

Bruxelles, le 18 septembre 2023

**Procès-Verbal
de l'Assemblée Générale
de la Copropriété Violettes et Pervenches
BCE 837.057.936
du 18 septembre 2023**

L'Assemblée Générale s'est tenue le 18 septembre 2023 à 17.00 heures au Manos Conférence & Business Center Director au 135 chaussée de Charleroi à 1060 Bruxelles.

La liste des personnes présentes ou représentées, signée par le président de séance, se trouve à l'annexe 1.

Plus de la moitié des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités étant présents ou représentés, l'assemblée peut valablement délibérer.

Au cours de cette assemblée, les décisions suivantes ont été prises (cfr ordre du jour envoyé le 1^{er} septembre 2023) :

1. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

L'assemblée débute à 17.20 heures par la désignation de Monsieur Purdue comme président et de Madame Gevers comme secrétaire de l'assemblée.

2. Régularisation d'une infraction urbanistique au 5^{ème} étage

Réunion de deux lots : le studio ST.52 et l'appartement 5.1.A
L'assemblée générale approuve à l'unanimité des voix la réunion des 2 lots.

Remembrement avec l'appartement 5.1.A (dans sa nouvelle forme) d'une partie du hall commun du 5^{ème} étage en tant que partie privative (à savoir la partie située à droite de la cage d'escalier, qui se trouve entre le studio ST.52 et l'appartement 5.1.A) comme prévu sur les plans déposés à la Commune d'Ixelles et comme aux autres étages)

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des voix le remembrement avec l'appartement 5.1.A d'une partie du hall commun du 5^{ème} étage en tant que partie privative.

Absence de modification du calcul des quotes-parts dans les communs compte tenu du caractère totalement marginal de cette modification (voir rapport de l'architecte Geurinckx en annexe 2 : 2 quotités sur 10.000), modification en pratique sans incidence sur la répartition des charges dans les communs pour les autres copropriétaires compte tenu de son caractère minime et dérisoire (voir annexe 3)

L'assemblée générale approuve à l'unanimité l'absence de modification des quotes-parts dans les communs.

Accord sur le principe de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire en cours d'année en cas de développement ou de nécessité selon l'évolution de la situation et de la demande de régularisation urbanistique

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des voix le principe d'une tenue d'une assemblée générale extraordinaire en cas de nécessité

Mandat au syndic afin de représenter l'ACP à la signature d'un acte de base modificatif en exécution des décisions prises, lequel acte servira à la régularisation de la situation et des infractions urbanistiques actuelles
L'assemblée générale mandate à l'unanimité des voix le syndic pour représenter la copropriété à la signature de l'acte de base modificatif.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

Le rapport annuel du syndic se trouve en annexe 4.

4. Comptes de gérance 1/9/2022-31/8/2023

Les pièces comptables ont été vérifiées par la commissaire aux comptes. Ils n'ont pas de commentaire à formuler.

Les comptes et bilan au 31/8/2023 (annexe 5) sont approuvés à l'unanimité des voix.

5. Procédure judiciaire en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

6. Décharges

La décharge au conseil de copropriété est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au vérificateur aux comptes est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au syndic est accordée à l'unanimité des voix.

7. Revue des contrats fournisseurs

La liste des contrats fournisseurs est transmise à titre d'information (annexe 6).

L'assemblée générale demande au syndic de mettre la société de nettoyage en concurrence (e.a. Clean & Co, Monsieur Marc).

L'assemblée générale demande au syndic d'organiser des tests dans plusieurs appartements pour évaluer le bon fonctionnement de l'installation Kalkeo (calcaire).

8. Budget prévisionnel des charges courantes 2023

Le budget 2023 pour les charges courantes de € 69.000 est approuvé à l'unanimité des voix.

9. Travaux

Installation caméras de sécurité : l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de faire installer des caméras de sécurité dans les parties communes. L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur dans un budget de € 6.600.

Côté Ernestine, il convient préalablement de remplacer la clenche de la seconde porte d'entrée ou, le cas échéant de remplacer toute la porte.



Remplacement centrale côté Ernestine : l'assemblée générale refuse à une majorité de 62,90 % des voix de faire remplacer la centrale destinée à l'ouverture de la porte à rue côté Ernestine.

Il est demandé au syndic d'obtenir des devis pour le remplacement complet du système de badges pour l'ensemble de l'immeuble (avec des badges plus solides)

Nettoyage dalles sur plots et vérification étanchéité côté Ernestine : l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de procéder au nettoyage des dalles sur plots et à la vérification de l'étanchéité sous-jacente. Ces travaux seront exécutés par la société Vimar.

Remplacement DEP : l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de faire installer des DEP silencieuses dans le jardin intérieur. C'est la société Alpin Works qui s'en chargera.

Ventilation du local vélo : l'assemblée générale décide à une majorité de 68,76 % des voix de faire poser une ventilation au niveau du local vélo par la société Renovaneuf.

10. Budget prévisionnel des travaux

Le budget travaux de € 12.000 est approuvé à l'unanimité des voix.

11. Travaux exceptionnels pour les années à venir

12. Fonds du Réserve

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de procéder à un appel de fonds de réserve générale à hauteur de € 8.000/an.

13. Sinistre ST3 : mandat d'un contre-expert

L'assemblée générale décide à une majorité de 62,60 % des voix de mandater un contre-expert aux frais de la copropriété.

14. Amendement du Règlement d'Ordre Intérieur

L'assemblée générale approuve à une majorité de 75,92 % des voix les amendements proposés au Règlement d'Ordre Intérieur (annexe 7)

15. Nominations statutaires

L'assemblée générale nomme à l'unanimité Mme Benitez, Mme Fillenbaum, Mme Hurez, Mme Martini, Mr Purdue et Mme Russo comme membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale nomme à l'unanimité des voix Mme Russo comme vérificateur aux comptes.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic PoliValent à l'unanimité des voix pour un an et/ou à la première assemblée générale ordinaire qui puisse valablement se tenir.

16. Date de la prochaine AG

La prochaine AG aura lieu le lundi 16 septembre 2024 à 17.00h

Les résultats des votes et noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues se trouvent en annexes 8 & 9.

Tous les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20.00 heures.

Monsieur Purdue
Président



PoliValent
Madame Gevers
Secrétaire



Le 12 juillet 2023

Consulté par Mme Sarah DELOOZ dans le cadre de :

LA RÉUNION DE DEUX ENTITÉS EN UN SEUL APPARTEMENT :

Entités situées dans l'immeuble à appartements dénommé :

RESIDENCE "LES VIOLETTES - LES PERVENCHES"

, sis :

Avenue des Courses 4 à 1050 Ixelles

Nous a été demandé de déterminer les quotités de l'appartement tel que projeté par :

Mme Sarah DELOOZ et par Mr Jan HELSEN et par Mme Anne ROCHTUS

, à savoir :

- d'une part, du studio ST.52 (appartenant à Mme Sarah DELOOZ)
- d'autre part, de l'appartement 5.1.A (appartenant à Mr Jan HELSEN et à Mme Anne ROCHTUS)

ENTRÉE EN MATIÈRE

Initialement, lors de la demande de permis de construire, le promoteur avait prévu d'aménager un appartement 3 chambres dans la zone concernée. Cependant, il a décidé de subdiviser cet appartement en unités distinctes et de les vendre telles quelles.

La séparation des unités a été réalisée en intégrant le hall d'entrée de l'unité initiale aux parties communes. Cela a permis de créer une entrée privative pour chaque unité nouvellement constituée.

PROJET

La réunification des entités 5.1.A et ST.52 prévoit, pour ce qui concerne le palier d'étage, un « retour à la configuration des plans d'origine » grâce à la construction d'un mur avec porte d'entrée [voir : plans de l'architecte MONTOIS déposés à la Commune d'Ixelles].

Ce mur de séparation, d'avec la cage d'escalier, sera construit au même endroit qu'à chacun des 6 autres étages de l'immeuble. Une partie du hall commun du 5^{ème} étage sera donc *privatisée* pour constituer le hall d'entrée de l'appartement réunissant le studio ST.52 et l'appartement 5.1.A, toujours comme prévu par les plans déposés à la Commune d'Ixelles et comme aux autres étages de l'immeuble Les Pervenches.

PRÉAMBULE

Le présent rapport est établi conformément aux articles 3.88 §3, alinéa 1 et 3.85, §1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

Les parties communes et les parties privatives de l'immeuble sont définies aux pages 42 à 44 de l'acte de base du 22 septembre 1993.

L'article 3 « Subdivision des parties communes » du point B. « Statut du complexe – copropriété et partie privative » du Règlement de copropriété mentionne :

« Les parties communes sont subdivisées en dix mille/dix millièmes.

Un tableau avec l'indication des parties communes liées à chaque partie privative a été inséré dans le chapitre I. VI.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'attribution des parties communes entre deux propriétés adjacentes sera modifiée au cas où, en application de ce qui a été exposé ci-dessus, une partie d'une partie privative serait annexée à la partie privative adjacente. » (p. 42 de l'acte de base du 22 septembre 1993).

Un acte de base modificatif a été signé le 14 décembre 1998 qui modifie et complète l'acte de base du 22 septembre 1993.

Cet acte de base modificatif de 1998 fixe, pour chaque acquéreur, les quotes-parts dans les parties communes en fonction des biens dont il est propriétaire (appartement, cave, garage).

Ainsi, le studio ST.52 représente actuellement 70/10.000 dans les parties communes (p. 6, point 13 de l'acte de base modificatif de 1998) et l'appartement 5.1.A représente actuellement 207/10.000 dans les parties communes (p. 5, point 12 de l'acte de base modificatif de 1998).

La réunion de ces deux biens en un seul représente donc (70/10.000 + 207/10.000) 277/10.000 dans les parties communes.

QUOTITÉS

La partie du hall commun¹ ainsi privatisée représenterait 2 quotités supplémentaires, soit un total de 279 quotités.

La situation projetée est en l'espèce la même que celle de l'appartement 1.1 (situé au 1^{er} étage), de l'appartement 2.1 (situé au 2^{ème} étage) et de l'appartement 3.1 (situé au 3^{ème} étage).

Pour ces appartements, les quotités sont systématiquement de 279 dans l'acte de base modificatif de 1998 (voir p.1, point 1.I. ; p.2, point 4.I ; p.3, point 7.I).

Les plans des 1^{er}, 2^{èmes} et -3^{èmes} étages reprenant ces appartements 1.1, 2.1 et 3.1 confirment configuration identique à celle projetée par la réunion du studio ST.52 et de l'appartement 5.1.A. en un seul appartement comme prévu initialement selon les plans déposés à la Commune d'Ixelles.

André Geurtsen

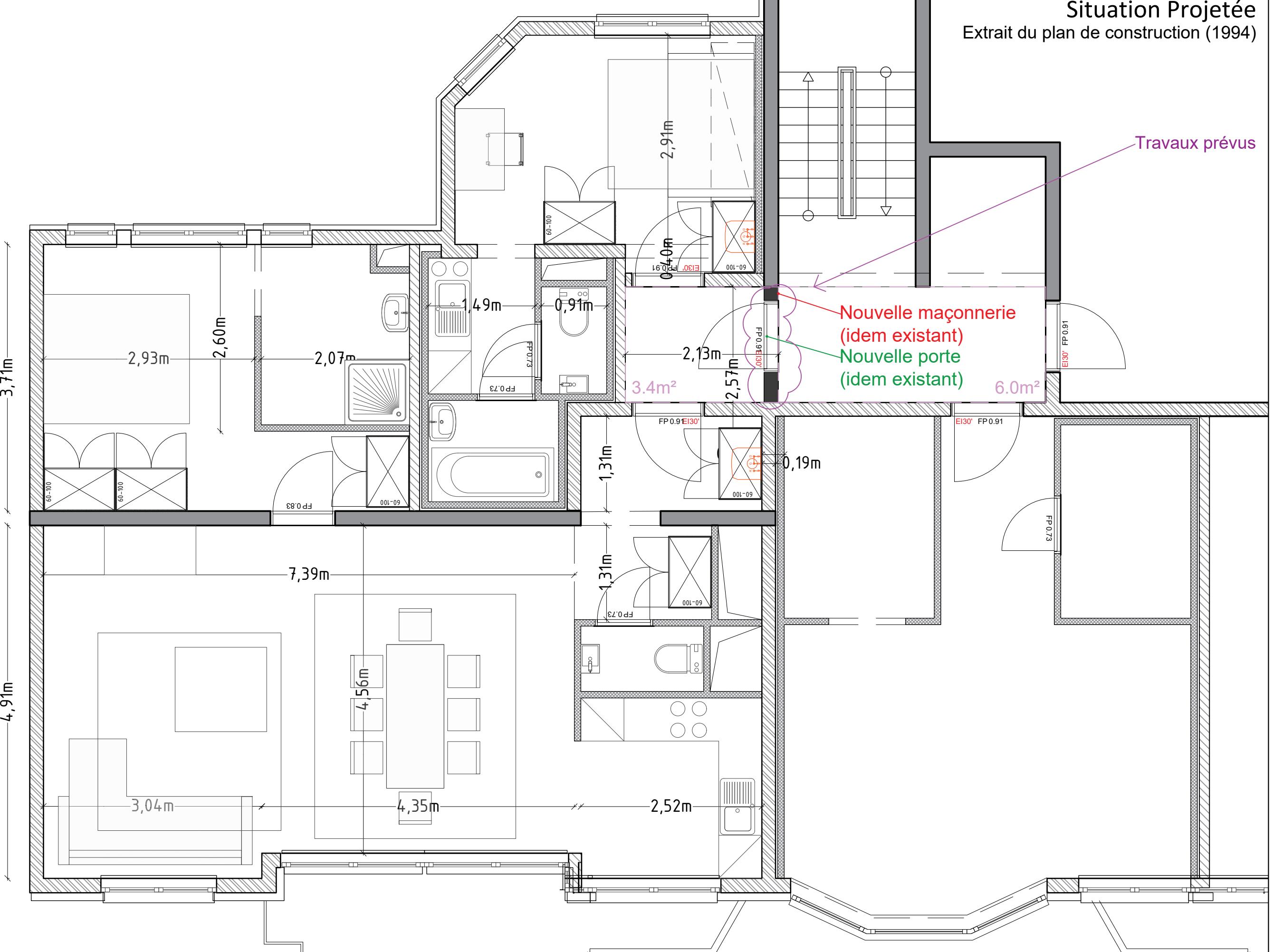
Annexes :

1. Pages 42 à 44 de l'acte de base du 22 septembre 1993.
2. Acte de base modificatif.
3. Plans des 1^{er}, 2^{ème} - 3^{ème} étages de l'immeuble Les Pervenches.
4. Plan du 5^{ème} étage tel que construit.
5. Plan du 5^{ème} étage de l'architecte MONTOIS déposé à la Commune d'Ixelles.

¹ Sur base des informations disponibles au plan, la superficie *objet de la mutation* représente une surface de 3,43m².

Situation Projetée
Extrait du plan de construction (1994)

Annexe 3



Maître de l'ouvrage: MONSIEUR JAN HELSEN	Projet: DEMANDE DE REGULARISATION	Auteur de projet	Phase du projet: SITUATION EXISTANTE	Date: 21-07-23	Echelle(s): 1/50	REF.: 4PER ²
Adresse privée N°XX Avenue/Rue XXXX à 1180 Uccle	Demande de la régularisation des lots 5.1, ST5.2 et 5.3 Créés lors de la construction d'un immeuble à appartements À partir de la subdivision du lot 5.1 Au moment de la construction entre 1993 et avril 1994	Jean-Luc GEURINCKX 54 Av. des Sorbiers 1410 Waterloo info@jlgeurinckx.be 0474/97.71.42	Titre du document: DEMANDE DE REGULARISATION ETAGE +5 (partie)	N° de plan:	Index: -	06
Adresse projet 4bte5 Av. des Courses à 1050 Ixelles COMMUNE D'IXELLES SUR UNE PARCELLE CADASTRÉE 6 Y 38 5ÈME DIV SECT. E						

ANNEXE 4

Bruxelles, le 31 août 2023

ACP VIOLETTES-PERVENCHES – BCE 0837.057.936 AGO 18/9/2023 Rapport annuel du Syndic

Finances

- Charges courantes (hors frais privatifs)

€ 66.691	dépenses courantes réelles (+ 22 % vs 2021/22).
<u>- € 65.250</u>	budget 2022/23 voté pour les dépenses courantes
€ 1.441	
- Fonds de réserve
 - € 10.936 disponible au 31/8/2022
 - € 4.774 Solde Mise en Conformité Ascenseurs
 - + € 150 Location cave
 - + € 250 Forfait déménagement
 - + € 7.500 décision AG 21/9/2022
 - + € 14.062 disponible au 31/8/2023

Procédure judiciaire

Néant

Réglementation

- *Ascenseurs* :
 - Les mises en conformité ont été effectuées en 2022/23.
 - Les attestations de réception des travaux ont été émises par Vinçotte le 20/2/2023.
- *Permis d'Environnement* (31emplacements de Parking) : le Permis d'environnement émis le 23/11/2015 pour une durée de 15 ans devra être prolongé avant le 23/11/2030.
- *Installation électrique des communs* : Les attestations électriques vierges de toutes remarques ont été obtenues le 01/04/2015 et sont valables 25 ans.

Assurance - Sinistres

- **Sinistre : PST3 – Minacapelli (réouverture)**
21/9/2022 – réouverture du dossier.
5/10/2022 : détection de fuite Kanomeco : micro fuite derrière lavabo
20/10/2022 : interventions de réparations
7/3/2022 : expertise d'assurance
Budget devis présenté par Mme Minacapelli lors de l'expertise : € 18.830
Estimation dommages suite à l'expertise : € 4.000
24/8/2023 : contestation par Mme Minacapelli de l'estimation de l'expert, dommages demandés : € 9.917
L'intervention d'un contre-expert aux frais partagés de l'assurance et la copropriété est laissée à l'appréciation de la copropriété.
- **Sinistre : P71 – Purdue (infiltrations via toiture de l'immeuble voisin du Rond-Point de l'Etoile)**
Malgré plusieurs interventions de la société Alpin Works pour la réfection des joints defectueux et couvre-murs chez le voisin, Mr. Van Dievoort, le problème d'infiltration s'est aggravé au cours de l'année 2023. Une intervention de démontage de la terrasse du voisin pour vérification de l'étanchéité sous-jacente a été jugée inévitable. Ceci devrait permettre d'identifier et de résoudre définitivement les faiblesses de l'étanchéité. Une intervention de l'assurance ayant déjà eu lieu par le passé, elle n'est aujourd'hui plus envisageable.

Mise en concurrence des fournisseurs d'électricité

Nous avons procédé en mai 2023 à une mise en concurrence des fournisseurs d'électricité dans tous nos immeubles, par l'intermédiaire du courtier Trinergy. Engie a remis l'offre la plus intéressante à tarif variable. Le nouveau contrat est entré en vigueur en juillet 2023 pour une durée de 1 an.

Suivi des décisions de la dernière AG

Suite à des problèmes récurrents d'inondation dans les garages, une plainte a été déposée par le syndic sur le site de FixMyStreet.brussels. L'incident a été validé et une intervention a eu lieu suite à la plainte.

Curabel a effectué en octobre 2022 un curage de l'ensemble des réseaux, un relevé des chambres de visites, une schématisation des réseaux ainsi qu'une inspection caméra.

Les frais d'adoucisseur d'eau sont dorénavant répartis en fonction de la quantité d'eau consommée et plus en fonction des quotités de chacun. Ce nouveau mode de répartition a été appliqué pour la première fois pour le décompte de l'année 2022/23 (31/8/2023).

Une surconsommation de bonnes de CO2 pour ce système d'adoucisseur a été constatée en décembre 2022. Plusieurs interventions de Solucalc et Kalkéo ont eu lieu pour investiguer le problème, sans qu'une cause certaine n'ait à ce jour pu être établie. Le syndic a estimé que cette surconsommation ne devrait pas être imputée à la copropriété et est en discussion avec Solucalc et Kalkéo à ce sujet.

Travaux à décider et plan d'action

- Caméra de sécurité : suite aux cambriolages, il a été suggéré de faire installer dans les parties communes un système de sécurité.
La société Security 4 all a remis une offre pour un montant de € 6.562
- Le syndic est en attente d'un devis pour le nettoyage des dalles sur plots de l'entrée côté Ernestine. Ce nettoyage ayant aussi pour but de procéder à un contrôle de l'étanchéité sous-jacente et au nettoyage des avaloirs.
- Descentes d'eau de pluie (DEP) : une proposition de remplacement par un modèle silencieux a été formulée par la société Alpin Works pour un budget de € 1.272
- Ventilation local vélo : pour encourager l'usage du local vélo, il a été suggéré d'y installer une ventilation, le budget pour ce faire est de € 504 (société : Renovaneuf)

Nettoyage par la société Van Cauwenbergh

Il a été rappelé à la société Van Cauwenbergh que le nettoyage des parkings faisait partie du contrat et qu'il était important de veiller au nettoyage hebdomadaire du local poubelles pour éviter l'arriver de nuisibles (surtout après l'introduction des conteneurs oranges).

Je remercie les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes pour l'aide précieuse qu'ils ont apportée à PoliValent durant l'exercice écoulé.

Mathilde STIERNET
Syndic - IPI 517.139
RC professionnelle et cautionnement via AXA
Belgium SA – Police n°730.390.160

Résidence
VIOLETTES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



Annexe 5

PoliVaLent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

BILAN AU 31-08-23

ACTIF

ACTIFS CIRCULANTS

Stocks		29/58	<u>54.314,26</u>
	300000 Clés de Réserve	30/36	862,91
Créances à un an au plus		40/41	<u>35.189,04</u>
Autres créances		41	<u>35.189,04</u>
410000 COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE			3.008,87
410100 COPROPRIETAIRES FONDS DE ROULEMENT			32.180,17
Valeurs disponibles		54/58	<u>18.055,62</u>
550000 Record Fonds de Réserve (CD)			17.435,47
551000 Record Fonds de Roulement (CC)			620,15
Comptes de régularisation		490/1	<u>206,69</u>
499100 COMPTE D'ATTENTE FONDS DE ROULEMENT			33,62
499999 Réouverture			173,07

TOTAL DE L'ACTIF

54.314,26

PASSIF

DETTES

Dettes à un an au plus		17/49	<u>54.314,26</u>
Dettes commerciales		42/48	<u>54.314,26</u>
Fournisseurs		44	<u>8.252,38</u>
440000 Fournisseurs		440/4	<u>8.252,38</u>
Dettes : Valeurs reportées		489	<u>46.061,88</u>
489000 Fonds de Réserve			14.061,44
489100 Fonds de Roulement			32.000,00
489999 Résultat provisoire reporté			0,44

TOTAL DU PASSIF

54.314,26

Résidence
VIOLETTES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936

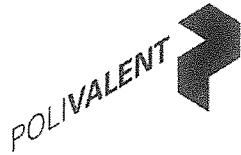


PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

COMPTE DE RESULTATS

Acomptes Fonds de réserve	70/74	71.877,60
Acomptes	<u>70</u>	<u>71.877,60</u>
701500 DECOMPTES FACTURES DANS L'ANNEE		71.877,60
Coût des ventes et des prestations	60/64	71.736,45
Services et biens divers	<u>61</u>	<u>68.991,21</u>
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS		1.209,06
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS		2.331,26
610120 ENTRETIEN/REPARIATIONS ASCES NON CPRIS CT		3.404,20
610220 AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUE		316,94
610270 EXTRACTEURS D'AIR ET DE FUMEE		566,50
610370 AUTRE ENTRETIEN EVACUATION,EGOUTS,INSTAL		2.462,94
610420 ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNEES		401,21
610500 NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT		12.610,07
610520 PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE		550,41
610600 ENTRETIEN JARDINS -ENVIRONS IMMEDIATS SL		1.073,39
610630 ENTRETIEN PARKINGS,CHEMIN- ENVIRONS IMME		1.029,81
610700 ENTRETIEN FONDATIONS		60,00
612010 EAU PARTIES COMMUNES		12.932,72
612030 AUTRES FOURNITURES POUR ADOUCISSEUR D'EA		2.204,17
612100 ELECTRICITE		5.176,32
613000 HONORAIRES SYNDICS		11.743,94
614000 ASSURANCE INCENDIE		9.909,19
614100 RESPONSABILITE CIVILE		136,56
616010 TIMBRES		11,81
616030 AUTRES		563,00
616100 UTILISATION SALLES DE REUNION		296,45
616630 AUTRES FRAIS GESTION		1,26
Autres charges	<u>64</u>	<u>2.745,24</u>
643000 Frais Privatifs Propriétaires		1.800,67
643100 Frais Privatifs Occupants		944,57
Charges financières	65	140,71
Charges des dettes	<u>650</u>	<u>140,71</u>
650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES		140,71
Résultat de l'exercice	9905	-0,44

Résidence
VIOLETTES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



Polivalent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

Situation du fonds de réserve au 31-08-23

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
489000	Fonds de Réserve	-10.935,68	4.774,24	-7.900,00	-14.061,44
		-10.935,68			-14.061,44

ACP VIOLETTES PERVENCHES
Liste des Contrats Fournisseurs

Annexe 6.

Service Fournisseurs	Nom Fournisseurs	Début Contrat	Duree Contrat	Délai Réstitution
Adoucisseur	Kalkéo			
Ascenseur	Liftinc	01-01-16	1 an	3 mois
Ascenseur SECT	AlB Vincotte			
Assurance Bâtiment	AG Insurance	01-07-06	1 an	3 mois
Assurance Courtier	Assur4You			
Assurance incendie	AG Insurance	01-07-06	1 an	3 mois
Eau	Vivaqua			
Electricien	Wrzesinski			
Électricité Fournisseur	Engie	01-07-19	2 ans	1 mois
Jardin	Vert-Tige	01-01-07	1 an	3 mois
Nettoyage	Van Cauwenbergh			
Parlophone	Parle-au-Phone			
Plaquettes	Immo Plaquettes			
Plombier	Bagelc			
Porte garage	Portomatic			
Poubelles	Bruxelles Propreté	05-07-13		3 mois
Sécurité accès	CACI Security			
Sécurité incendie	Sicli	13-09-16	10 ans	3 mois
Surpresseur	WILO (via Kalkéo		1 an	3 mois
Syndic	Polivalent	01-01-12	1 an	3 mois
Téléphone	Proximus	25-01-12		
Ventilation et conditionnement d'air	J.E Storkair-Zehnder			

CONSEILS PRATIQUES ET OBLIGATIONS

Annexe **II**

1. Portes

Il est indispensable de veiller à la fermeture de la porte de garage, du sas garage vers les caves &/ou ascenseurs.

Pour assurer leur sécurité, les occupants veilleront à n'ouvrir que pour leurs propres visiteurs, après s'être assurés de leur identité.

Les occupants de l'immeuble sont priés de ne pas souiller les portes vitrées notamment en utilisant leurs mains sur les vitres pour les manipuler.

2. Boîtes aux lettres

Chacun doit veiller à ne pas laisser traîner son courrier et les publicités. La boîte centrale, réservée aux petits colis doit rester propre, ce n'est pas une poubelle.

3. Hall d'entrée

Il est interdit de stationner dans le hall d'entrée des vélos, des trottinettes, etc... . Il existe un espace vélos dans le garage. Les visiteurs sont priés de laisser leur vélo sur le trottoir à distance de la façade pour permettre aux personnes malvoyantes de circuler sans encombre.

4. Garages

L'aire de garage étant commune, les habitants sont priés de ne pas encombrer cet espace avec des objets de toute nature. Toute activité sportive ou récréative y est interdite. On n'y nettoie pas sa voiture. On veillera aussi à garder cet espace le plus propre possible notamment en ne jetant pas des mégots de cigarettes ou des papiers de toute sorte.

5. Balcons et trottoir

Les balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Pour ne pas incommoder les locataires des autres étages et les passants, il est interdit :

- a) de secouer par-dessus ou sur le balcon, des tapis, nappes ou tout autre objet pouvant provoquer la chute de poussières ou autres souillures.
- b) de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture, ...
- c) de pendre tout type de vêtements, draps, carpettes, ...
- d) il est interdit d'entreposer des casiers de boissons et des vidanges vides (celles-ci peuvent tomber sur le trottoir en cas de fort vent).

6. Bruit

Les occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs.

Les points suivants devront être respectés :

- a) Vu la résonance de l'immeuble surtout au niveau vertical, il est obligatoire de fermer les portes des appartements en douceur et donc de ne pas les claquer.
- b) Il faut éviter de marcher avec des talons et autres chaussures bruyantes en privilégiant l'usage de chaussons ou autres pantoufles.
- c) Il faut éviter de traîner dans les appartements des tables ou des chaises non munies de patins anti bruits efficaces.
- d) L'emploi d'instruments de musique, chaîne Hi-fi, télévision ne doit pas incommoder les habitants de l'immeuble.
- e) Il est interdit de détenir des animaux bruyants.
- f) Entre 22 heures et 7 heures du matin, il est interdit d'utiliser des appareils électro-ménagers bruyants (machines à laver avec essorage, aspirateurs, cireuses, ...). Le volume sonore des appareils de radio, de télévision, chaînes hi-fi, ... doit être réduit au maximum.
- g) Aux heures tardives mais surtout la nuit, on évitera de prendre des bains et des douches.
- h) On évitera de provoquer du bruit dans la cage d'escalier, endroit particulièrement soumis à la résonnance.
- i) Entre 22h00 et 7h00 du matin, les manifestations festives pouvant engendrer beaucoup de nuisances sonores (musique, éclats de voix, va-et-vient,...) doivent se faire dans le respect de la loi et de ce fait sans tapage nocturne.

7. Ascenseurs

Il est interdit de fumer dans les parties communes et particulièrement dans les ascenseurs. Les résidents doivent veiller à ne pas salir les paliers et les ascenseurs lors du transport des immondices vers le local approprié.

- 8. Tous frais quelconques, qui augmenteraient les dépenses communes, du fait d'un occupant, obligeront celui-ci à supporter seul les réparations ou adaptations nécessaires.**

Nous faisons appel à votre collaboration et vous prions instamment de respecter les dispositions indiquées ci-dessus, qui n'ont pour unique but que d'agrémenter le séjour de tous les occupants de l'immeuble.

Par avance, ils vous en remercient vivement.

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 18/09/2023

Question	%	Clé	Oui	Non	Absent.	Vote
2.a Réunion de deux lots (ST.52 & apt 5.1.A)	80%	AG	6.881	0	314	100,00%
2.b Remembrement portion hall commun & 5.1.A	80%	AG	6.881	0	314	100,00%
2.c Absence de modif° aux quotes-parts	100%	AG	7.195	0	0	100,00%
2.d Accord de principe - tenue AGE si besoin	50%	AG	7.195	0	0	100,00%
2.e Mandat au syndic - signature AdB modif	50%	AG	6.522	0	0	100,00%
4.b Approbation comptes & bilan 31/8/2023	50%	AG	7.195	0	0	100,00%
6.a Décharge au Conseil de Copropriété	50%	AG	7.195	0	0	100,00%
6.b Décharge au Vérificateur Comptes	50%	AG	7.195	0	0	100,00%
6.c Décharges au syndic	50%	AG	7.086	0	109	100,00%
8 Budget charges courantes 23-24: € 69.000	50%	AG	6.873	0	0	100,00%
9.a Travaux: caméras de sécurité	67%	AG	6.152	0	619	100,00%
9.b Travaux: remplacement centrale (côté V)	67%	AG	2.359	3.988	109	37,17%
9.c Trvx: nettoyage +vérif° étanch. (côté V)	67%	AG	7.391	0	109	100,00%
9.d Travaux: remplacement DEP (silencieux)	67%	AG	6.955	0	545	100,00%
9.e Travaux: ventilation local vélo	67%	AG	3.734	1.696	2.070	68,76%
10 Budget travaux: € ...	50%	AG	5.249	0	322	100,00%
12 Fonds de réserve: € ...	50%	AG	7.500	0	0	100,00%
13 Sinistre PST3 - mandat contre-expert	50%	AG	3.869	2.312	1.319	62,60%
14 Amendement - ROI	50%	AG	4.324	1.371	1.805	75,92%
15.a CdC: Mme Benitez	50%	AG	7.500	0	0	100,00%
15.a CdC: Mme Fillenbaum	50%	AG	7.391	0	109	100,00%
15.a CdC: Mr Hurez	50%	AG	7.500	0	0	100,00%
15.a CdC: Mme Martini	50%	AG	6.954	0	546	100,00%
15.a CdC: Mr Purdue	50%	AG	7.500	0	0	100,00%
15.a CdC: Mme Russo	50%	AG	7.500	0	0	100,00%
15.a CdC: ...	50%	AG	1.441	0	70	100,00%
15.b Vérificateur compte: Mme Russo	50%	AG	7.500	0	0	100,00%
15.c Syndic: PoliValent	50%	AG	6.935	0	109	100,00%