

Uccle, le 06-11-2025

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 novembre 2025

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires présents	56	sur 230	24,35%	141050
Copropriétaires représentés	82	sur 230	35,65%	187050
Copropriétaires absents	92	sur 230	40,00%	121900
Totaux	230	sur 230	100,00%	450000
AG valide en participants	138		60,00%	
AG valide en quotités	328100		72,91%	

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

1. Nomination d'une Présidente de séance: Madame MOREAU	Pour	314700	98,47%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4900	1,53%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	319600	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	130300	-	
CONTRE	Francesco Lucas LA IACONA, Madame Caroline VERVAERT			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER			

Mme MOREAU est nommée Présidente de séance

1. Nomination du Secrétaire de séance : Christophe DECAUWERS	Pour	324350	99,24%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2500	0,76%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	326850	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	123150	-	
CONTRE	Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	-			

M. DECAUWERS, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

2) Rapport du conseil de copropriété

Réunion 4 fois dont une à distance pour cause d'intempérie.

Le conseil de copropriété s'est réuni 3 fois physiquement cette année avec le syndic

Ainsi qu'une réunion qui s'est tenue à distance en janvier 2025 pour cause d'intempérie (neige).

Le rapport annuel était annexé à la convocation. Mme MOREAU fait un résumé oralement.

3) Comptes du 01-07-2024 au 30-06-2025 :

3.1 Rapport du commissaire aux comptes

Les comptes ont fait l'objet d'un contrôle par M. LAGNEAU, de la société B.C.G. SC SPRL.

Le rapport était annexé à la convocation.

M. LAGNEAU était disponible, par mail, avant l'assemblée, pour répondre aux questions des copropriétaires. Les réponses sont facturées au taux horaire de la mission, ces frais sont ensuite imputés privativement aux propriétaires demandeurs.

En plus du contrôle des comptes annuel par M. LAGNEAU, Mme FISCHER, propriétaire et membre du C.C. vérifie et valide chaque facture lors de ses visites chez le syndic.

M. LAGNEAU propose d'approuver les comptes et suggère de nettoyer les comptes anciens propriétaires de plus de 5 ans : 410930 - Anciens Propriétaires (3.139,25€)

Pour rappel, lors de la dernière assemblée, il avait été accepté à l'unanimité de transférer d'office tous les soldes de plus de 5 ans vers le Fonds de Réserve. Et ce, automatiquement chaque année, sauf avis contraire signifié lors de futures AGO ou AGE.

3.2 Approbation de la prise en charge, par le Fonds de Réserve, dans l'exercice 2024-2025, de la facture de désamiantage de la société Laurenty pour un montant de 44.631,30€ ttc.

3.2 Approbation de la prise en charge, par le Fonds de Réserve, dans l'exercice 2024-2025, de la facture de désamiantage de la société Laurenty pour un montant de 44.631,30€ ttc.	Pour	314350	96,16%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	12550	3,84%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	326900	-	
	Abstention	7600	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Franscesco Lucas LA IACONA, Madame Françoise DE KELPER, Monsieur Alain # BORRI, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Inge ROWHANI - TORREKENS, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

3.3 Approbation des comptes du 01-07-2024 au 30-06-2025 et de leurs répartitions

M. LAGNEAU, de la société B.C.G. SC SPRL, propose que l'assemblée approuve les comptes

3.3 Approbation des comptes du 01-07-2024 au 30-06-2025 et de leurs répartitions	Pour	321850	96,99%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10000	3,01%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	331850	-	
	Abstention	2650	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Franscesco Lucas LA IACONA, Madame Caroline VERVAERT, Madame Françoise DE KELPER, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

3.4 Approbation du bilan au 30-06-2025

M. LAGNEAU, de la société B.C.G. SC SPRL, propose que l'assemblée approuve le bilan

3.4 Approbation du bilan au 30-06-2025	Pour	326750	98,46%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5100	1,54%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	331850	-	
	Abstention	2650	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Françoise DE KELPER, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

3.5 Approbation des transferts proposés, dans le rapport du commissaire aux comptes, vers le fonds de réserve.

Il n'y a pas d'autre transfert à réaliser que ceux repris au point 3.1



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

4) Décharges pour la période du 01-07-2024 au 30-06-2025 :

4.1 au conseil de copropriété

4.1 Décharge au conseil de copropriété	Pour	326550	98,49%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5000	1,51%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	331550	-	
	Abstention	2950	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Madame Katia BERNARDI			

4.2 au commissaire aux comptes

4.2 Décharge au commissaire aux comptes	Pour	321300	97,69%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7600	2,31%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	328900	-	
	Abstention	5600	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Caroline VERVAERT, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Madame Katia BERNARDI, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

4.3 au syndic

4.3 Décharge au syndic	Pour	321300	97,69%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7600	2,31%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	328900	-	
	Abstention	5600	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Caroline VERVAERT, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Madame Katia BERNARDI, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

5) Approbations financières diverses :

5.1. Approbation du budget du 01-07-2025 au 30-06-2026 et fixation des provisions trimestrielles

Le budget (hors appel pour le fonds de réserve) proposé est de 660.000€ selon le document qui était annexé à la convocation.

Attention que ce budget ne tient pas compte des frais du crédit travaux esplanade, le budget total est de 710.000€ mais ce montant reprend des frais qui ne concernent qu'une petite partie des propriétaires et donc le budget appelé est basé sur celui de 660.000€ (charges courantes).

Provisions trimestrielles déjà appelées pour cette période 2025/2026 :

Pour le trimestre du 01/07/2025 au 30/09/2025 : 165.000 €

Pour le trimestre du 01/10/2025 au 31/12/2025 : 165.000 €

Provisions trimestrielles qui seront appelées pour cette période 2025/2026 :

Trimestre du 01/01/2026 au 31/03/2026 : 165.000 €

Trimestre du 01/04/2026 au 30/06/2026 : 165.000 €

5.1. Approbation du budget du 01-07-2025 au 30-06-2026 de 660.000€ et fixation des provisions trimestrielles de 165.000€	Pour	324450	97,80%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7300	2,20%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	331750	-	
	Abstention	2750	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Francesco Lucas LA IACONA, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

Provisions trimestrielles qui seront appelées d'ici l'AGO 2026 pour la période 2026/2027 :

Trimestre du 01/07/2026 au 30/09/2026 : 165.000 €

Trimestre du 01/10/2026 au 31/12/2026 : 165.000 €

5.2. Etat des procédures judiciaires en cours

Il y a

Un dossier en justice :

- DI TULLIO Mélodie - H10 pour un arriéré de 6.824,94€

Un dossier chez l'avocat :

- AMELINCKX

Trois dossiers qui seront confiés prochainement à l'avocat (actuellement mise en demeure) :

- BEN BANI - BAILLIEUX - DEBOUCHE - G183, J09 pour un arriéré de 3.662,56€
- LABARRE – DEWITTELEIR - G258, L06 pour un arriéré de 4.481,45
- SILVA RAMALHO - SMILINGYTE Rafael - C07 pour un arriéré de 4.657,83€

5.3. Approbation de l'utilisation du solde de 25.682,84€ du crédit existant 071-0696276-71 (voté lors de l'AGO de 2022 dans le cadre des travaux de rénovation des parkings/aires de roulage extérieur) pour financer les travaux de rénovation des halls d'entrée (approuvé lors de l'AGO de 2024)

Madame VIENNE explique ce dossier et surtout la raison pour laquelle ce point devrait être validé afin de garder une équité entre propriétaires.

Tout le crédit n'ayant pas été utilisé dans le cadre des travaux « esplanade », en raison d'une diminution du coût global des travaux, il est donc proposé d'utiliser le solde du crédit pour financer une partie des travaux déjà votés lors de l'AGO de 2024.

Pour rappel :

8.1. Rénovation des halls d'entrée

Le projet est présenté en séance par Mme MOREAU sur base d'une projection 3D réalisée par un architecte.

Plusieurs sociétés ont remis des offres pour les différents travaux (remplacement des portes, des boîtes aux lettres, des miroirs, des tapis, remise en peinture, nouveaux éclairages, création d'un faux-plafond,...) qui composent cette rénovation.

Les offres sont présentées en séance. Il est proposé de voter sur base d'un budget global et de mandater le conseil de copropriété pour valider les devis après les avoir renégociés.

8.1. Approbation des travaux de rénovation des 4 halls d'entrée selon le projet proposé en séance sur base d'un budget de 130.000€ ttc avec mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur après renégociation des prix	Pour	253000	79,80%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	64050	20,20%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	317050	-	
	Abstention	20200	-	
	Absent	112750	-	

Les travaux seront financés par le Fonds de Réserve

Ces travaux relatifs à la « rénovation des halls d'entrée » devaient être pris en charge par le Fonds de Réserve mais donc la proposition est de valider l'utilisation du solde du crédit pour payer une partie des travaux et le solde resterait à charge du Fonds de Réserve.

Ceci dans un souci d'équité entre les propriétaires et pour ne pas augmenter la charge inutilement vu que nous disposons de cet argent.

5.3. Approbation de l'utilisation du solde de 25.682,84€ du crédit existant 071-0696276-71 (voté lors de l'AGO de 2022 dans le cadre des travaux de rénovation des parkings/aires de roulage extérieur) pour financer les travaux de rénovation des halls d'entrée (approuvé lors de l'AGO de 2024)	Pour	314250	94,63%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	17850	5,37%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	332100	-	
	Abstention	2400	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Inge ROWHANI - TORREKENS, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Mme. Anne -Lise THIELIN, Monsieur Alain # BORRI, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Mme. Gaëlle HAPPY			

6) Nominations :

6.1. Election du conseil de copropriété :

Mme MOREAU propose d'abord d'avoir une pensée pour Mme VAN DESSEL qui nous a quittée fin 2024 et qui était encore membre du conseil de copropriété en 2024.

6.1. Election du conseil de copropriété : Madame Françoise FISCHER	Pour	309250	92,48%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	25150	7,52%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	334400	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Catherine VAN LANGENDONCK, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Caroline VERVAERT, Madame Francine MARMITTE, Madame Michèle # DE BECKER, Mme. Laure # PAQUET, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Thomas SCHOUPPE TOPA, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER			

6.1. Election du conseil de copropriété : Madame Catherine MOREAU	Pour	319000	96,95%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10050	3,05%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	329050	-	
	Abstention	5450	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Caroline VERVAERT, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Marc # SLUYS			

6.1. Election du conseil de copropriété : Madame Rosa MARQUES	Pour	314950	94,84%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	17150	5,16%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	332100	-	
	Abstention	2400	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Beata SARLEJ, Madame Michèle # DE BECKER, Mme. Laure # PAQUET, Monsieur Alain # BORRI, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLEUGERS			

6.1. Election du conseil de copropriété : Madame Hélène VIENNE	Pour	324450	97,02%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	9950	2,98%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	334400	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Franscesco Lucas LA IACONA, Monsieur Alain # BORRI, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER			

6.2. Renouvellement de la mission de la société B.C.G. SC SPRL (M. Lagneau) comme commissaire aux comptes pour la période du 1/07/2025 au 30/06/2026

Renouvellement de la mission aux mêmes conditions : 1.815€ ttc.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229
Tél : +32 2 385 42 46
IPI : 502.087

- 1180 Uccle
mail : info@igsyndic.be
web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

6.2. Renouvellement de la mission de la société B.C.G. SC SPRL (M. Lagneau) comme commissaire aux comptes pour la période du 1/07/2025 au 30/06/2026	Pour	324150	97,71%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7600	2,29%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	331750	-	
	Abstention	2750	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Caroline VERVAERT, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

6.3. Renouvellement du mandat du bureau d'avocats Alpha Juris (Maîtres DELAHAYE et VRANCKX) jusqu'à la prochaine AGO 2026

Renouvellement du mandat aux conditions : 163,35€/h ttc

6.3. Renouvellement du mandat du bureau d'avocats Alpha Juris (Maîtres DELAHAYE et VRANCKX) jusqu'à la prochaine AGO 2026	Pour	321150	97,64%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7750	2,36%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	328900	-	
	Abstention	5600	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Miquelina # SAINT, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Madame Katia BERNARDI, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

6.4. Renouvellement de la mission du syndic IGS pour une période de 12 mois

6.4. Renouvellement de la mission du syndic IGS pour une période de 12 mois	Pour	326900	97,73%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7600	2,27%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	334500	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Caroline VERVAERT, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	-			

Le mandat du syndic IGS (I.P.I. 502.087) est reconduit pour 12 mois jusqu'au 28 février 2027 aux conditions de 3.783,86€ ttc / mois pour honoraire mission ordinaire selon dernière indexation contractuelle 2025.

7) Informations sur les travaux effectués ou en cours depuis la dernière AG

7.1. Mise en conformité des ascenseurs (informations sur les modernisations déjà réalisées)

5 ascenseurs sur 10 ont été partiellement rénovés lors des travaux de 2017-2018 (37 simplex, 37 impair, 39 pair, 41 impair et le 43 simplex) car ils avaient été précédemment modernisés par Kone (en 2004 et 2007).

Rappel du rapport de M. ROLAND : Pour ces ascenseurs, une modernisation au niveau des treuils, des tableaux de commande et des boîtes à boutons est à prévoir endéans les 10 à 15 ans. Toutefois, une panne précipiterait l'éventuelle modernisation de l'un d'entre eux. Kone utilisant une technologie fermée, l'obtention de certaines pièces pourrait être longue alors que LIFT INC, fournisseur actuel, utilise une technologie ouverte permettant des dépannages plus rapides.

Il reste donc 5 ascenseurs à rénover plus en profondeur.

Un Fonds de réserve « Ascenseurs » a été alimenté pour payer les futurs travaux.

Pour rappel, les parkings/garages et les rez ne participent pas aux frais ascenseurs.

7.2. Colonnes d'eaux

Pour rappel, ce travail qui s'étale sur plusieurs années, a été instauré dans une optique de prévention à l'assurance (dégâts des eaux) en vue d'éviter la vétusté des tuyauteries et l'augmentation trop importante du poste « Assurance Bâtiment ».

Depuis 2016, le plombier a remplacé les tuyauteries verticales communes des SDB des colonnes B, C, D, F, G, H, J, L, M, N, P, Q et R ainsi que des cuisines des colonnes C ainsi que les tuyauteries horizontales pour l'eau chaude, l'eau froide, la boucle sanitaire ainsi que l'alimentation en eau de la chaufferie.

En 2020, le plombier a raccordé les colonnes verticales des 4 entrées sur les nouvelles tuyauteries horizontales.

Lors des prochaines années, il continuera le remplacement de 3 tuyauteries verticales par année. Le planning des prochaines années sera établi en fonction des coûts et des urgences (fuites constatées)

7.3. Rénovation des parkings/garages/aires de roulage extérieures et intérieures

Ces travaux ont été approuvés lors de l'assemblée de 2022 pour un budget de 1.570.000€ ttc.

Pour rappel, un crédit bancaire a été contracté auprès de la banque BELFIUS pour les propriétaires qui n'avaient pas la possibilité de payer comptant la totalité de leur quote-part du montant des travaux.

La réception provisoire des travaux avait été faite le 9 octobre 2024 et est donc définitive depuis le 8 octobre 2025.

L'architecte POTTIER, pour le bureau MEDORI, mandaté pour ce dossier, est présent afin de répondre aux questions des propriétaires.

Les plantations dans les nouveaux bacs ont été réalisées au printemps.

7.4. Rénovation et isolation de la toiture supérieure et de la coursive avant / Prime RENOLUTION

Les travaux de rénovation et isolation de la toiture supérieure des colonnes D à O ont été réceptionnés (réception provisoire) le 20 mars 2024.

Les travaux de rénovation de la « coursive avant » ont été réceptionnés (réception provisoire) le 9 septembre 2024.

Le syndic a rentré les demandes de primes et celles-ci ont été obtenues début 2025 et mises au fonds de Réserve :

- 137.313,36€ le 03/01/2025
- 46.851,91€ le 14/02/2025

Un dossier est toujours en cours pour une dernière prime d'un montant de 1.891,16€ qui est en attente d'une augmentation budgétaire à valider par le gouvernement de la région Bruxelloise.

La copropriété aurait donc atteint la limite de 200.000€ de prime sur 10 ans

7.5. Désamiantage des parties communes en cave -1 et -2 et locaux techniques et ré-isolation des canalisations de chauffage et d'eau chaude

Les travaux de désamiantage ont été réalisés en avril 2025.

Les tuyaux d'isolation des canalisations horizontales d'eau chaude sanitaire et de chauffage ont été réalisés en septembre et octobre 2025.

7.6. Remplacement des éclairages de secours dans les parties communes

Les travaux ont été réalisés en juillet 2025

7.7. Remplacement des compteurs de chaleur et compteurs d'eau

Les travaux ont été réalisés début juillet 2025 mais des actions sont encore nécessaires dans 5 appartements pour finaliser les travaux.

Il est impératif de donner accès aux parties privatives en fonction du planning de Techem et/ou du plombier selon les cas particuliers.

7.8. Remise en peinture des parties communes

Les travaux ont débuté en octobre 2025 et devraient se terminer d'ici fin novembre 2025.

7.9. Rénovation des halls d'entrée

Les travaux ont été commandés auprès des sociétés

- Abihome (pour les châssis) en collaboration avec la serrurerie Pierre Clabots (pour le système de verrouillage inclus dans le prix total) pour un montant total de 54.057,39€ ttc.
- Scarfia pour les boîtes aux lettres, miroirs, électricité, éclairage et les faux-plafonds pour un montant de 90.098,08€ ttc

Le délai pour la fabrication des portes est extrêmement long et donc ce chantier n'a pas encore pu débuter.

Afin de limiter les nuisances pour les occupants, il a été décidé de retarder les travaux de la société Scarfia, qui auraient déjà dû être faits, afin de regrouper les intervenants pour ne pas avoir des halls d'entrée en travaux pendant plusieurs mois.

Nous communiquerons, d'ici quelques semaines, le planning dès réception de celui-ci.

7.10. Audit du bureau DEPLASSE (selon décision de l'AGO de 2024) dans le cadre de l'installation de bornes privatives de recharge pour véhicules hybrides ou électriques

Selon la décision et les discussions de la dernière assemblée, cet audit n'a pas encore été commandé car aucune demande n'a été reçue par le syndic depuis l'assemblée de 2024.

8) Travaux à réaliser :

8.1. Travaux de mise en conformité des 10 ascenseurs selon la dernière analyse de risques ainsi que modernisation des 5 ascenseurs ayant une ancienne armoire Kone (37 Impair, 37 Simplex, 43 Simplex, 41 Impair, 39 Pair)

Des nouvelles analyses de risques ont été réalisées, par ATK (le SECT), les 09/07/2025 et 12/08/2025.

Celles-ci ont repris plusieurs remarques nécessitant des travaux de mise en conformité pour être en ordre avec les nouvelles réglementations concernant principalement la sécurité.

Comme indiqué au point 7.1., nous en profiterons pour moderniser les 5 ascenseurs dont les armoires de commande n'avaient pas été rénovées lors des travaux de 2017-2018 (37 simplex, 37 impair, 39 pair, 41 impair et le 43 simplex).

Le cout total de ces travaux selon la proposition de Lift inc est de 127.656,58€ ttc (120.430,74€ htva).

Ceux-ci seront financés par le fonds de Réserve ascenseurs qui s'élève actuellement à 76.680€ et qui devra donc être encore alimenté via les appels de fonds de Réserve avec quotité spéciale (voir point 10).

Les travaux seront donc réalisés courant 2026 par phase en fonction des fonds disponibles selon l'ordre de priorité des pannes ou nécessité suggérées par l'ascensoriste pour les ascenseurs nécessitant une modernisation importante : 37 Impair, 37 Simplex, 43 Simplex, 41 Impair, 39 Pair.

Les 5 autres seront mis en conformité sans ordre de priorité.

8.1. Travaux de mise en conformité des 10 ascenseurs selon la dernière analyse de risques ainsi que modernisation des 5 ascenseurs ayant une ancienne armoire Kone (37 Impair, 37 Simplex, 43 Simplex, 41 Impair, 39 Pair) pour un montant de 127.656,58€ ttc	Pour	268900	91,59%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	24700	8,41%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	293600	-	
	Abstention	5300	-	
	Absent	97200	-	
CONTRE	Franscesco Lucas LA IACONA, M. Said # CHIHANI, Madame Caroline VERVAERT, Madame Danyang ZHANG, Mme. Philippine NOLET, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Bayindir SARACOGLU, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Catherine VAN LANGENDONCK, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD			

8.2. Rénovation des terrasses qui présentent des problèmes d'étanchéité (sans être sous garantie décennale)

8.2.1 Rapport suite à la mission de l'architecte POTTIER du bureau MEDORI selon décision de l'AGO de 2024

L'architecte POTTIER, du bureau MEDORI, est présent en séance afin d'expliquer les constats faits lors de quelques visites.

Sur base de ces constats : de nombreux désordres, principalement d'ordre esthétique, ne nécessitent pas actuellement de travaux structurels.

L'estimation du coût de rénovation complète des terrasses affiche un budget conséquent vu qu'il faudrait supprimer les bétons de chaque côté ainsi que rénover l'ensemble des garde-corps.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

8.2.2. Proposition / solution pour rénover privativement l'esthétique des terrasses et ciels présentant des désordres

L'architecte reprend donc une série de recommandations à l'attention des propriétaires (ou de leurs locataires) afin de limiter les désordres ainsi que des solutions pour les résoudre privativement :

Solutions esthétiques privatives – Terrasses

Type de désordre	Solution proposée	Remarques techniques
Carrelage décollé ou fissuré	Retrait et recollage local avec mortier-colle flexible C2S1	Respecter le joint périphérique
Joints dégradés ou fissurés	Rejointoiement avec mortier hydrofuge	Support propre et sec
Salissures sur sols et joints	Nettoyage doux régulier	Éviter produits acides
Peinture de garde-corps abîmée	Ponçage + peinture anti-rouille avec primaire adapté à l'acier galvanisé	Respect du RAL existant
Appuis de fenêtre fissurés	Réfection avec mastic polyuréthane	Prévoir fond de joint si nécessaire
Ciels de terrasses tachés	Peinture acrylique microporeuse extérieure	Application sur surface sèche

Ces interventions légères améliorent l'esthétique des terrasses sans travaux structurels, dans le respect des recommandations du syndic et de l'architecte.

Chaque propriétaire peut donc les mettre en œuvre sans nécessité d'en demander l'accord mais en respectant scrupuleusement la méthode de mise en œuvre et après constats par le syndic et l'architecte.

8.3. Rénovation des Halls d'entrée - Proposition d'ajouter les options suivantes :

Comme indiqué au point 7.9., les travaux sont commandés et seront planifiés dans les prochaines semaines. A la suite des rendez-vous avec les entrepreneurs et des demandes complémentaires d'occupants, il est proposé d'ajouter à ces travaux 2 options pour rénover plus en profondeur les 4 halls.

Page 14 sur 35

8.3.1. Rénovation / traitement, sans remplacement, des marbres existants des sols et murs des 4 halls d'entrée

La société Scarfia propose de réaliser ces travaux pour un montant de 18.888,20€ ttc.

Dans un souci d'éviter les nuisances et de garder en l'état les nouvelles portes et/ou les boîtes aux lettres, il est suggéré de réaliser le traitement des marbres en même temps que les autres travaux relatifs à cet espace commun.

8.3.1. Rénovation / traitement, sans remplacement, des marbres existants des sols et murs des 4 halls d'entrée par la société Scarfia pour un montant de 18.888,20€ ttc	Pour	283500	87,62%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	40050	12,38%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	323550	-	
	Abstention	10950	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Indivision LEMMENS, Inge ROWHANI - TORREKENS, Louise RETSIN - SCHRAM, M. Said # CHIHANI, Madame Françoise DE KELPER, Madame Isabelle # DE WAEL, Madame Marie-José POLLET, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Philippine NOLET, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Laurent HUBSCH, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Catherine VAN LANGENDONCK, Madame Katia BERNARDI, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Marc # SLUYS			

Ces travaux seront financés par le fonds de Réserve.

8.3.2. Rénovation complète de la vidéo-parlophonie

Des occupants ont de plus en plus de difficulté avec le système de parlophonie dont une rénovation partielle avait été réalisée mais sans remplacement du câblage et des postes.

La seule solution permettant de résoudre réellement les problèmes seraient donc une rénovation complète pour les 4 entrées du système, du câblage et des postes.

Le budget est de 54.000€ ttc pour la partie commune + un poste privatif basique (parlophone) dans chaque appartement.

Le budget serait de 99.000€ si la copropriété souhaite que par défaut ce soit un poste vidéophone (Miro avec cornet ou 5 pouces VOG5) qui soit installé dans tous les appartements.

Il faut donc ajouter à ce prix le coût supplémentaire d'un poste privatif plus évolué (5 pouces Wifi) pour les propriétaires qui le souhaitent. Les anciens postes privatifs ne pourront pas être gardés car ils ne seront plus compatibles avec le nouveau système.

Les parlophones ne pourront pas être changés par les copropriétaires mais bien par un électricien pour que le système général ne soit pas mis en défaut



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

8.3.2. Rénovation complète de la vidéo-parlophonie pour un budget de	A. 54.000€ ttc pour la partie commune + un poste privatif basique (parlophone) dans chaque appartement.	103550	30,96%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. 99.000€ ttc pour la partie commune + un vidéophone dans chaque appartement	230950	69,04%	La majorité a été obtenue
A : 54.000€ ttc pour la partie commune + un poste privatif basique (parlophone) dans chaque appartement.	Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, Madame Johanna BEECKMAN, Monsieur Vincent # VANDAELE, Indivision LEMMENS, Madame Julie # STRUMAN, Madame Isabelle # DE WAELE, Monsieur Kien Chuong PHAM, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Madame Catherine # MOREAU, Louise RETSIN - SCHRAM, Madame Danyang ZHANG, Mme. Claudine FRONVILLE, Monsieur Paul VERDUYCKT, Madame Agapia # PAPADAKIS, Monsieur Didier PEETERS, Madame Nathalie BARET, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Philippine NOLET, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Mme. Anne -Lise THIELIN, Madame Anne-Marie BLOCKX, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Claire TRUFFAUT, M. Christophe VAN GHELUWE, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme. Catherine SZYSZKO, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Marianne JANSSENS, Cindy - Francois # NAEGEL-KERCKAERT, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Catherine VAN LANGENDONCK, Chantal DEWAELE, Madame Valérie DURIEUX, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE			
B : 99.000€ ttc pour la partie commune + un vidéophone dans chaque appartement	Monsieur Alain # BORRI, Madame Caroline VERVAERT, Madame Monique DERWEDUWEN, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Madame Muriel SAFI, Monsieur Thomas SCHOUPE TOPA, Madame Eveline SMITZ, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Madame Françoise # FISCHER - LEMAIRE, AMBASSADE DU NIGER, Madame Katia BERNARDI, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, M Guy DELRONGE, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLUGERS, Mme. Laure # PAQUET, Rosa Maria # MARQUES PAIS, Monsieur Jean-Louis PACCO, André ROMBAUT, Madame Olena KYRYCHENKO, Mme. Sana ASFIAOUI, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Beata SARLEJ, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mireille # REES, Madame Fabienne DE PRAETER, M. Thomas SUCUYAN, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Madame Anna # MASCIO, Madame Nathalie # VEYS, Madame Mireille # LE PRINCE, Mme. Pascale VANDEZYPE, Monsieur Pierre # SERVAES, Madame Françoise DE KELPER, Mr &/ou Mme Jérémy BACON - TAJCHMAN, Mme. Hélène TSATSAKIS, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Eliane # VIN, Madame Françoise # FISCHER, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Madame Michèle # DE BECKER, Mme. Mélodie DI TULLIO, Madame Alice DAUWE, M. Said # CHIHANI, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mme. Rosa LENTINI, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Jean # SPREUTELS, Madame Marie-José POLLET, Dominique # VERMEEREN, Franscesco Lucas LA IACONA, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Suzanne # ADAM, Monsieur Todor KUKULIDIS, Ann-Christy KAMBAJI, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Monsieur Bayindir SARACOGU, Madame Marie-Thérèse WOLVESPERGES - PIRON, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Marc # SLUYS, Monsieur Laurent HUBSCH, M. Julien BASINI, Madame Maria DA FONSECA, Madame Ludmilla WARNY, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Mme. Barbara BROUCKE, Monsieur Ana FERNANDEZ, Madame Jeanine SPREUTELS, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDJI WOTOU, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Madame Miquelina # SAINT, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Indivision Martine DECOURRIERE, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Monsieur Pierre # BAILLY, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, SRL # WILDO PROPERTIES, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Madame Sarah MOREAU, Christine ROTSAERT, Inge ROWHANI - TORREKENS, Madame Helene # VIENNE, Marie-France REMMERIE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, SPARAKI - SAMARTZIS, Daljinder Kaur NAGI, Monsieur Alain BOURGAUX, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, Madame Myriam # STENMANS, Madame Asma DOURA, Madame Le Quyen VUONG, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Angélique LEVAQUE, Madame Francine MARMITTE			

Maintenant que le choix sur le type de poste privatif et donc le budget a été validé, il est nécessaire de confirmer la réalisation des travaux à la majorité des 2/3 des voix

8.3.2. Rénovation complète de la vidéo-parlophonie	Pour	251600	75,76%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	80500	24,24%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	332100	-	
	Abstention	2400	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Catherine VAN LANGENDONCK, Chantal DEWAELE, Dominique # VERMEEREN, Franscesco Lucas LA IACONA, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Indivision LEMMENS, Inge ROWHANI - TORREKENS, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Said # CHIHANI, Madame Agapia # PAPADAKIS, Madame Danyang ZHANG, Madame Françoise DE KELPER, Madame Helene # VIENNE, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Valérie DURIEUX, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Mme. Anne - Lise THIELIN, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Philippine NOLET, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Marc # SLUYS, Monsieur Paul VERDUYCKT, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	André ROMBAUT, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE			

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

Le cout supplémentaire privatif de 245€ pour un vidéophone plus perfectionné (Moniteur 5 pouces Wifi) sera imputé dans les charges courantes des propriétaires demandeurs.

Le syndic informera les propriétaires des modèles disponibles.

8.4. Etude afin de proposer des solutions pour améliorer la ventilation / extraction dans les appartements afin de limiter les problèmes de condensation

L'architecte POTTIER, du bureau MEDORI, est présent en séance afin d'expliquer les constats faits lors de quelques visites.

La meilleure isolation du bâtiment à la suite de remplacement de châssis plus performants, d'isolation intérieur des murs, d'isolation de la toiture,... impose de mieux ventiler les logements pour éviter les problèmes de moisissures dus aux ponts thermiques.

Afin de forcer cette meilleure ventilation des logements, il est envisagé l'installation d'un système de ventilation par l'ajout d'extracteur en toiture au niveau des gaines techniques.

Ces travaux doivent être correctement adaptés aux logements afin que le tirage soit correct et d'éviter les nuisances sonores.

Il est donc proposé de réaliser une étude et d'ensuite obtenir des devis sur base de cette étude afin de proposer ces travaux lors de la prochaine assemblée.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

Le budget de l'étude est de l'ordre de 17.000€ ttc

8.4. Etude afin de proposer des solutions pour améliorer la ventilation / extraction dans les appartements afin de limiter les problèmes de condensation pour un budget de 17.000€ ttc	Pour	151850	47,59%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	167250	52,41%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	319100	-	
	Abstention	15400	-	
	Absent	115500	-	
POUR	AMBASSADE DU NIGER, André ROMBAUT, Christine ROTSAERT, Cindy - Francois # NAEDEL-KERCKAERT, Daljinder Kaur NAGI, Franscesco Lucas LA IACONA, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Jean # SPREUTELS, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Louise RETSIN - SCHRAM, M Guy DELRONGE, M. Julien BASINI, Madame Agapia # PAPADAKIS, Madame Alice DAUWE, Madame Catherine # MOREAU, Madame Eveline SMITZ, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Madame Francine MARMITTE, Madame Jeanine SPREUTELS, Madame Johanna BEECKMAN, Madame Le Quyen VUONG, Madame Maria DA FONSECA, Madame Michèle # DE BECKER, Madame Miquelina # SAINT, Madame Monique DERWEDUWEN, Madame Myriam # STENMANS, Madame Nathalie BARET, Madame Olena KYRYCHENKO, Madame Sarah MOREAU, Mireille # REES, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE, Mme. Claudine FRONVILLE, Mme. Hélèni TSATSAKIS, Mme. Laure # PAQUET, Mme. Mélodie DI TULLIO, Mme. Pascale VANDEZYPE, Mme. Rosa LENTINI, Mme. Sana ASFIAOUI, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Monsieur Alain BOURGAUX, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur Ana FERNANDEZ, Monsieur Didier PEETERS, Monsieur Jean-Louis PACCO, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Monsieur Pierre # BAILLY, Monsieur Pierre # SERVAES, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Thomas SCHOUPE TOPA, Monsieur Todor KUKULIDIS, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLUGERS, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDJI WOTOU, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, SPARAKI - SAMARTZIS			
CONTRE	Angélique LEVAQUE, Ann-Christy KAMBAJI, Catherine VAN LANGENDONCK, Chantal DEWAELE, Dominique # VERMEEREN, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Indivision LEMMENS, Inge ROWHANI - TORREKENS, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Said # CHIHANI, M. Thomas SUCUYAN, Madame Anna # MASCI, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Asma DOURA, Madame Beata SARLEJ, Madame Caroline VERVAERT, Madame Danyang ZHANG, Madame Eliane # VIN, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Françoise DE KELPER, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, Madame Helene # VIENNE, Madame Isabelle # DE WAELE, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Marie-José POLLET, Madame Marie-Therese WOLVESPERGES - PIRON, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Madame Muriel SAFI, Madame Nathalie # VEYS, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Madame Valérie DURIEUX, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Marianne JANSSENS, Marie-France REMMERIE, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Mme. Anne -Lise THIELIN, Mme. Barbara BROUCKE, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Philippine NOLET, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Monsieur Bayindir SARACOGLU, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Laurent HUBSCH, Monsieur Marc # SLUYS, Monsieur Paul VERDUYCKT, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SRL # WILDO PROPERTIES, Suzanne # ADAM			

ABSTENTION

Indivision Martine DECOURRIERE, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Françoise # FISCHER, Madame Françoise # FISCHER - LEMAIRE, Madame Ludmilla WARNY, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mr &/ou Mme Jérémy BACON - TAJCHMAN

8.5. Audit incendie selon décision de l'AGO de 2024 :

L'audit et le rapport, selon la décision de la dernière assemblée, ont été réalisés il y a quelques semaines par le bureau DEPLASSE.

8.5.1. Rapport du bureau DEPLASSE

Le rapport a été envoyé avec l'assemblée à tous les propriétaires

De nombreux travaux sont à prévoir si la copropriété souhaite être parfaitement conforme avec les remarques de ce rapport.

8.5.2. Proposition de missions pour projet de mise en conformité selon les remarques du rapport :

M. HUBSCH, qui n'a pas pu se libérer pour cette assemblée, a informé le syndic qu'il se proposait d'aider la copropriété pour ce dossier comme il en était le demandeur lors de l'assemblée précédente et qu'il a les connaissances techniques au vu de son expérience dans le domaine.

Au lieu de confier des nouvelles missions au bureau DEPLASSE, un premier budget de 50.000€ pourrait être alloué à ces travaux afin d'obtenir des devis et de réaliser les travaux les plus importants, avec l'accord du conseil de copropriété, courant 2026.

Il propose par exemple d'installer des détecteurs de fumée, dans les gaines techniques, reliés à une centrale d'alarme, d'installer quelques compartimentages RF aux zones les plus sensibles, de placer des fermes-portes sur certaines portes, ...

L'assemblée est assez partagée pour la réalisation de travaux ou de la poursuite de la mission du bureau DEPLASSE.

Il est donc d'abord décidé de voter pour donner une suite, que ce soit via des travaux comme préconisé par M. HUBSCH ou via le bureau DEPLASSE, ou de rediscuter de ce dossier ultérieurement.

En cas de vote contre, l'assemblée souhaiterait que M. HUBSCH puisse présenter un dossier lors de la prochaine assemblée afin de mieux comprendre ce qui pourrait être réalisé.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

	Pour	155050	49,90%	Majorité absolue (50% + 1)
8.5. Suite à donner à l'audit incendie :	Contre	155650	50,10%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	310700	-	
	Abstention	23800	-	
	Absent	115500	-	
POUR	Angélique LEVAQUE, Ann-Christy KAMBAJI, Catherine VAN LANGENDONCK, Cindy - Francois # NAEGEL-KERCKAERT, Daljinder Kaur NAGI, Dominique # VERMEEREN, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Indivision LEMMENS, M. Thomas SUCUYAN, Madame Agapia # PAPADAKIS, Madame Alice DAUWE, Madame Anna # MASCIO, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Asma DOURA, Madame Catherine # MOREAU, Madame Eliane # VIN, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, Madame Helene # VIENNE, Madame Johanna BEECKMAN, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Marie-Therese WOLVESPERGES - PIRON, Madame Michèle # DE BECKER, Madame Miquelina # SAINT, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Madame Muriel SAFI, Madame Nathalie # VEYS, Madame Nathalie BARET, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Madame Valérie DURIEUX, Marianne JANSSENS, Marie-France REMMERIE, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Mme. Anne -Lise THIELIN, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Claudine FRONVILLE, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Laure # PAQUET, Mme. Pascale VANDEZYPE, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Monsieur Bayindir SARACOGLU, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Didier PEETERS, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Monsieur Laurent HUBSCH, Monsieur Marc # SLUYS, Monsieur Paul VERDUYCKT, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLEUGERS, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SRL # WILDO PROPERTIES, Suzanne # ADAM			
CONTRE	AMBASSADE DU NIGER, André ROMBAUT, Chantal DEWAELE, Christine ROTSAERT, Franscesco Lucas LA IACONA, Inge ROWHANI - TORREKENS, Jean # SPREUTELS, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Louise RETSIN - SCHRAM, M Guy DELRONGE, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Julien BASINI, M. Said # CHIHANI, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Beata SARLEJ, Madame Danyang ZHANG, Madame Eveline SMITZ, Madame Francine MARMITTE, Madame Françoise DE KELPER, Madame Isabelle # DE WAELE, Madame Jeanine SPREUTELS, Madame Le Quyen VUONG, Madame Maria DA FONSECA, Madame Marie-José POLLET, Madame Monique DERWEDUWEN, Madame Myriam # STENMANS, Madame Olena KYRYCHENKO, Madame Sarah MOREAU, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Mireille # REES, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Hélène TSATSAKIS, Mme. Mélodie DI TULLIO, Mme. Philippine NOLET, Mme. Rosa LENTINI, Mme. Sana ASFIAOUI, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Alain BOURGAUX, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur Ana FERNANDEZ, Monsieur Jean-Louis PACCO, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Monsieur Pierre # BAILLY, Monsieur Pierre # SERVAES, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Thomas SCHOUPPE TOPA, Monsieur Todor KUKULIDIS, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDJI WOTOU, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, SPARAKI - SAMARTZIS			
ABSTENTION	Indivision Martine DECOURRIERE, Madame Caroline VERVAERT, Madame Françoise # FISCHER, Madame Françoise # FISCHER - LEMAIRE, Madame Ludmilla WARNY, Mme. Barbara BROUCKE, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mr &/ou Mme Jérémy BACON - TAJCHMAN			

8.5.2.1. Avant-projet, étude de rénovation et appel d'offre

Le cout, de ces 3 missions, est de 13.007,50° ttc mais l'assemblée a décidé pour l'instant de ne pas donner suite à l'audit.

8.5.2.2. Plans d'évacuation incendie

Ces plans permettront, en cas d'incendie, d'identifier les sorties de secours à utiliser afin de pouvoir se mettre en sécurité selon le chemin le plus rapide et le plus sécurisant.

Le coût de cette mission est de 21.175° ttc mais l'assemblée a décidé pour l'instant de ne pas donner suite à l'audit.

Un plan est déjà existant dans les garages selon impositions du permis d'environnement et donc du SIAMU.

8.6. Remplacement des éclairages, dans les parties communes, avec ampoules économiques par des appareils LED suite à l'arrêt de la fabrication des ampoules adéquates

Les grossistes n'ont plus de stock des anciennes ampoules compatibles avec les appareils d'éclairages dans certaines zones communes (hors paliers dont les éclairages ont déjà été remplacés).

Afin de ne pas remplacer les appareils au fur et à mesure des pannes, il est proposé de faire une rénovation complète de tous les anciens éclairages par des appareils LED et donc moins énergivores et plus écologiques.

A la demande de plusieurs occupants, nous en profiterions pour ajouter quelques éclairages dans les sous-sols dont certaines zones sont peu éclairées.

Le budget pour remplacer les 115 appareils (10.000€) et pour ajouter 24 éclairages supplémentaires (2.000°) est de 12.000€ ttc

8.6. Remplacement des éclairages, dans les parties communes, avec ampoules économiques par des appareils LED suite à l'arrêt de la fabrication des ampoules adéquates pour un budget de 12.000€ ttc	Pour	256500	79,79%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	64950	20,21%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	321450	-	
	Abstention	13050	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	M. Said # CHIHANI, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Danyang ZHANG, Madame Eliane # VIN, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Isabelle # DE WAEL, Madame Marie-José POLLET, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Marianne JANSSENS, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Philippine NOLET, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Alain #			

	BORRI, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Paul VERDUYCKT, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SRL # WILDO PROPERTIES
ABSTENTION	Catherine VAN LANGENDONCK, Indivision LEMMENS, Madame Anna # MASCIO, Madame Françoise DE KELPER, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Monsieur Marc # SLUYS

Ces travaux seront financés par le fonds de Réserve.

9) Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir

9.1. Rénovation des façades avec isolation : rapport suite à la mission d'étude de l'architecte POTTIER du bureau MEDORI selon décision de l'AGO de 2024

L'architecte POTTIER, du bureau MEDORI, est présent en séance afin d'expliquer les constats faits et proposition de travaux qu'il pourrait affiner afin de les mettre au vote lors d'une prochaine assemblée. Le rapport est annexé au PV

10) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

Le fonds de roulement au 30-06-2025 était de 150.000 € et est resté identique.

Le fonds de réserve au 30-06-2025 était de 516.721,99€

Le fonds de réserve « Chauffage » au 30-06-2025 était de 41.763,85€

Le fonds de réserve « Ascenseurs » au 30-06-2025 était de 76.680€

Les propriétaires souhaitent limiter l'alimentation des Fonds de Réserve à 30.000€ par trimestre.

Il est donc proposé d'appeler 20.000€ par trimestre pour le Fonds de Réserve « Ascenseurs » et 10.000€ par trimestre pour le Fonds de Réserve Général.

10. Alimentation du Fonds de Réserve de 30.000€ par trimestre (20.000€ quotités Ascenseurs et 10.000€ générales)	Pour	312150	93,35%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	22250	6,65%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	334400	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Louise RETSIN - SCHRAM, Madame Marie-José POLLET, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Paul VERDUYCKT, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Mme. Pascale VANDEZYPE			

11) Modification des dispositions des statuts relatives aux servitudes réciproques à charge de l'ACP VOSSEGAT et de l'ACP RENARDIERE

11.1. Etat d'avancement suite à la décision de l'ACP RENARDIERE du 23-04-2024

L'ACP RENARDIERE a eu 3 syndics différents en 2 ans et donc malgré la décision favorable de l'assemblée du 23-04-2024, le dossier n'a pas encore pu être finalisé auprès des notaires.

Nous sommes en attente d'une proposition de RDV de la part du notaire de L'ACP RENARDIERE mais avant ceci, le nouveau syndic fraîchement élu souhaite prendre connaissance du dossier après avoir effectué la reprise des documents chez son confrère et que nous puissions ensuite en discuter brièvement.

11.2. Mandat à l'étude notariale INDEKEU – de CRAYENCOUR pour réaliser l'acte

Il est proposé de mandater un des notaires de l'étude qui réalisera les démarches pour l'ACP VOSSEGAT courant 2025-2026 afin de ne pas devoir attendre la prochaine assemblée.

11.2. Mandat à un des notaires de l'étude notariale INDEKEU – de CRAYENCOUR pour réaliser l'acte	Pour	323900	97,66%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	7750	2,34%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	331650	-	
	Abstention	2850	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Madame Anne VOYNER - WALRANT, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	Madame Françoise DE KELPER, Mme. Barbara BROUCKE			

11.3. Mandat au syndic IGS pour signer l'acte modificatif

Afin que tous les propriétaires ne doivent pas se rendre chez le notaire pour signer l'acte, il est proposé de mandater le syndic

11.3. Mandat au syndic IGS pour signer l'acte modificatif	Pour	329500	98,51%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	5000	1,49%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	334500	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Monsieur Alain # BORRI, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
ABSTENTION	-			

12) Evaluation des contrats fournisseurs :

12.1. Liste

TOTAL, Acerta, CPM Garden, Techem, Deridder, Laval Pro clean, Muyldermans, Hydrojet, Curabel, Edenred, Wrzesinski, All-Access, Lift Inc, IGS, Vivaqua, Proximus, Extermina, Greenrod, Antoniou, Plaque-Express, Arag, Alpha Juris, AG Insurance, PierreClabots, Safe & Sound, Eurodynamics, Ansul, Idewe, Axa, ODC, ATK.

12.2. Mandat au conseil de copropriété pour négocier un nouveau contrat d'énergie

Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour valider un nouveau contrat pour la fourniture du gaz et/ou de l'électricité des communs, échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifiées dans les conditions générales des fournisseurs

12.2. Mandat au conseil de copropriété pour négocier un nouveau contrat d'énergie	Pour	324600	97,04%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	9900	2,96%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	334500	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Kien Chuong PHAM, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU			
ABSTENTION	-			

13) Point demandé par le service urbanisme de la commune d'Uccle : Régularisation du permis d'urbanisme suite aux infractions perturbants certaines ventes

Dans le cadre d'une vente récente, la commune a contacté le syndic afin qu'une régularisation de tout l'immeuble soit réalisée.

Il faudrait donc refaire les plans des communs et de certains appartements.

Un architecte et un géomètre devraient accéder aux parties communes et privatives afin de vérifier ce qui est à modifier

13) Point demandé par le service urbanisme de la commune d'Uccle : Régularisation du permis d'urbanisme suite aux infractions perturbants certaines ventes	Pour	16950	5,22%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	307700	94,78%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	324650	-	
	Abstention	9850	-	
	Absent	115500	-	

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

POUR	Daljinder Kaur NAGI, Dominique # VERMEEREN, Madame Michèle # DE BECKER, Mme. Barbara BROUCKE, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLEUGERS
CONTRE	AMBASSADE DU NIGER, Angélique LEVAQUE, Ann-Christy KAMBAJI, Catherine VAN LANGENDONCK, Chantal DEWAELE, Christine ROTSAERT, Cindy - Francois # NAEGEL-KERCKAERT, Franscesco Lucas LA IACONA, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Indivision LEMMENS, Indivision Martine DECOURRIERE, Inge ROWHANI - TORREKENS, Jean # SPREUTELS, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Louise RETSIN - SCHRAM, M Guy DELRONGE, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Julien BASINI, M. Said # CHIHANI, M. Thomas SUCUYAN, Madame Agapia # PAPADAKIS, Madame Anna # MASCIO, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Asma DOURA, Madame Beata SARLEJ, Madame Caroline VERVAERT, Madame Catherine # MOREAU, Madame Danyang ZHANG, Madame Eliane # VIN, Madame Eveline SMITZ, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Francine MARMITTE, Madame Francoise # FISCHER, Madame Francoise # FISCHER - LEMAIRE, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, Madame Helene # VIENNE, Madame Isabelle # DE WAELE, Madame Jeanine SPREUTELS, Madame Johanna BEECKMAN, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Le Quyen VUONG, Madame Ludmilla WARNY, Madame Maria DA FONSECA, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Marie-José POLLET, Madame Marie-Therese WOLVESPERGES - PIRON, Madame Miquelina # SAINT, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Madame Monique DERWEDUWEN, Madame Muriel SAFI, Madame Myriam # STENMANS, Madame Nathalie # VEYS, Madame Nathalie BARET, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Madame Olena KYRYCHENKO, Madame Sarah MOREAU, Madame Valérie DURIEUX, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Marianne JANSSENS, Marie-France REMMERIE, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mireille # REES, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Mme. Anne -Lise THIELIN, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Claudine FRONVILLE, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Hélène TSATSAKIS, Mme. Mélodie DI TULLIO, Mme. Pascale VANDEZYPE, Mme. Philippine NOLET, Mme. Rosa LENTINI, Mme. Sana ASFIAOUI, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Alain BOURGAUX, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Monsieur Ana FERNANDEZ, Monsieur Bayindir SARACOGU, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Didier PEETERS, Monsieur Jean-Louis PACCO, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Laurent HUBSCH, Monsieur Marc # SLUYS, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Monsieur Paul VERDUYCKT, Monsieur Pierre # BAILLY, Monsieur Pierre # SERVAES, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Thomas SCHOUPPE TOPA, Monsieur Todor KUKULIDIS, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Mr &/ou Mme Jérémie BACON - TAJCHMAN, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mr &/ou Mme Nochem MANEWEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDJI WOTO, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, SPARAKI - SAMARTZIS, SRL # WILDO PROPERTIES, Suzanne # ADAM
ABSTENTION	André ROMBAUT, Madame Alice DAUWE, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Françoise DE KELPER, Mme. Laure # PAQUET

14) Points demandés par des copropriétaires (art 3.87, § 3) :

En cas de choix positif d'un des points suivants, une étude de marché sera réalisée par le syndic et le conseil de copropriété. Si le montant dépasse 10.000€ (montant approuvé lors de l'AGO 2019 au point 5.3.), les devis seront présentés lors de la prochaine AG.

Pour rappel, lors de l'assemblée de 2018, il avait été précisé qu'en cas de requête ayant été refusée lors d'une assemblée précédente, elle ne sera pas remise à l'ordre du jour des prochaines assemblées. Ceci afin d'une part de ne pas astreindre les copropriétaires à un vote positif par l'effet de redondance et d'usure morale et d'autre part de libérer du temps pour d'autres requêtes en relation avec la bonne gestion et le maintien de l'immeuble.

14.1. Demande de Madame SAINT : Harcèlements ! Atteinte à mon intégrité ! Insulte ! Tapages diurnes, nocturnes, week-end et dimanches sabotés par O09 !

Mme SAINT explique sa demande mais les occupants ayant déménagés et l'appartement étant mis en vente, la demande n'est plus d'actualité.

14.2. Demande de Madame PAQUET : rédaction d'un petit fascicule d'accueil reprenant dans les grandes lignes les codes de « bonne conduite » dans l'immeuble mais expliquant aussi par exemple où se trouvent les locaux poubelles ? Il serait distribué aux nouveaux propriétaires par le syndic et aux nouveaux locataires par leur propriétaire.

Mme PAQUET propose de rédiger un document reprenant les informations utiles (localisation des locaux poubelles, locaux gaz et locaux électriques par exemple) et les règles principales (tri des poubelles, gestion des encombrants, ...), pour l'occupation des biens.

Ce document serait remis à tous les nouveaux locataires par les propriétaires et par la concierge aux nouveaux propriétaires.

14.2. Demande de Madame PAQUET : rédaction d'un petit fascicule d'accueil reprenant dans les grandes lignes les codes de « bonne conduite » dans l'immeuble mais expliquant aussi par exemple où se trouvent les locaux poubelles ? Il serait distribué aux nouveaux propriétaires par le syndic et aux nouveaux locataires par leur propriétaire.	Pour	305700	92,92%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	23300	7,08%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	329000	-	
	Abstention	5500	-	
	Absent	115500	-	
CONTRE	M. Thomas SUCUYAN, Madame Danyang ZHANG, Madame Françoise DE KELPER, Madame Julie # STRUMAN, Madame Muriel SAFI, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Bayindir SARACOGLU, Monsieur Dominique VAN HAELEN			
ABSTENTION	Mme. Anne -Lise THIELIN, Monsieur Christophe HACKEN			

14.3. Demande de Madame PAQUET : Incivilités dans les parties communes

Mme PAQUET montre quelques photos des dernières incivilités.

Il est rappelé aux propriétaires de bien vouloir conscientiser les occupants des biens afin de limiter les désagréments et frais.

14.4. Demande de Madame HAPPY : Nettoyage des communs des parkings

Le nettoyage des 2 niveaux de parking est bien prévu avec la société de nettoyage.

Ce travail n'avait pas été budgétisé dans le cadre du chantier de rénovation de l'esplanade.

La structure du sol des parkings ne permet pas d'utiliser une machine autolaveuse et souffler n'est pas autorisé afin de protéger les détecteurs qui se trouvent au plafond des garages.

Ce travail conséquent se fera donc via des aspirateurs et des raclettes.

Il sera programmé dans les prochaines semaines

14.5. Demande de Madame VERVAERT : réaménagement de la zone au-dessus des garages afin de cacher l'entrée des garages depuis les appartements situés sur le pignon de l'entrée 37

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Cette zone, se trouvant au-dessus de la nouvelle étanchéité, n'a pas été replantée après les travaux afin de conserver la garantie décennale.

14.5. Demande de Madame VERVAERT : réaménagement de la zone au-dessus des garages afin de cacher l'entrée des garages depuis les appartements situés sur le pignon de l'entrée 37	Pour	16800	5,49%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	289350	94,51%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	306150	-	
	Abstention	28350	-	
	Absent	115500	-	
POUR	Daljinder Kaur NAGI, Madame Caroline VERVAERT, Madame Michèle # DE BECKER, Madame Miquelina # SAINT, Madame Muriel SAFI, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLEUGERS, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG			
CONTRE	AMBASSADE DU NIGER, André ROMBAUT, Angélique LEVAQUE, Ann-Christy KAMBAJI, Chantal DEWAELE, Christine ROTSAERT, Cindy - Francois # NAEGEL-KERCKAERT, Franscesco Lucas LA IACONA, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Indivision LEMMENS, Indivision Martine DECOURRIERE, Inge ROWHANI - TORREKENS, Jean # SPREUTELS, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Louise RETSIN - SCHRAM, M Guy DELRONGE, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Julien BASINI, M. Said # CHIHANI, M. Thomas SUCUYAN, Madame Alice DAUWE, Madame Anna # MASCIO, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Asma DOURA,			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

	Madame Beata SARLEJ, Madame Catherine # MOREAU, Madame Danyang ZHANG, Madame Eliane # VIN, Madame Eveline SMITZ, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Francine MARMITTE, Madame Françoise # FISCHER, Madame Françoise # FISCHER - LEMAIRE, Madame Françoise DE KELPER, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, Madame Helene # VIENNE, Madame Isabelle # DE Wael, Madame Jeanine SPREUTELS, Madame Johanna BEECKMAN, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Le Quyen VUONG, Madame Ludmilla WARNY, Madame Maria DA FONSECA, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Marie-José POLLET, Madame Marie-Therese WOLVESPERGES - PIRON, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Madame Monique DERWEDUWEN, Madame Myriam # STENMANS, Madame Nathalie # VEYS, Madame Nathalie BARET, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Madame Olena KYRYCHENKO, Madame Sarah MOREAU, Madame Valérie DURIEUX, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Marianne JANSSENS, Marie-France REMMERIE, Mireille # REES, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Mme. Anne - Lise THIELIN, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Claudine FRONVILLE, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Hélène TSATSAKIS, Mme. Laure # PAQUET, Mme. Mélodie DI TULLIO, Mme. Philippine NOLET, Mme. Rosa LENTINI, Mme. Sana ASFIAOUI, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Alain BOURGAUX, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Monsieur Ana FERNANDEZ, Monsieur Bayindir SARACOGLU, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Didier PEETERS, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Monsieur Jean-Louis PACCO, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Laurent HUBSCH, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Monsieur Paul VERDUYCKT, Monsieur Pierre # BAILLY, Monsieur Pierre # SERVAES, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Thomas SCHOUPE TOPA, Monsieur Todor KUKULIDIS, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Mr &/ou Mme Jérémy BACON - TAJCHMAN, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDI WOTOU, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, SPARAKI - SAMARTZIS, SRL # WILDO PROPERTIES, Suzanne # ADAM
ABSTENTION	Catherine VAN LANGENDONCK, Dominique # VERMEEREN, Madame Agapia # PAPADAKIS, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme. Barbara BROUCKE, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mme. Pascale VANDEZYPE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Marc # SLUYS, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET

14.6. Demande de Madame VERVAERT : L'entretien du jardin doit être mieux suivi. Les jardinières doivent être remplacées (amiante). (Elagage des arbres, le gazon scarifier et manque de nourriture) (remplacer les haies au long des entrées garages éventuel lonicera). Nomination d'un responsable pour vérifier l'entretien des espaces verts. (Pas suivi AG 2024).

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Mme FISCHER l'informe qu'elle s'occupe depuis des années de la gestion du travail du jardinier mais cette société a un contrat avec l'ACP la RENARDIERE qui a la plus grande zone de terrain.

Une analyse de ce poste sera réalisée ultérieurement en tenant compte des nouvelles plantations réalisées au printemps 2025.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

14.7. Demande de Madame VERVAERT : Local électricité placer un box avec code et clés, que ce local reste ferme.

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

14.7. Demande de Madame VERVAERT : Local électricité placer un box avec code et clés, que ce local reste ferme.	Pour	14700	5,06%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	275650	94,94%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	290350	-	
	Abstention	44150	-	
	Absent	115500	-	
POUR	Dominique # VERMEEREN, Madame Caroline VERVAERT, Madame Françoise DE KELPER, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Miquelina # SAINT, Madame Muriel SAFI, Mme. Pascale VANDEZYPE, Suzanne # ADAM			
CONTRE	AMBASSADE DU NIGER, André ROMBAUT, Angélique LEVAQUE, Ann-Christy KAMBAJI, Chantal DEWAELE, Christine ROTSAERT, Cindy - Francois # NAEGEL-KERCKAERT, Franscesco Lucas LA IACONA, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Indivision LEMMENS, Indivision Martine DECOURRIERE, Inge ROWHANI - TORREKENS, Jean # SPREUTELS, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Louise RETSIN - SCHRAM, M Guy DELRONGE, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Julien BASINI, M. Said # CHIHANI, M. Thomas SUCUYAN, Madame Alice DAUWE, Madame Anna # MASCIO, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Asma DOURA, Madame Beata SARLEJ, Madame Catherine # MOREAU, Madame Danyang ZHANG, Madame Eliane # VIN, Madame Eveline SMITZ, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Francine MARMITTE, Madame Françoise # FISCHER, Madame Françoise # FISCHER - LEMAIRE, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, Madame Helene # VIENNE, Madame Isabelle # DE Wael, Madame Jeanine SPREUTELS, Madame Johanna BEECKMAN, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Le Quyen VUONG, Madame Ludmilla WARNY, Madame Maria DA FONSECA, Madame Marie-José POLLET, Madame Marie-Therese WOLVESPERGES - PIRON, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Madame Monique DERWEDUWEN, Madame Myriam # STENMANS, Madame Nathalie BARET, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Madame Olena KYRYCHENKO, Madame Sarah MOREAU, Madame Valérie DURIEUX, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Marianne JANSSENS, Marie-France REMMERIE, Mireille # REES, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Mme. Anne -Lise THIELIN, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Claudine FRONVILLE, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Hélène TSATSAKIS, Mme. Mélodie DI TULLIO, Mme. Philippine NOLET, Mme. Rosa LENTINI, Mme. Sana ASFIAOUI, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Alain BOURGAUX, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Monsieur Ana FERNANDEZ, Monsieur Bayindir SARACOGU, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Didier PEETERS, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Monsieur Jean-Louis PACCO, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Monsieur Laurent HUBSCH, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Monsieur Paul VERDUYCKT, Monsieur Pierre # BAILLY, Monsieur Pierre # SERVAES, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Thomas SCHOUPE TOPA, Monsieur Todor KUKULIDIS, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLUGERS, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Mr &/ou Mme Jérémie BACON - TAJCHMAN, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDJI WOTOU, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, SPARAKI - SAMARTZIS, SRL # WILDO PROPERTIES			

ABSTENTION	Catherine VAN LANGENDONCK, Daljinder Kaur NAGI, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Madame Agapia # PAPADAKIS, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Michèle # DE BECKER, Madame Nathalie # VEYS, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme. Barbara BROUCKE, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mme. Laure # PAQUET, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Marc # SLUYS, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET
------------	--

14.8. Demande de Madame VERVAERT : Entretien des garages, les garages sont dans un état très sale. (Comparer avec la résidence Renardière) à suivre par le syndic absolument.

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Ce point a déjà été discuté précédemment au point 14.4.

14.9. Demande de Madame VERVAERT : Encombrants a enlevée dans les parties communes de la résidence (363€ par mois et ceci n'est pas réalisée)

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Comme décidé lors de la dernière assemblée (budget autorisé de 363€ ttc pour évacuer chaque mois les encombrants), 2.380,07€ ont été dépensé pour l'évacuation des encombrants, dans les parties communes, sur l'exercice précédent entre novembre 2024 et juin 2025.

La concierge est présente et confirme que tous les encombrants sont évacués en fonction de cette décision prise lors de l'AGO de 2024.

Mme VERVAERT demande que les encombrants dans les caves privatives non fermées soient également évacués mais ceci n'est pas prévu.

Les parties privatives sont de la responsabilité des propriétaires et la copropriété n'a pas à évacuer ces encombrants sans une procédure spécifique.

14.10. Demande de Madame VERVAERT : Réparation ou remplacement de la porte d'entrée, la porte grince (les charnières sont usées.) rénovations des entrées « conseil de gérance a été approuvé pour le suivi. » AG 2024

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Un dossier de rénovation a déjà été voté et est déjà planifié (voir point 7.9.).

14.11. Demande de Madame VERVAERT : Remise en peinture des parties communes hall d'entrée.

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Un dossier de rénovation a déjà été voté et a même déjà été réalisé (voir point 7.8.) avant l'assemblée pour l'entrée de Mme VERVAERT.

14.12. Demande de Madame VERVAERT : Audit incendie doit être fait ?

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

Ce point a déjà été discuté lors de cette assemblée (voir point 8.5.).

14.13. Demande de Madame VERVAERT : Placer convenablement les chaines qui empêche l'accès sur l'esplanade.

Mme VERVAERT est présente et accompagnée de 2 personnes pour expliquer sa demande.

14.13. Demande de Madame VERVAERT : Placer convenablement les chaines qui empêche l'accès sur l'esplanade.	Pour	33550	13,18%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	220950	86,82%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	254500	-	
	Abstention	80000	-	
	Absent	115500	-	
POUR	Daljinder Kaur NAGI, Dominique # VERMEEREN, Madame Caroline VERVAERT, Madame Danyang ZHANG, Madame Fabienne DE PRAETER, Madame Helene # VIENNE, Madame Marie Marthe COLLARD, Madame Michèle # DE BECKER, Madame Mireille # LE PRINCE, Madame Mona FALLAHA CHAMAA, Mme. Pascale VANDEZYPE, Monsieur Alain VANDERMEEREN, Rosa Maria # MARQUES PAIS, SRL # WILDO PROPERTIES, Suzanne # ADAM			
CONTRE	AMBASSADE DU NIGER, Ann-Christy KAMBAJI, Christine ROTSAERT, Cindy - Francois # NAEGEL-KERCKAERT, Franscesco Lucas LA IACONA, Indivision Catherine - Laura # MOREAU - CASTERMAN, Indivision LEMMENS, Indivision Martine DECOURRIERE, Inge ROWHANI - TORREKENS, Jean # SPREUTELS, LE THANH DU - PHAN NGOC THUY, Louise RETSIN - SCHRAM, M Guy DELRONGE, M. Christophe VAN GHELUWE, M. Julien BASINI, M. Said # CHIHANI, M. Thomas SUCUYAN, Madame Alice DAUWE, Madame Anna # MASCIO, Madame Anne-Marie VAN LANGENDONCK, Madame Beata SARLEJ, Madame Catherine # MOREAU, Madame Eliane # VIN, Madame Eveline SMITZ, Madame Fabienne CRAPS -ORBAN, Madame Francine MARMITTE, Madame Francoise # FISCHER, Madame Francoise # FISCHER - LEMAIRE, Madame Isabelle # DE WAELE, Madame Jeanine SPREUTELS, Madame Johanna BEECKMAN, Madame Le Quyen VUONG, Madame Ludmilla WARNY, Madame Maria DA FONSECA, Madame Monique DERWEDUWEN, Madame Muriel SAFI, Madame Myriam # STENMANS, Madame Nathalie BARET, Madame Olena KYRYCHENKO, Madame Sarah MOREAU, Madame Valérie DURIEUX, Mademoiselle Elodie SORGELOOS, Mireille # REES, Mme &/ou Mr Anne-Sophie - Jean-Louis # VECHE, Mme &/ou Mr Marco - Sarah TRINGALI - VANDONINCK, Mme. Anne - Lise THIELIN, Mme. Catherine SZYSZKO, Mme. Claire TRUFFAUT, Mme. Claudine FRONVILLE, Mme. Diane Claire Chantal Marie-Paule # WALLEMACQ, Mme. Gaëlle HAPPY, Mme. Hélène TSATSAKIS, Mme. Mélodie DI TULLIO, Mme. Philippine NOLET, Mme. Rosa LENTINI, Mme. Sana ASFIAOUI, Monsieur &/ou Madame # M'SILTI-ARBOUCHE, Monsieur Alain # BORRI, Monsieur Alain BOURGAUX, Monsieur Alain HUYSKENS, Monsieur Ana FERNANDEZ, Monsieur Bayindir SARACOGLU, Monsieur Didier PEETERS, Monsieur Dominique VAN HAELEN, Monsieur Jean-Louis PACCO, Monsieur Jean-Paul LEQUEUE, Monsieur Laurent HUBSCH, Monsieur Mathieu TEMMERMAN, Monsieur Pierre # BAILLY, Monsieur Pierre # SERVAES, Monsieur Roger VANBILLOEN - LORGE, Monsieur Thomas SCHOUPE			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

	TOPA, Monsieur Todor KUKULIDIS, Monsieur Vincent # VANDAELE, Mr &/ou Mme ANDRZEJ # KRYNSKI-KRYNSKA, Mr &/ou Mme Bertrand # JADOUL-PLEUGERS, Mr &/ou Mme Denis # VERCAEREN-RIGA, Mr &/ou Mme Didier PEETERS - BOCAUX, Mr &/ou Mme Guillaume DEKOKER - VAN ONGEVAL, Mr &/ou Mme Guy LEDUNE - KEAN, Mr &/ou Mme Jérémy BACON - TAJCHMAN, Mr &/ou Mme Jérôme FOLCQUE - FLAMAND, Mr &/ou Mme Marc PHILIPS-SMETS, Mr &/ou Mme Rafael SILVA RAMALHO - SMILINGYTE, Mr &/ou Mme George - Lourance SABBAGH KASAA, Mr &/ou Mme Giulio - Isabel QUIRICI FAVILLA, Mr &/ou Mme Jordi - Miriam GANDINI - WOUTEDJI WOTOU, Mr &/ou Mme Laurent - Charlotte PECH LUSTYGIER, Mr et Mme RUOJIAN - WEINIG, SA MIROITERIE JEAN LEYS ET FILS, SPARAKI - SAMARTZIS
ABSTENTION	André ROMBAUT, Angélique LEVAQUE, Catherine VAN LANGENDONCK, Chantal DEWAELE, Indivision FRIDMAN - VAN PETEGHEM, Madame Agapia # PAPADAKIS, Madame Anne VOYNER - WALRANT, Madame Anne-Marie BLOCKX, Madame Asma DOURA, Madame Françoise DE KELPER, Madame Françoise NINANE - HUSNOT, Madame Julie # STRUMAN, Madame Katia BERNARDI, Madame Marie-José POLLET, Madame Marie-Thérèse WOLVESPERGES - PIRON, Madame Miquelina # SAINT, Madame Nathalie # VEYS, Madame Nicole MASSAGE - MOENS, Marianne JANSSENS, Marie-France REMMERIE, Mesdames Monique et Colette # ACHEROY, Mme. Barbara BROUCKE, Mme. France Marie Emilienne VAN BELLINGEN, Mme. Laure # PAQUET, Monsieur &/ou Madame Arnaud TERWAGNE-BRIHAYE, Monsieur &/ou Madame Omar SOULEIMAN-MEGAGUE MIAD, Monsieur Christophe HACKEN, Monsieur Kien Chuong PHAM, Monsieur Marc # SLUYS, Monsieur Paul VERDUYCKT, Mr &/ou Mme DU HUU - PHAM NHU, Mr &/ou Mme Nochem MANELEWITSCH - WISNIA, Mr &/ou Mme Paul DUBOIS - VERHULST, Mr &/ou Mme Philippe # MALFAIT-DOHET

15) Informations propres à l'immeuble :

15.1. Rapport électricité des communs

Les derniers PV de contrôle électrique des communs datent du 22 mars 2011 et du 22 juin 2015.

15.2. Rapport d'analyse de risque des ascenseurs

Les dernières analyses de risques ont été effectuées le 9 juillet et 12 août 2025, les nouvelles analyses de risques devront être faites pour fin 2040.

Les attestations de régularisation, sur base des analyses de risques du 15 décembre 2010, ont été délivrées les 20 et 29 novembre 2017, 22 janvier 2018 et 28 mars 2018.

Des nouvelles attestations de régularisation doivent donc encore être obtenues sur base des dernières analyses de risques

15.3. Permis d'environnement

Le permis d'environnement est accordé pour 15 ans à partir du 04-01-2016. Il est impératif d'introduire une demande de renouvellement 12 mois avant l'échéance et donc pour le 03-01-2030 au plus tard. Il est nécessaire, pendant la durée du permis, de réaliser des entretiens et prestations annuels : l'entretien des chaudières, des éclairages de secours, des extincteurs,... ainsi que le renvoi chaque année du calcul des consommations de gaz et d'électricité mensuelles des chaudières.

15.4. Gestion des sols pollués

Reconnaissance de l'état du sol (réf. NA02366.100, datée du 20/05/2019)

15.5. Inventaire amiante

Le dernier inventaire amiante date du 19-09-2019. Un suivi annuel de l'inventaire est obligatoire.

Une mise à jour devra être réalisée suite au désamiantage réalisé en avril 2025.

15.6. Hébergements touristiques

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

15.7. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général

Le plafond fixé, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 10.000€ comme montant maximum (avec un maximum total sur l'année de 25.000€)

15.8. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 3.88, § 1er, 1°, c et art 3.89, § 5, 11°)

Article 3.89, § 5, 11°: le seuil fixé, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 100.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré

Article 3.88, § 1er, 1°, c: la fourchette fixée, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 10.001 à 99.999€ à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour les marchés et contrats, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° (actes conservatoires)

15.9. Montant minimum pour la déclaration des sinistres auprès de l'assurance

Le montant fixé, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 2x la franchise dégâts des eaux et 1.000€ pour les autres sinistres comme montant minimum pour la déclaration des sinistres auprès de l'assurance (hors cas particulier où la franchise est récupérable)

15.10. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire : fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire selon disponibilité de la salle du Domaine Allard

Quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée ordinaire : 1^{ere} quinzaine de novembre

Article 3.87 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu

➔ Tout point peut donc être envoyé au syndic durant toute l'année précédant une AG Ordinaire, jusqu'à 3 semaines avant le 01/11

Il est proposé de tenir l'assemblée le jeudi 5 novembre 2026.

15.11. Site Internet de la copropriété – Information

M. BECKER, créateur du site internet de la copropriété, ayant vendu lors du dernier exercice, le site internet n'est donc plus mis à jour et ne devrait plus fonctionner à terme.

Il est donc suggéré d'uniquement utiliser le site internet du syndic

15.12. Site Internet du syndic – Information

Vous pouvez y accéder via le site www.igsyndic.be -> ensuite cliquer en haute à droite sur « Accès My IGS » Vous devrez ensuite introduire votre login et votre mot de passe que vous avez reçus dans le courrier avec le dernier décompte.

Les propriétaires y retrouveront également quelques informations privées, vous pouvez nous contacter au cas où certaines modifications seraient nécessaires.



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

16) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Article 3.87 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30'.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Présidente de séance

Christophe DECAUWERS
Syndic IGS / Secrétaire de séance

IGS SRL
Av. de Fré, 229
1180 Bruxelles
Tél: 02 385.42.46
Email: info@igsyndic.be