

LE STOCKEL
Chaussée de Stockel 302-306
1200 Bruxelles
N° BCE : **0823.958.382**



La Gestion d'Immeubles

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

Bilan au 31/12/2024

Actif

550000	EPARGNE BE72 0882 8416 3616	30 487.17
551000	BANQUE BE79 0689 0910 4033	30 278.75
		60 765.92

Passif

110000	FONDS DE ROULEMENT	-8 596.08
120000	FONDS DE RESERVE	-41 987.24
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	-1.99
400000	Copropriétaires	-5 748.99
440000	FOURNISSEURS	-3 907.40
499501	Sinistre 2206	-108.67
499900	A régulariser	-415.55
		-60 765.92

LE STOCKEL
Chaussée de Stockel 302-306
1200 Bruxelles
N° BCE : **0823.958.382**



La Gestion d'Immeubles

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

Situation du fonds de réserve au 31/12/2024

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
120000	FONDS DE RESERVE	-30 316.99	0.00	-11 670.25	-41 987.24

LE STOCKEL
Chaussée de Stockel 302-306
1200 Bruxelles
N° BCE : **0823.958.382**



La Gestion d'Immeubles

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

700 Apports & Produits au fonds de réserve au 31/12/2024

701 Apports & Produits d'exploitation au 31/12/2024

0823.958.382 - LE STOCKEL			
Lot	00 P16	N°Client	4000016144
Document N°		256	
Date document		05/02/2024	
Date d'échéance			20/02/2024

Madame DAMSEAUX

Avenue de Bois Soleil 75

1950 Kraainem

Décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *				
003 Pet.Trav & Maint ascenseur	2 938.66	5 / 1929		7.62
004 Travaux ascenseur	-252.28	5 / 1929		-0.65
007 Petit trav. et maint. sans commerce	6 296.17	5 / 1929		16.32
008 Electricité des communs	1 651.62	5 / 1929		4.28
009 Gérance et administratif	6 759.09	5 / 3000		11.27
010 Jardin	2 347.82	5 / 3000		3.91
011 Petit trav et maintenance batiment	190.80	5 / 3000		0.32
				43.07
Charges propriétaires				
002 Assurances	5 432.49	5 / 3000		9.05
020 Frais propriétaires	3 405.06	5 / 3000		5.68
022 Frais propriétaires hors commerce	710.20	5 / 1929		1.84
032 Remboursement provisions	-44 500.07	5 / 3000		-74.17
				-57.60
Arriérés :	-66.34 €		A recevoir :	-14.53 €
			Solde en votre faveur :	-80.87 €

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

Solde en votre faveur : **-80.87 €**

Pour consulter votre compte client et les documents concernant votre copropriété,
veuillez-vous connecter sur votre espace personnel : <https://lgi-ecoweb.be/ecoweb/flat.php>
Id utilisateur : 4000016144 Mot de passe : 14476

Instruction pour votre paiement

Le solde est en votre faveur, ce montant sera reporté au crédit sur votre prochain décompte

0823.958.382 - LE STOCKEL			
Lot	00 P16	N°Client	4000016144
Document N°			478
Date document	31/12/2024		
Date d'échéance	04/03/2025		

Madame DAMSEAUX

Avenue de Bois Soleil 75

1950 Kraainem
Décompte du 01/01/2024 au 31/12/2024

Cpt. Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *				
003 Pet.Trav & Maint ascenseur	2 896.44	5 / 1929		7.51
007 Petit trav. et maint. sans commerce	10 348.93	5 / 1929		26.82
008 Electricité des communs	413.17	5 / 1929		1.07
009 Gérance et administratif	6 811.00	5 / 3000		11.35
010 Jardin	2 753.16	5 / 3000		4.59
				51.34
Charges propriétaires				
002 Assurances	5 784.03	5 / 3000		9.64
020 Frais propriétaires	1 579.86	5 / 3000		2.63
023 Travaux hors commerces	2 806.90	5 / 3000		4.68
032 Remboursement provisions	-28 949.79	5 / 3000		-48.25
034 Remb provision Appart et Parking	-15 149.85	5 / 1929		-39.27
				-70.57
Arriérés :	25.81 €		A recevoir :	-19.23 €

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

Solde à payer : **6.58 €**

Pour consulter votre compte client et les documents concernant votre copropriété,
veuillez-vous connecter sur votre espace personnel : <https://lgi-ecoweb.be/ecoweb/flat.php>
Id utilisateur : 4000016144 Mot de passe : 14476

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/03/2025 6.58 €
LE STOCKEL
IBAN : BE79 0689 0910 4033 BIC : CC BE BB
Communication : +++100/0016/14476+++

SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140
Référence document : 2026-B000071

DOCUMENT D'APPELS DE FONDS

FAIT LE : 08/01/2026
IMMEUBLE : 0135 - ACP LE STOCKEL(BE0823.958.382)
CHAUSSÉE DE STOCKEL, 302-306
1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT
PÉRIODE : du 01/01/2026 au 31/12/2026

LOTS	TYPE	QUOT. GÉN.
P16	PARKING	5,00

Madame
Daisomont
Avenue de Bois Soleil, 75
1950 Kraainem

N° LOTS	NATURES DES OPÉRATIONS	MONTANTS	QUOTITÉS	QUOTE-PART
P16	APPEL DE PROVISION 1T 2026 (01/2026) 0001 - COPROPRIÉTÉ [Q. 3.000] 0003 - QUOTITÉS HORS MAGASINS [Q. 1.929]	6 875,00 3 325,00	5,00 / 3 000,00 5,00 / 1 929,00	11,46 8,62
	Total de l'appel			20,08
P16	APPEL FDRS 1T 2026 (01/2026) 0004 - FONDS DE RÉSERVE [Q. 3.000]	3 750,00	5,00 / 3 000,00	6,25
	Total de l'appel			6,25

Fonds de rouleau	Provisions travaux	Fonds spéciaux	Charges locatives	Charges déductibles	T.V.A. déductible	TOTAL
						26,33

DATE	POSITION DE VOTRE COMPTE	MONTANT
-	TOTAL DU DÉCOMPTE CI-DESSUS	-26,33
01/01/2026	SOLDE AU 01/01/2026	-26,33
-	SOLDE À PAYER	52,66

C8699 - MADAME DAISOMONT

RÉF. : 0135 - ACP LE STOCKEL

GKCCBEBB

BE79 0689 0910 4033

Payable avant le 18/01/2026

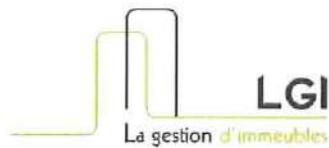
VCS. : +++100/0016/14476+++

TOTAL : 52,66 €

Nous vous prions de trouver sur ce document, le détail des appels de fonds et la dernière situation de votre compte.
Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués et dévoués. LE SYNDIC

Association des Copropriétaires

Résidence « Le Stockel »
Sise Chaussée de Stockel 302-306
A 1200 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0823.958.382



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 FEVRIER 2024

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

Le 20 février 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Le Stockel » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle 38^E du pavillon des conférences de l'UCL sise Clos Chappelle-aux-Champs 19 à 1200 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 05/02/2024.

La séance est ouverte à 18H00. Monsieur CIONI représente La gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 11 copropriétaires présents et/ou valablement représentés 21 forment 1770/3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Monsieur WINANT.

2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.

Le syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2023 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 1).

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

18h04 : Arrivée de M. QUINET (162) portant le double quorum à 12 copropriétaires pour un total de 1.932 quotités.
18h14 : Arrivée de M. HERMANS (139) portant le double quorum à 13 copropriétaires pour un total de 2.071 quotités.



4. Présentation du budget de l'exercice 2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget. (Annexe 2)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 45.000€.

Un appel de provision trimestriel sera calculé selon les clés de répartitions reprises dans le budget.

18h15 : Arrivée de Mme PEETERS (151) et de Mme HUEZ (118) portant le double quorum à 15 copropriétaires pour un total de 2.340 quotités.

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

- 5.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 8.596,08 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 8.596,08 €.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de cette résolution.

- 5.2.** La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 30.316,99 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 30.316,99 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 12.000€ à financer par 4 appels trimestriels de 3.000€ à lancer au 2^e trimestre 2024.

Votes pour : 1.389 / 2.340 (70,85 %)

Votes contre : 682 / 2.340 (29,15 %) – CAPPELLI (139), CHALLANDES (115), QUINET (162), MALHERBE (162), CHARLIER (104).

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

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

6. Décharges à donner

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

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

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

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

- 6.3.** Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LUC MOIES pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire jusqu'au 31 mars 2023.

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

6.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. pour sa gestion depuis sa reprise au 01 avril 2023.

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

7. Nominations statutaires et mandats

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

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

- Assesseur 1 : Madame PEETERS
- Assesseur 2 : Monsieur QUINET
- Assesseur 3 : Monsieur WINANT

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

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

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

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

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

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

8. Information à donner et décision à prendre concernant les infiltrations/condensations du plafond des galeries des garages.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que Delhaize a bien effectué les travaux d'isolation des tuyaux qui causaient des infiltrations dans la galerie des garages. Le problème semble être résolu.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Toutefois, la contre pente de l'allée contre la façade arrière n'a pas encore été rectifiée. L'Assemblée Générale donne un dernier délai à Delhaize pour régler la pente causant ce problème.

9. Information à donner concernant le renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation de la galerie des garages.

Le syndic informe avoir introduit une demande de permis d'environnement concernant les parkings en sous-sols. L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner mandat au conseil de copropriété pour la levée des futures remarques du SIAMU pour un montant ne pouvant excéder 10.000 euros.



10.Information à donner concernant le sinistre incendie terrasse Malherbe.

Le syndic informe que les travaux de remise en état suite au sinistre ont été réalisés et finalisés par la société ECOBA. L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

11.Information à donner et décision à prendre concernant la gestion des poubelles.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre en place les conteneurs dans les garages et donne mandat au Conseil de Copropriété pour leur localisation si celle dans les garages ne conviendrait pas.

12.Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

12.1. Décision à prendre concernant le partage de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques (Annexe 3).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mettre en place le partage d'énergie produite par les panneaux photovoltaïques via la société WE SMART au tarif social.

Le syndic enverra un courrier d'information pour que tous les propriétaires introduisent la demande de remplacement de compteur simultanément, et en informant si la convention doit être signée avant ou après l'installation du compteur.

12.2. Décision à prendre quant à l'entretien de la porte de garage (Annexe 4).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre en place un contrat d'entretien de la porte de garage avec la société ALL ACCESS selon leur offre 317045 au prix de 305,42 € par an HTVA.

12.3. Décision à prendre concernant le feu de signalisation à l'entrée et la sortie du garage qui s'allume continuellement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater la société ALL ACCESS pour soulever ce problème lors de leur visite d'entretien.

12.4. Information à donner et décision à prendre concernant l'éclairage dans l'ascenseur du N°306 qui ne fonctionne plus.

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

Le syndic va reprendre contact avec l'ascensoriste car la luminosité dans la cabine n'est pas suffisante.

13.A la demande de Monsieur CAPPELLI :

13.1. Décision à prendre quant à l'autorisation de l'installation d'une climatisation privative (Annexe 5).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de donner accord pour l'installation d'une climatisation, sous réserve que le moteur soit installé dans les garages, avec de préférence un passage par les gaines techniques si c'est réalisable, sinon par les façades.

L'Assemblée Générale refuse l'installation d'une climatisation sur la terrasse.

Votes pour : 2.074 / 2.225 (93,21 %).

Votes contre : 151 / 2.225 (6,79 %) - PEETERS (151).

Abstention : CHALLANDES (115).

13.2. Décision à prendre quant à l'installation de caméras dans les parties communes de l'immeuble (garages).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide procéder à l'installation d'une caméra factice et d'un pictogramme.

Votes pour : 1.815 / 2.340 (77,56 %).

Votes contre : 525 (22,44 %) – HERMANS-POUPIER (139), PLAETEVOET (120), CHALLANDES (115), PEETERS (151).

14. Information à donner concernant les travaux qui seront effectués au niveau de la Chaussée de Stockel (Annexe 6).

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

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

Courtier d'assurance : DEHON
Entretien ascenseurs : LIFTINC
Contrôle ascenseurs : ELECTROTEST
Électricité : ENGIE
Eau : VIVAQUA
Nettoyage : XS CLEAN
Sécurité incendie : ALFA PREVENT
Entretien jardin : DOHET
+ Entretien porte de garage : ALL ACCESS

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

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

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

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

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

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

La séance est levée à 21h06

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

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

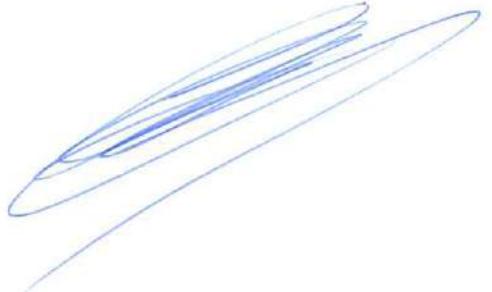
Bruxelles, le 20 février 2024.

Laurent LEGROS
Administrateur




Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

Nicola CIONI
Gestionnaire



Association des Copropriétaires

Résidence « Le Stockel »
Sise Chaussée de Stockel 302-306
A 1200 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0823.958.382



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 FEVRIER 2025

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

Le 19 février 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Le Stockel » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle 38^E du pavillon des conférences de l'UCL sise Clos Chappelle-aux-Champs 19 à 1200 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 04/02/2025.

La séance est ouverte à 18H10 Monsieur Cioni représente La gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 12 copropriétaires présents et/ou valablement représentés 21 forment 1.661 /3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance M WINANT

2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.

Le syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2024 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêté à la date du 31/12/2024 sous réserve de correction éventuelle de la rubrique « 00008 – électricité des communs » en 2025.

4. Présentation du budget de l'exercice 2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 42.000,00 €.



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

- 5.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 8.596,08 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 8.596,08 €.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 8.569,72€

- 5.2.** La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 41.987,17 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 41.987,17 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 15.000,00 € à financer par 4 appels trimestriels de 3.750,00 € à lancer au T2 2025.

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

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

Votes pour : 1.392 / 1.661 (83,8 %)

Votes contre : 269 / 1.661 (16,2 %) - QUINET (162), PETIT (107).

6. Décharges à donner

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

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

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

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

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

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

Abstention : PIRLOT (154).

7. Nominations statutaires et mandats

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

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

- Assesseur 1 : Mme PEETERS
- Assesseur 2 : Mr WINANT

7.2. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation du commissaire aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction M. PLAETEVOET.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

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

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

Abstention : PIRLOT (154).

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

8. Information à donner et décision à prendre concernant les infiltrations/condensations du plafond des galeries des garages.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que des travaux ont été réalisés par le DELHAIZE pour solutionner les problèmes de condensations au niveau du plafond des garages. Le problème semble être résolu mais nous attendons l'été pour s'assurer que le problème ne se reproduise plus. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée .

9. Informations à donner et décision à prendre concernant les infiltrations provenant de la terrasse arrière exploitée par le commerce DELHAIZE (Annexe 1).

Il est rappelé que le propriétaire du commerce EC3 a fait l'installation de cette terrasse.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, demande que les réparations soient effectuées au niveau de la terrasse pour solutionner les problèmes d'infiltrations.

L'Assemblée Générale donne un délai de 6 mois, sans quoi, la terrasse sera retirée par la copropriété en vue de remettre ce passage dans son pristin état.

10. Information à donner concernant le renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation de la galerie des garages.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée. Il est donné mandat au conseil de copropriété pour la levée des futures remarques pour un montant maximum de 10.000,00 €.

11.Information à donner et décision à prendre concernant l'emplacement des conteneurs (Annexe 2).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de prendre des grands conteneurs noirs et bleus. Les poubelles oranges et jaunes sont conservés en sac. Il est demandé qu'un avenant soit signé avec la société de nettoyage afin qu'ils prévoient la sortie des conteneurs.

Abstention : PIRLOT (154).

12. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

12.1. Information à donner concernant le partage de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques.

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

12.2. Information à donner concernant le remplacement du moteur de la porte de garage suite à un dysfonctionnement de ce dernier.

Le syndic informe que le moteur de la porte de garage a cédé et qu'il a dû être remplacé en urgence. Cette intervention a été réalisé en concertation avec le conseil de copropriété.

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

L'Assemblée Générale demande que la société All Access prévoie une intervention pour la lumière qui s'éteint dès que la porte est ouverte.

12.3. Information à donner et décision à prendre concernant la réparation de la descente d'eau pluviale et du démontage/remontage de l'enseigne CARREFOUR.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés se déclare valablement informée et décide d'imputer la facture de réparation de la descente d'eau pluviale dans les charges communes. L'enlèvement et replacement de l'enseigne sera quant à elle imputée directement en frais privatifs.

Abstention : PIRLOT (154).

13.Règlement d'Ordre Intérieur : Rappel aux propriétaires des appartements 3 chambres que « les cheminées des cassetttes ou feux ouverts, présentes dans le living des appartements à 3 chambres ne peuvent pas être utilisées pour le raccordement d'une cassette ou feu ».

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mettre à jour le ROI afin d'y inclure cette clause.

14.Information à donner et décision à prendre quant à une éventuelle nouvelle destination de l'espace commercial entre le CARREFOUR et le DELHAIZE (lot EC2).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de prendre contact avec le propriétaire au sujet de la lumière laissée allumée en permanence.

Abstention : PIRLOT (154).

15.Information à donner quant au nouveau gérant du DELHAIZE.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte, et décide de fixer un rendez-vous avec le gérant du Delhaize en présence du syndic et du conseil de copropriété pour faire un premier point.

16. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété :

Courtier d'assurance : DEHON
Entretien ascenseurs : LIFTINC
Contrôle ascenseurs : ELECTROTEST
Electricité : ENGIE
Eau : VIVAQUA
Nettoyage : XS CLEAN
Sécurité incendie : ALFA PREVENT
Entretien jardin : DOHET
Porte de garage : ALL ACCESS

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

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

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

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

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

DIVERS : L'ascenseur 306 tombe régulièrement en panne et tangue de gauche à droite. Il sera demandé à LIFTINC de faire une analyse approfondie de l'ascenseur.

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

La séance est levée à 20h07.

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

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

Bruxelles, le 19 février 2025.

Laurent LEGROS
Administrateur



Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

Nicola Cioni
Gestionnaire



RESIDENCE LE STOCKEL – Chaussée de Stockel. 302-306 - WOL ST-LAMBERT.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 07 MARS 2023.

Des copropriétaires de l'immeuble "Résidence LE STOCKEL " sis avenue Chapelle aux Champs.25 à Woluwé Saint-Lambert, tenue le mardi 07 mars 2023 à 19 H.00 en la salle 38 D du Pavillon des Conférences Clos Chapelle aux Champs 19 à Woluwé Saint-Lambert.

Après vérification des procurations et signatures, l'assemblée recueille 2.681 / 3.000èmes de quotités comprenant 16 propriétaires présents ou représentés sur un total de 20 propriétaires.

Les copropriétaires qui ne sont pas représentés sont DEQUENNE - MALHERBE - KINDT - DUMONTS - BELLIARD

L'assemblée est déclarée valide par le syndic « LNC syndic SNC » ici représenté par Monsieur Luc MOIES.

L'AG est présidée par Monsieur Jean-Pierre WINANT ; la séance est ouverte vers 19 H.15, assisté par le syndic, Monsieur Luc MOIES qui assure le secrétariat.

1. NOMINATION D'UN NOUVEAU SYNDIC.

Monsieur Luc Moies a remis sa démission.

Le conseil de copropriété a sollicité plusieurs syndics.

Deux syndics ont témoigné un intérêt :

Le Syndic Le Syndic «La gestion d'immeubles (LGI) » représenté par Monsieur Laurent Legros.
Le syndic GESTEA représenté par Tanguy Bauchau.

La mission devrait débuter le 1^{er} avril 2023.

Le Conseil de Copropriété propose de travailler avec le syndic LGI.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : La mission est confiée au Syndic LGI représenté par Monsieur Laurent Legros.
L'assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour la signature du contrat qui sera signé par le Président et au moins un assesseur.

2. APPROBATION DES COMPTES 2022 ET DECHARGE AU SYNDIC ET DU COMMISAIRES DES COMPTES.

L'assemblée est informée que les comptes généraux de la copropriété concernant l'exercice 2022 ont été préalablement examinés par le Commissaire aux comptes qui les a approuvés et qui demande à l'assemblée d'en faire autant.

En annexe, le rapport du Commissaire aux comptes.

Les fonds se présentent comme suit au 31 12 2022 :

fonds de roulement : 8.596,08 €.
fonds de réserve : 23.815,74 €.

Quorum vote > 50 %.

Pour	81%	2183
Contre	19%	498
Total	100%	2681
Contre		ARTEMA
Abstention		

Résultat : Approbation des comptes 2022, décharge entière et définitive au syndic et décharge au commissaire aux comptes.

3. PROVISION CHARGES 2023.

Les charges totales 2022 ont été de 50.000 €.

Les charges hors travaux ont été de 46.250 €.

Les appels provisionnels actuels sont de 3,75 € soit 45.000 € / an.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : Maintien de l'appel provisionnel de 3,75 € soit 45.000 € / an pour 2023.

4. APPEL FONDS DE RESERVE.

Lors des dernières AG, il avait été décidé de mettre en place une provision trimestrielle pour le fonds de réserve de 1.250 € soit 5.000 € / an.

L'immeuble a fêté ses 22 ans d'existence et va demander une attention de plus en plus couteuse.
Le fonds de réserve est de 23.815,74 €.

Ce fond semble insuffisant pour faire face aux gros travaux.

Après analyse des comptes il s'avère que certaines économies sont prochainement palpables.

Contrat d'entretien des ascenseurs : +/- 1.000 €
Électricité : +/- 2.000 €

Le conseil de copropriété souhaite maintenir les appels provisionnels à 45.000 € / an et augmenter l'appel du fonds de réserve à 10.000 € / an à partir du 1^{er} avril 2023.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	1943
Contre	0%	0
Total	100%	1943
Abstention		ARTEMA - CHALLENDES - MEUREMANS

Résultat : Porter l'appel provisionnel de fonds de réserve à 10.000 € / an. à partir du 1^{er} avril 2023.

5. DIVERS.

5.1 Panneaux Photovoltaïques :

2 installations pour un total de 38 panneaux ont été installés pour une puissance totale de 31.000 KWH.

L'installation a été faite par Brusol en octobre 2022 (Tiers investisseur), les installations ont été réceptionnées le 19 décembre 2023.

en octobre 2022, les installations ont été réceptionnées le 19 décembre 2023.

La production totale d'électricité depuis l'installation jusqu'au 28/2/2023 était de 6.500 kWh.

La compagnie d'assurance incendie a été informée de cette l'existence de cette installation.

A ce jour, l'électricité produite et non consommée est réinjectée sur le sur le réseau. Les compteurs tournent à l'envers quand la production est supérieure à la consommation.
Sibelga remplacera les anciens compteurs des communs par des communs Intelligents le 7/4/2023.

Nous suggérons de conclure un contrat d'injection avec notre fournisseur actuel Engie
La compagnie d'assurance incendie a été informée de cette l'existence de cette installation.

L'injection de l'électricité produite par les panneaux et non consommée dans l'immeuble doit être valorisée auprès d'un fournisseur d'électricité.

Nous suggérons de conclure un contrat d'injection avec notre fournisseur d'électricité Engie.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : Souscription d'un contrat d'injection avec Engie.

5.2 Ventilation galerie des garages :

L'installation est opérationnelle.

Le conseil de gérance a opté pour une gestion sur horloge ;
le fonctionnement est programmée sur le compteur « jour », en matinée (8 à 10 H) et en fin de journée (16 à 18 H.) ; période où les panneaux sont supposé produire une partie de l'électricité.

5.3 BORNE DE GARAGE.

Le bouton d'urgence pour les pompiers est opérationnel.

Les services d'incendie demandent l'installation d'un bouton d'arrêt qui en cas d'intervention coupe tous les circuits de recharge des voitures électrique.

Chaque borne de recharge est branchée sur le compteur du copropriétaire concerné
Le raccordement de la borne de l'emplacement P18 sur le relai commun a été réalisé récemment,
le propriétaire envoi l'attestation de conformité à Mr. Moies.

Les propriétaires qui veulent installer une borne doivent impérativement en informer le syndic et transmettre le PV de réception de leur installation au syndic pour compléter le dossier DUI.



5.4 PORTE DE GARAGE.

La porte dispose d'une nouvelle motorisation moins sensible aux pannes.
Une tirette complémentaire a été installée pour les usagers ne disposant pas de télécommande.
Toutes les télécommandes ont été distribuées.

5.5 PERMIS D'ENVIRONNEMENT POUR L'EXPLOITATION DE LA GALERIE DES GARAGES.

Notre permis d'environnement pour l'exploitation de la galerie des garages est expiré depuis 2015.
Nous avons introduit une demande de permis.
Le dossier reste incomplet et l'administration nous demande d'urgence :

- Un rapport des installations électriques•
- Un plan des installations précisant le nombre de parking•
- Une note détaillant les caractéristiques techniques de la ventilation•
- Une note précisant la capacité du bassin d'orage

Le dossier est géré par Monsieur Winant.

5.6 INFILTRATIONS CHEZ MONSIEUR CAPPELLI.

L'infiltration chez Monsieur Cappelli est complexe et périlleuse au niveau de sa réparation.

Complexe au niveau juridique :

la verrière devrait être considérée comme un châssis et donc un élément privatif.
La toiture est quant à elle, un élément commun.

Complexe au niveau technique :

Nous sommes déjà intervenus sur les deux verrières afin de rénover les joints.

Il semble que l'étanchéité est assurée par des capots en aluminium qui se dilate sous l'effet du soleil.

Les joints entre éléments sont fort sollicités et l'étanchéité n'est plus assurée.

Malheureusement ces verrières sont inaccessibles pour un menuisier et ce travail doit être confié à un couvreur.

Plusieurs couvreurs ont été sollicités mais ne veulent pas intervenir.

Le syndic est en contact avec un couvreur (JeasVDB) qui pourrait trouver une solution.

Ces travaux sont urgents et nécessaires. Le paiement sera fait par le fonds de réserve.

5.7 INFILTRATION / CONDENSATIONS PLAFOND GALERIE DES GARAGES.

Plusieurs démarches déjà entreprises par l'ACP pour remédier aux problèmes d'écoulement d'eau dans la galerie des garages.

1.

Nous avons dû faire intervenir le Juge de Paix pour remédier aux condensations des installations frigorifiques et du réseau d'égouttage privatif de Delhaize.

- Une goulotte pour reprendre les condensats a été mis en place par Delhaize et l'égouttage a été adapté pour le rendre étanche.
- Récemment, nous avons constaté qu'un bloc de glace s'est formé autour d'un tuyau qui entre dans la surface commerciale de Delhaize, que les goulottes installées pour recueillir l'eau qui coule autour des tuyaux et au plafond du garage ne sont pas suffisamment étanches et que des sédiments tombent du plafond suite au défaut d'étanchéité et se retrouve sur le capot de la voiture juste en dessous.

- Monsieur Winant a informé Delhaize par mail ce 16/1/23 et a demandé à Delhaize de remédier au plus vite.

2.

Nous avons fait expertiser l'étanchéité de la toiture plate par une société spécialisée au moyen d'injection du gaz Hélium sous l'étanchéité.

- Le rapport n'a relevé aucun souci au-dessus du commerce Delhaize mais bien au niveau de Carrefour.
- Les réparations ont été entreprises lors de ce test.

3.

Une autre expertise a soulevé une entrée d'eau par la ventilation forcée des caves.

- Cette ventilation avait été dégradée par les chocs répétés des trolley de Delhaize.
- L'ACP a remplacé le moteur gorgé d'eau qui assurait la ventilation des caves.
- La sortie de ventilation a été déportée dans le talus.
- Ce même rapport pointait une contre-pente vers l'immeuble par les aménagements à l'arrière de l'immeuble de Delhaize.
- Ce problème n'a toujours pas été réglé.

4.

Lors de l'entretien de la toiture et par acquis de conscience, L'ACP a dédoublé les avaloirs de la toiture plate.

5.

A la suite de problèmes de percolation d'eau au plafond de la galerie des garages du côté Carrefour , le frigoriste a pointé un manque d'isolation au niveau des frigos ; ils ont été tous remplacés lors de la rénovation de la surface.

Nous n'avons plus de percolation d'eau de ce côté.

7.

On relève au plafond de la galerie des garages des moisissures au niveau des frigos de Delhaize. Ces traces démontrent la présence d'eau sous les frigos.

8.

La galerie des garages est sujette à des variations de température et d'humidité en fonction des saisons.

Nous relevons les percolations même en période sèche (pas de pluies).

Ces infiltrations nous obligent à placer des bâches au-dessus des voitures car les sels que véhiculent ces condensations dégradent les peintures des voitures.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : Désignation d'un expert indépendant en vue d'examiner l'origine des percolations au plafond de la galerie des garages ; les frais de l'expertise et des dégâts occasionnés seront à charge du responsable de ces nuisances.



5.8 INCENDIE TERRASSE MALHERBE

Un incendie s'est déclaré dans la nuit de la Saint-Sylvestre vers 2 / 3 heures du matin. Les pompiers soupçonnent la cause de cet incendie par une fusée de feu d'artifice mal éteinte. Le sinistre a été déclaré après de la compagnie d'assurance. Nous avons sollicité un expert indépendant pour la gestion du sinistre ; ces honoraires seront pris en charge par la compagnie d'assurance. Les réparations seront prises en charge par la compagnie d'assurance.

5.9 POUBELLES.

La gestion des poubelles sur les trottoirs est problématique depuis de nombreuses années. Les copropriétaires n'ont le choix que de placer leurs sacs

- devant l'allée à droite de l'immeuble,
- sur le trottoir avec le risque que les sacs se dégradent.
- sur les seuils près des entrées de l'immeuble.

La proposition de Carrefour de placer les sacs sur le trottoir d'en face n'est pas réaliste et ne sera pas autorisé par Bruxelles Propreté.

Les seuils extérieurs sont communs et ne sont pas privatifs.

Le syndic a donc sollicité à la fois, la société chargée de l'entretien de l'immeuble et Bruxelles Propreté.

Bruxelles Propreté est disposé à nous livrer 3 containers gris de 240 litres pour le prix de 1,25 €. /mois (htva). Pour les déchets résiduels préalablement emballés dans des sacs de plastique (non taxés); les deux ramassages / semaine seront gratuits.

A cela il faut ajouter 60 €/mois pour les sorties par la société d'entretien ; l'offre était basée sur 2 containers avec 2 sorties/entrées par semaine.

L'utilisation des sacs oranges pour la nourriture devient obligatoire à partir du mois de mai 2023. Il serait donc préférable de prévoir aussi 2 containers oranges qui sont mis gratuitement à disposition par Bruxelles Propreté.

Les containers seraient placés dans la galerie des garages, le long du mur de la rampe de garage.

Il faut assurer les sorties de ces containers complémentaires. Un total de minimum 7 containers devront être installés le long du mur dans le garage !

En attendant la solution approuvée lors de l'AG, Mr. Plaetevoet a affiché dans les 2 halls d'entrée des instructions basées sur celles de Bruxelles Propreté, mais en insistant de sortir les sacs blancs (déchets résiduel) et oranges (alimentation) le plus tard possible et uniquement le jour du ramassage.

L'assemblé doit donc voter pour

- Utilisation de containers ou pas de containers (situation actuelle):
- Si la majorité a voté pour l'utilisation de containers, vote pour « containers déchet résiduel et nourriture».
- Sur base du prix connu pour 2 containers noirs, nous estimons le prix pour 3 containers noir et 2 containers orange à +/- 10 € / mois / appartement.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2183
Contre	0%	0

Total	100%	2183
Abstention		ARTEMA

Résultat : Mise en place de containers gris + orange dans la galerie des garages.

5.10 COMPTEUR D'EAU.

Nous avons relevé que deux compteurs sont bloqués (Challandes 8 et Hermans 14). Nous leur avons appliqué une consommation moyenne par rapport aux autres compteurs. Les compteurs sont privatifs et doivent être remplacés par leur propriétaire.

L'ensemble des compteurs ont 22 ans d'existence ; il est probable que d'autres compteurs vont se bloquer.

Le syndic suggère d'effectuer le remplacement de tous les compteurs en même temps.

Le coût est de 1.730 € Htva. Et devrait être pris en charge privative lors du prochain décompte.

En option, 18 vannes : 756 € Htva. ou 42 €./ vanne.

Quorum vote > 50 %.

Noms	Quotités
Pour	100% 2681
Contre	0% 0
Total	100% 2681
Abstention	

Résultat : Remplacement des compteurs d'eau uniquement et porter la charge en frais privatif.

6. PROCEDURE DELHAIZE / CARREFOUR.

Une réunion en septembre avec toutes les parties.

Accord de l'ACP quant à l'étude de l'implantation d'un abri sur la partie arrière du bâtiment

La proposition doit comporter deux volets : architecture/construction et juridique

Delhaize et son exploitant ont fait une première proposition architecture en décembre 2021 suivie des commentaires/remarques de l'ACP en janvier 2022.

Nous sommes dans une impasse juridique et Delhaize ne souhaite plus aller de l'avant.

Le conseil de copropriété demande à notre conseil de finaliser cet accord.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : L'AG souhaite en finir avec cette procédure et demande à notre conseil de finaliser cet accord dans les plus brefs délais ; elle marque son accord pour :

- Laisser la situation actuelle, à savoir permettre à l'exploitant de Delhaize de pouvoir laisser ses trolley et palettes à l'arrière de l'immeuble. Cet espace ne peut être alloué qu'à l'entreposage d'objets en transit (trolley et palettes) dans un espace temps de 48 H. Il n'est pas autorisé d'utiliser cet espace comme surface de stockage.

- D'exiger du copropriétaire de la surface Delhaize de rectifier les contre pentes de leurs aménagements extérieurs orientés vers l'immeuble et qui produisent des infiltrations dans les caves de l'immeuble.
- De demander au locataire de ne plus déverser des eaux usées dans l'égouttage du bassin d'orage en modifiant ses installations.
- De résoudre définitivement les infiltrations au plafond de la galerie des garages qui ont pour origine des condensations de frigos mal isolés de Delhaize.
- De résoudre définitivement les problèmes de bruit de ventilation.

Cela dans un délai de 6 mois maximum faute de quoi, cet accord serait réexaminé en tout ou en partie lors d'une AG extraordinaire.

7. DEMISSION ET ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES.

M. Plaetvoet a lu son rapport du Commissaire aux Comptes relatif à l'exercice 2022. Il est coutume que lors de l'AG, les membres du Conseil de Copropriété et le(s) Commissaire(s) aux Comptes démissionnent avant l'élection des nouveaux organes de l'ACP.

Le Conseil de Copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic. Le commissaire aux comptes est quant à lui chargé de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires.

Même si ces tâches ne sont pas rémunérées, leur responsabilité peut être engagée s'ils n'exécutent pas correctement leur mission et si l'association des copropriétaires ou un copropriétaire subit un préjudice de ce fait.

La responsabilité du conseil de copropriété et de commissaires aux comptes est désormais couverte par un contrat d'assurance (184€ par an). Nous avons en même temps négocié avec la compagnie de revoir la prime du contrat Incendie et nous avons obtenu une réduction. La prime actuelle est de 6.168,77€ et la nouvelle prime est de 5.699,96€.

Proposition de renouvellement du mandat de Mme PEETERS comme assesseur,
Monsieur PLAETVOET en qualité de contrôleur aux comptes,
de nommer Mr WINANT en qualité de Président du conseil de gérance,
de nommer Mr QUINET en qualité d'assesseur,

Décision :

Pour	100%	2183
Contre	0%	0
Total	100%	2183
Abstention		ARTEMA

Le conseil de gérance ainsi formé est élu et le syndic se charge de couvrir le conseil et le commissaire au compte par une assurance spécifique.

L'ordre du jour étant épousé, Monsieur WINANT remercie les copropriétaires présents à l'AG.

Monsieur WINANT
Président

Monsieur MOIES
Syndic

RESIDENCE LE STOCKEL – Chaussée de Stockel. 302-306 - WOL ST-LAMBERT.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 07 MARS 2023.

Des copropriétaires de l'immeuble "Résidence LE STOCKEL » sis avenue Chapelle aux Champs.25 à Woluwé Saint-Lambert, tenue le mardi 07 mars 2023 à 19 H.00 en la salle 38 D du Pavillon des Conférences Clos Chapelle aux Champs 19 à Woluwé Saint-Lambert.

Après vérification des procurations et signatures, l'assemblée recueille 2.681 / 3.000èmes de quotités comprenant 16 propriétaires présents ou représentés sur un total de 20 propriétaires.

Les copropriétaires qui ne sont pas représentés sont DEQUENNE - MALHERBE - KINDT - DUMONTS - BELLARD

L'assemblée est déclarée valide par le syndic « LNC syndic SNC » ici représenté par Monsieur Luc MOIES.

L'AG est présidée par Monsieur Jean-Pierre WINANT ; la séance est ouverte vers 19 H.15, assisté par le syndic, Monsieur Luc MOIES qui assure le secrétariat.

1. NOMINATION D'UN NOUVEAU SYNDIC.

Monsieur Luc Moies a remis sa démission.

Le conseil de copropriété a sollicité plusieurs syndics.
Deux syndics ont témoigné un intérêt :

Le Syndic Le Syndic «La gestion d'immeubles (LGI) » représenté par Monsieur Laurent Legros.
Le syndic GESTEA représenté par Tanguy Bauchau.

La mission devrait débuter le 1^{er} avril 2023.
Le Conseil de Copropriété propose de travailler avec le syndic LGI.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : La mission est confiée au Syndic LGI représenté par Monsieur Laurent Legros.
L'assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour la signature du contrat qui sera signé par le Président et au moins un assesseur.

2. APPROBATION DES COMPTES 2022 ET DECHARGE AU SYNDIC ET DU COMMISAIRES DES COMPTES.

L'assemblée est informée que les comptes généraux de la copropriété concernant l'exercice 2022 ont été préalablement examinés par le Commissaire aux comptes qui les a approuvés et qui demande à l'assemblée d'en faire autant.

En annexe, le rapport du Commissaire aux comptes.

Les fonds se présentent comme suit au 31 12 2022 :

fonds de roulement : 8.596,08 €.
fonds de réserve : 23.815,74 €.

Quorum vote > 50 %.

Pour	81%	2183
Contre	19%	498
Total	100%	2681
Contre		ARTEMA
Abstention		

Résultat : Approbation des comptes 2022, décharge entière et définitive au syndic et décharge au commissaire aux comptes.

3. PROVISION CHARGES 2023.

Les charges totales 2022 ont été de 50.000 €.

Les charges hors travaux ont été de 46.250 €.

Les appels provisionnels actuels sont de 3,75 € soit 45.000 € / an.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : Maintien de l'appel provisionnel de 3,75 € soit 45.000 € / an pour 2023.

4. APPEL FONDS DE RESERVE.

Lors des dernières AG, il avait été décidé de mettre en place une provision trimestrielle pour le fonds de réserve de 1.250 € soit 5.000 € / an.

L'immeuble a fêté ses 22 ans d'existence et va demander une attention de plus en plus couteuse.
Le fonds de réserve est de 23.815,74 €.

Ce fond semble insuffisant pour faire face aux gros travaux.

Après analyse des comptes il s'avère que certaines économies sont prochainement palpables.

Contrat d'entretien des ascenseurs : +/- 1.000 €
Électricité : +/- 2.000 €

Le conseil de copropriété souhaite maintenir les appels provisionnels à 45.000 € / an et augmenter l'appel du fonds de réserve à 10.000 € / an à partir du 1^{er} avril 2023.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	1943
Contre	0%	0
Total	100%	1943
Abstention		ARTEMA - CHALLENDES - MEUREMANS

Résultat : Porter l'appel provisionnel de fonds de réserve à 10.000 € / an. à partir du 1^{er} avril 2023.

5. DIVERS.

5.1 Panneaux Photovoltaïques :

2 installations pour un total de 38 panneaux ont été installés pour une puissance totale de 31.000 KWH.

L'installation a été faite par Brusol en octobre 2022 (Tiers investisseur), les installations ont été réceptionnées le 19 décembre 2023.

en octobre 2022, les installations ont été réceptionnées le 19 décembre 2023.

La production totale d'électricité depuis l'installation jusqu'au 28/2/2023 était de 6.500 kWh.

La compagnie d'assurance incendie a été informée de cette l'existence de cette installation.

A ce jour, l'électricité produite et non consommée est réinjectée sur le sur le réseau. Les compteurs tournent à l'envers quand la production est supérieure à la consommation.

Sibelga remplacera les anciens compteurs des communs par des communs Intelligents le 7/4/2023.

Nous suggérons de conclure un contrat d'injection avec notre fournisseur actuel Engie

La compagnie d'assurance incendie a été informée de cette l'existence de cette installation.

L'injection de l'électricité produite par les panneaux et non consommée dans l'immeuble doit être valorisée auprès d'un fournisseur d'électricité.

Nous suggérons de conclure un contrat d'injection avec notre fournisseur d'électricité Engie.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : Souscription d'un contrat d'injection avec Engie.

5.2 Ventilation galerie des garages :

L'installation est opérationnelle.

Le conseil de gérance a opté pour une gestion sur horloge ;

le fonctionnement est programmée sur le compteur « jour », en matinée (8 à 10 H) et en fin de journée (16 à 18 H.) ; période où les panneaux sont supposé produire une partie de l'électricité.

5.3 BORNE DE GARAGE.

Le bouton d'urgence pour les pompiers est opérationnel.

Les services d'incendie demandent l'installation d'un bouton d'arrêt qui en cas d'intervention coupe tous les circuits de recharge des voitures électrique.

Chaque borne de recharge est branchée sur le compteur du copropriétaire concerné

Le raccordement de la borne de l'emplacement P18 sur le relai commun a été réalisé récemment, le propriétaire envoi l'attestation de conformité à Mr. Moies.

Les propriétaires qui veulent installer une borne doivent impérativement en informer le syndic et transmettre le PV de réception de leur installation au syndic pour compléter le dossier DUI.

5.4 PORTE DE GARAGE.

La porte dispose d'une nouvelle motorisation moins sensible aux pannes.
Une tirette complémentaire a été installée pour les usagers ne disposant pas de télécommande.
Toutes les télécommandes ont été distribuées.

5.5 PERMIS D'ENVIRONNEMENT POUR L'EXPLOITATION DE LA GALERIE DES GARAGES.

Notre permis d'environnement pour l'exploitation de la galerie des garages est expiré depuis 2015.
Nous avons introduit une demande de permis.

Le dossier reste incomplet et l'administration nous demande d'urgence :

- Un rapport des installations électriques•
- Un plan des installations précisant le nombre de parking•
- Une note détaillant les caractéristiques techniques de la ventilation•
- Une note précisant la capacité du bassin d'orage

Le dossier est géré par Monsieur Winant.

5.6 INFILTRATIONS CHEZ MONSIEUR CAPPELLI.

L'infiltration chez Monsieur Cappelli est complexe et périlleuse au niveau de sa réparation.

Complexe au niveau juridique :
la verrière devrait être considérée comme un châssis et donc un élément privatif.
La toiture est quant à elle, un élément commun.

Complexe au niveau technique :
Nous sommes déjà intervenus sur les deux verrières afin de rénover les joints.
Il semble que l'étanchéité est assurée par des capots en aluminium qui se dilate sous l'effet du soleil.
Les joints entre éléments sont fort sollicités et l'étanchéité n'est plus assurée.
Malheureusement ces verrières sont inaccessibles pour un menuisier et ce travail doit être confié à un couvreur.

Plusieurs couvreurs ont été sollicités mais ne veulent pas intervenir.
Le syndic est en contact avec un couvreur (JeasVDB) qui pourrait trouver une solution.

Ces travaux sont urgents et nécessaires. Le paiement sera fait par le fonds de réserve.

5.7 INFILTRATION / CONDENSATIONS PLAFOND GALERIE DES GARAGES.

Plusieurs démarches déjà entreprises par l'ACP pour remédier aux problèmes d'écoulement d'eau dans la galerie des garages.

1.

Nous avons dû faire intervenir le Juge de Paix pour remédier aux condensations des installations frigorifiques et du réseau d'égouttage privatif de Delhaize.

- Une goulotte pour reprendre les condensats a été mis en place par Delhaize et l'égouttage a été adapté pour le rendre étanche.
- Récemment, nous avons constaté qu'un bloc de glace s'est formé autour d'un tuyau qui entre dans la surface commerciale de Delhaize, que les goulettes installées pour recueillir l'eau qui coule autour des tuyaux et au plafond du garage ne sont pas suffisamment étanches et que des sédiments tombent du plafond suite au défaut d'étanchéité et se retrouve sur le capot de la voiture juste en dessous.

- Monsieur Winant a informé Delhaize par mail ce 16/1/23 et a demandé à Delhaize de remédier au plus vite.

2.

Nous avons fait expertiser l'étanchéité de la toiture plate par une société spécialisée au moyen d'injection du gaz Hélium sous l'étanchéité.

- Le rapport n'a relevé aucun souci au-dessus du commerce Delhaize mais bien au niveau de Carrefour.
- Les réparations ont été entreprises lors de ce test.

3.

Une autre expertise a soulevé une entrée d'eau par la ventilation forcée des caves.

- Cette ventilation avait été dégradée par les chocs répétés des trolley de Delhaize.
- L'ACP a remplacé le moteur gorgé d'eau qui assurait la ventilation des caves.
- La sortie de ventilation a été déportée dans le talus.
- Ce même rapport pointait une contre-pente vers l'immeuble par les aménagements à l'arrière de l'immeuble de Delhaize.
- Ce problème n'a toujours pas été réglé.

4.

Lors de l'entretien de la toiture et par acquis de conscience, L'ACP a dédoublé les avaloirs de la toiture plate.

5.

A la suite de problèmes de percolation d'eau au plafond de la galerie des garages du côté Carrefour , le frigoriste a pointé un manque d'isolation au niveau des frigos ; ils ont été tous remplacés lors de la rénovation de la surface.

Nous n'avons plus de percolation d'eau de ce côté.

7.

On relève au plafond de la galerie des garages des moisissures au niveau des frigos de Delhaize. Ces traces démontrent la présence d'eau sous les frigos.

8.

La galerie des garages est sujette à des variations de température et d'humidité en fonction des saisons.

Nous relevons les percolations même en période sèche (pas de pluies).

Ces infiltrations nous obligent à placer des bâches au-dessus des voitures car les sels que véhiculent ces condensations dégradent les peintures des voitures.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : Désignation d'un expert indépendant en vue d'examiner l'origine des percolations au plafond de la galerie des garages ; les frais de l'expertise et des dégâts occasionnés seront à charge du responsable de ces nuisances.

5.8 INCENDIE TERRASSE MALHERBE

Un incendie s'est déclaré dans la nuit de la Saint-Sylvestre vers 2 / 3 heures du matin. Les pompiers soupçonnent la cause de cet incendie par une fusée de feu d'artifice mal éteinte. Le sinistre a été déclaré après de la compagnie d'assurance. Nous avons sollicité un expert indépendant pour la gestion du sinistre ; ces honoraires seront pris en charge par la compagnie d'assurance. Les réparations seront prises en charge par la compagnie d'assurance.

5.9 POUBELLES.

La gestion des poubelles sur les trottoirs est problématique depuis de nombreuses années. Les copropriétaires n'ont le choix que de placer leurs sacs

- devant l'allée à droite de l'immeuble,
- sur le trottoir avec le risque que les sacs se dégradent.
- sur les seuils près des entrées de l'immeuble.

La proposition de Carrefour de placer les sacs sur le trottoir d'en face n'est pas réaliste et ne sera pas autorisé par Bruxelles Propreté.

Les seuils extérieurs sont communs et ne sont pas privatifs.

Le syndic a donc sollicité à la fois, la société chargée de l'entretien de l'immeuble et Bruxelles Propreté.

Bruxelles Propreté est disposé à nous livrer 3 containers gris de 240 litres pour le prix de 1,25 €. /mois (htva). Pour les déchets résiduels préalablement emballés dans des sacs de plastique (non taxés); les deux ramassages / semaine seront gratuits.

A cela il faut ajouter 60 €/mois pour les sorties par la société d'entretien ; l'offre était basée sur 2 containers avec 2 sorties/entrées par semaine.

L'utilisation des sacs oranges pour la nourriture devient obligatoire à partir du mois de mai 2023. Il serait donc préférable de prévoir aussi 2 containers oranges qui sont mis gratuitement à disposition par Bruxelles Propreté.

Les containers seraient placés dans la galerie des garages, le long du mur de la rampe de garage.

Il faut assurer les sorties de ces containers complémentaires. Un total de minimum 7 containers devront être installés le long du mur dans le garage !

En attendant la solution approuvée lors de l'AG, Mr. Plaetevoet a affiché dans les 2 halls d'entrée des instructions basées sur celles de Bruxelles Propreté, mais en insistant de sortir les sacs blancs (déchets résiduel) et oranges (alimentation) le plus tard possible et uniquement le jour du ramassage.

L'assemblé doit donc voter pour

- Utilisation de containers ou pas de containers (situation actuelle):
- Si la majorité a voté pour l'utilisation de containers, vote pour « containers déchet résiduel et nourriture ».
- Sur base du prix connu pour 2 containers noirs, nous estimons le prix pour 3 containers noir et 2 containers orange à +/- 10 € / mois / appartement.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2183
Contre	0%	0

Total	100%	2183
Abstention		ARTEMA

Résultat : Mise en place de containers gris + orange dans la galerie des garages.

5.10 COMPTEUR D'EAU.

Nous avons relevé que deux compteurs sont bloqués (Challandes 8 et Hermans 14). Nous leur avons appliqué une consommation moyenne par rapport aux autres compteurs. Les compteurs sont privatifs et doivent être remplacés par leur propriétaire.

L'ensemble des compteurs ont 22 ans d'existence ; il est probable que d'autres compteurs vont se bloquer.

Le syndic suggère d'effectuer le remplacement de tous les compteurs en même temps.

Le coût est de 1.730 € Htva. Et devrait être pris en charge privative lors du prochain décompte.

En option, 18 vannes : 756 € Htva. ou 42 €./ vanne.

Quorum vote > 50 %.

Noms	Quotités
Pour	100% 2681
Contre	0% 0
Total	100% 2681
Abstention	

Résultat : Remplacement des compteurs d'eau uniquement et porter la charge en frais privatif.

6. PROCEDURE DELHAIZE / CARREFOUR.

Une réunion en septembre avec toutes les parties.

Accord de l'ACP quant à l'étude de l'implantation d'un abri sur la partie arrière du bâtiment

La proposition doit comporter deux volets : architecture/construction et juridique

Delhaize et son exploitant ont fait une première proposition architecture en décembre 2021 suivie des commentaires/remarques de l'ACP en janvier 2022.

Nous sommes dans une impasse juridique et Delhaize ne souhaite plus aller de l'avant.

Le conseil de copropriété demande à notre conseil de finaliser cet accord.

Quorum vote > 50 %.

Pour	100%	2681
Contre	0%	0
Total	100%	2681
Abstention		

Résultat : L'AG souhaite en finir avec cette procédure et demande à notre conseil de finaliser cet accord dans les plus brefs délais ; elle marque son accord pour :

- Laisser la situation actuelle, à savoir permettre à l'exploitant de Delhaize de pouvoir laisser ses trolley et palettes à l'arrière de l'immeuble. Cet espace ne peut être alloué qu'à l'entreposage d'objets en transit (trolley et palettes) dans un espace temps de 48 H. Il n'est pas autorisé d'utiliser cet espace comme surface de stockage.

- D'exiger du copropriétaire de la surface Delhaize de rectifier les contre pentes de leurs aménagements extérieurs orientés vers l'immeuble et qui produisent des infiltrations dans les caves de l'immeuble.
- De demander au locataire de ne plus déverser des eaux usées dans l'égouttage du bassin d'orage en modifiant ses installations.
- De résoudre définitivement les infiltrations au plafond de la galerie des garages qui ont pour origine des condensations de frigos mal isolés de Delhaize.
- De résoudre définitivement les problèmes de bruit de ventilation.

Cela dans un délai de 6 mois maximum faute de quoi, cet accord serait réexaminé en tout ou en partie lors d'une AG extraordinaire.

7. DEMISSION ET ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES.

M. Plaetevoet a lu son rapport du Commissaire aux Comptes relatif à l'exercice 2022. Il est coutume que lors de l'AG, les membres du Conseil de Copropriété et le(s) Commissaire(s) aux Comptes démissionnent avant l'élection des nouveaux organes de l'ACP.

Le Conseil de Copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic. Le commissaire aux comptes est quant à lui chargé de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires.

Même si ces tâches ne sont pas rémunérées, leur responsabilité peut être engagée s'ils n'exécutent pas correctement leur mission et si l'association des copropriétaires ou un copropriétaire subit un préjudice de ce fait.

La responsabilité du conseil de copropriété et de commissaires aux comptes est désormais couverte par un contrat d'assurance (184€ par an). Nous avons en même temps négocié avec la compagnie de revoir la prime du contrat Incendie et nous avons obtenu une réduction. La prime actuelle est de 6.168,77€ et la nouvelle prime est de 5.699,96€.

Proposition de renouvellement du mandat de Mme PEETERS comme assesseur,
Monsieur PLAETEVOET en qualité de contrôleur aux comptes,
de nommer Mr WINANT en qualité de Président du conseil de gérance,
de nommer Mr QUINET en qualité d'assesseur,

Décision :

Pour	100%	2183
Contre	0%	0
Total	100%	2183
Abstention	ARTEMA	

Le conseil de gérance ainsi formé est élu et le syndic se charge de couvrir le conseil et le commissaire au compte par une assurance spécifique.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur WINANT remercie les copropriétaires présents à l'AG.

Monsieur WINANT
Président

Monsieur MOIES
Syndic