un remplacement total (moteur, cabine), et d'autres ont une analyse plus fine des éléments à remplacer.

Le Conseil de Copropriété n'a pas eu l'opportunité de s'entretenir avec ces sociétés pour analyser la pertinence de l'une ou l'autre démarche. En outre, au-delà du fait de mettre aux normes les ascenseurs, il ne dispose pas de l'avis technique des ascensoristes quant à l'urgence, ou non des travaux à réaliser.

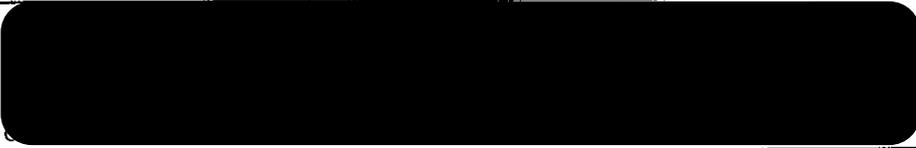
L'Assemblée Générale :

- Prend acte des mesures à prendre pour mettre les ascenseurs aux normes.

- Mandate le syndic et le Conseil de copropriété de s'entretenir avec les ascensoristes pour examiner la meilleure philosophie de rénovation.

- Demande d'inclure ces travaux dans un plan pluriannuel d'investissement qui étale et priorise les travaux à effectuer en fonction de leur degré d'urgence technique et de l'état des trois fonds de réserve relatifs aux ascenseurs.

- Demande l'inscription de ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



27. PRÉSENTATION DES OFFRES ET APPROBATION POUR LA MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR LULLI.

Le Syndic a commandé une analyse de risques des trois ascenseurs auprès de Vincotte. L'analyse de risque de l'ascenseur du Rossini n'a pas été effectuée car ce dernier était hors service lors de la visite du représentant de Vincotte. Un nouveau passage a été demandé par le syndic.

Le Syndic a demandé à plusieurs ascensoristes des offres pour remettre totalement en ordre les trois ascenseurs.

De ces offres, deux philosophies émergent : certaines sociétés préconisent un remplacement total (moteur, cabine), et d'autres ont une analyse plus fine des éléments à remplacer.

Le Conseil de Copropriété n'a pas eu l'opportunité de s'entretenir avec ces sociétés pour analyser la pertinence de l'une ou l'autre démarche. En outre, au-delà du fait de mettre aux normes les ascenseurs, il ne dispose pas de l'avis technique des ascensoristes quant à l'urgence, ou non des travaux à réaliser.

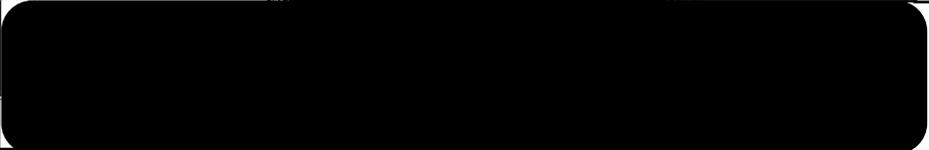
L'Assemblée Générale :

* Prend acte des mesures à prendre pour mettre les ascenseurs aux normes.

* Mandate le syndic et le Conseil de copropriété de s'entretenir avec les ascensoristes pour examiner la meilleure philosophie de rénovation.

* Demande d'inclure ces travaux dans un plan pluriannuel d'investissement qui étale et priorise les travaux à effectuer en fonction de leur degré d'urgence technique et de l'état des trois fonds de réserve relatifs aux ascenseurs.

* Demande l'inscription de ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



28. REHAUSSEMENT DES BALUSTRADES DU ROSSINI: LA BALUSTRADE (DEPUIS LE SOL ENVIRON 90 CM, SOIT MOINS D'UN MÈTRE. LES BALUSTRADES SONT-ELLES BIEN AUX NORMES.

Certains propriétaires s'inquiètent d'une hauteur de balustrade trop faible aux différentes terrasses de la façade avant et le danger que cela induit.

Un tel rehaussement devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

L'assemblée générale :

* Mandate l'architecte Fabio de Laurentiis pour remettre un rapport objectivant le problème, identifiant les éventuels non-respects des normes ainsi qu'une estimation financière du coût de ces travaux.

* Demande d'ajouter ce point avec le rapport précité à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ordinaire afin de statuer sur l'opportunité de réaliser ces travaux et, le cas échéant, de l'inclure dans un plan pluriannuel d'investissement.

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. FAÇADE AVANT ET INFILTRATION D'EAU : LA FAÇADE AVANT MÉRITE QU'ON S'Y ATTARDE CAR L'EAU COMMENCE À FAIRE QUELQUES DÉGÂTS POTENTIELLEMENT DANGEREUX.

L'assemblée générale :

- Mandate l'architecte Fabio de Laurentiis pour remettre un rapport objectivant le problème, identifiant les éventuels problèmes d'infiltration par Façade ainsi qu'une estimation financière du coût de ces travaux pour la façade avant.

- Demande d'ajouter ce point avec le rapport précité à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ordinaire afin de statuer sur l'opportunité de réaliser ces travaux et, le cas échéant, de l'inclure dans un plan pluriannuel d'investissement.

Le syndic prendra quand même les mesures conservatoires qui s'imposent pour stopper les infiltrations chez Mme 

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



30. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX.

Ce point est postposé.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	5 135	100,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

31. APPELS DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2024.

Les copropriétaires décident d'approvisionner le fonds de réserve à hauteur de 25.000 € pour l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



32. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUELS CHANGEMENTS DE FOURNISSEURS.

OTB GROUP : Entretien de la chaudière.

IMMOLIFT : Entretien Ascenseurs.

VINCOTE: Organisme de contrôle Ascenseurs.

ETHIAS Assurance Police Incendie (renon donné pour le 05/05/2024) . Les copropriétaires mandatent les membres du conseil de copropriété pour le changement de contrat.

ANSUL: Entretien des Extincteurs

CONFORT ENERGY: Livraison Mazout

HORTUS: Entretien Jardins

LS CLEAN: Nettoyage des parties communes

TECHEM: Relevé des calorimètres + compteurs de passage d'eau à Monterverdi

VIVAQUA: Eau des communs

ENGIE: Electricité des parties communes

Majorité des 2/3	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. DÉCHARGE DONNÉE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2023.

Décharge est donnée au syndic pour l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

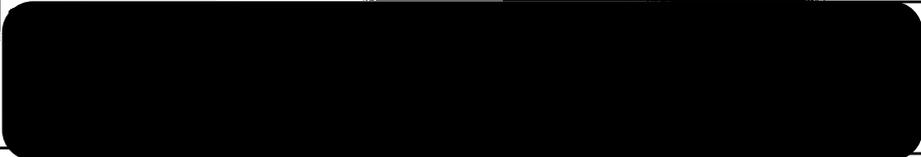


34. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE.

L'Assemblée Générale demande le huis-clos. Les représentants du syndic quittent la salle. Le secrétariat est assuré par le Président. Le salle de réunion ayant été réservée jusque 22h alors que ce point est abordé a 22h15, un débat n'a pu avoir lieu.

Le mandat du syndic KADANER est reconduit soit :

- Jusqu'à la prochaine Assemblée générale Statutaire
- Jusqu'à une prochaine assemblée extraordinaire, à la première demande du Conseil de propriété. La date sera déterminée de commun accord entre le syndic et le Conseil.

Majorité absolue	Oui	5 135	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 135	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Les points à l'ordre du jour étant épuisés la séance est levé à 22h30.

Le Président de séance,



