



Vos réf. : ACP LES JARDINS MA CAMPAGNE
Appartement "2.3"
avec la cave C6 et le parking 32 sis à Ixelles
chaussée de Waterloo 412
Nos ref.: **20850062 / BXS-JARC412**
(A rappeler lors de toutes correspondances)

Ingrid SZILASI

Par e-mail : ingrid.szilasi.132472@belnot.be

Bruxelles, lundi 12 août 2024

Maître,

Concerne : **Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**

ACP LES JARDINS DE MA CAMPAGNE *(31/12/2024)
Chaussée de Waterloo, 412
1050 - Ixelles

Vente par
Lot(s) : A6, A6- Cave, A6-Pkg
Quotités totales : 344.5/ 100 000.00 ièmes

Nous accusons bonne réception de votre mail du mardi 6 août 2024 et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

	Copropriété	Quote-part copropriétaire
100400 - Fonds de roulement BLOC A	90 006.63 €	$90\ 006.63 * 61.40/8\ 515 = 649,02\ €$
100100 - Fonds de roulement Jardins	10 000.00 €	$10000 * 344.5/100000 = 34,45\ €$
100200 - Fonds de roulement garages	25 000.00	$25000 * 1 / 211 = 118,48\ €$
100300 - Fonds de roulement Parc	5 000.00 €	$5\ 000 * 589/87.933 = 33,49\ €$
160000 - Fonds de réserve	50 262.07 €	173.15 €
Quotité générale	344.5/ 100 000.00	

Fd roulement jardins 100.000 (appt + cave+parking)
Fd roulement garages 211 (parking) (1/211)
Fd roulement parc 87.933 (appt) (589/87.933)
Fd roulement bloc A 8.515 (appt) (61.40/8.515)



2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

- NON, il n'y a pas d'arriéré du à ce jour ;
 OUI, il y a des arriérés, ces derniers s'élèvent à 11 468.93 € + 250 € de frais de mutation §1.

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG 2024 :
Budget : l'AG décide d'ajuster le montant des appels de provision à 251.600 € / an.



4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

- Néant à ce jour. Cependant, il y a quelques litiges mineurs de non paiement des charges.
 OUI, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

Voir annexes ci-jointes.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Voir annexe ci-jointe

Informations complémentaires :

Emprunt(s) bancaire(s) :

- NON, il n'y pas d'emprunt contracté par la copropriété à ce jour.
 OUI, voir tableau(x) d'amortissement en annexe(s) et solde(s) ci-dessous :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- Aucun dossier n'est en possession du syndic.
 Il existe un dossier D.I.U.

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela les intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout :

- Il n'y a pas de cuve
 Il y a une cuve (capacité estimées à +/- ... L)

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire en l'expression de notre parfaite considération.

Service Comptabilité
mutations.support@op.be

Compte Copropriétaire**Copropriété 2085 - ACP LES JARDINS DE MA CAMPAGNE ***

: (31/12/2024) (0808.473.125)

Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024**Edité le :** 12/08/2024**Période :** jusqu'au 12/08/2024**Lots :** A6, A6- Cave, A6-PkgChaussee de Waterloo, 412 B
1050 Bruxelles

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
31/12/2023	-	-	Solde reporté	Solde	7 152.57	0.00	-7 152.57
01/01/2024	31/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	287.10	0.00	-7 439.67
01/02/2024	29/02/2024		Annulation supplément cheminée	Fond de réserve	0.00	929.72	-6 509.95
01/02/2024	29/02/2024		Appel de fonds chaudière viessmann	Fond de réserve	1 991.32	0.00	-8 501.27
01/02/2024	28/04/2024		Appel de fonds travaux tubage	Fond de réserve	2 293.56	0.00	-10 794.83
01/04/2024	01/05/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	287.10	0.00	-11 081.93
01/07/2024	-	0031	Refacturation frais privatifs : BXS-JARC412-2024-0121	Opération diverse	15.00	0.00	-11 096.93
01/07/2024	31/07/2024		Provisions (P) (07/2024)	Charges	372.00	0.00	-11 468.93
Totaux :					12 398.65	929.72	-11 468.93
Solde débiteur au 12/08/2024 :						11 468.93	-

Veuillez virer votre solde débiteur de **11 468.93 €** sur le compte de la copropriété :**GKCCBEBB - BE82 0689 5185 5468 (BELFIUS)**avec pour mention votre référence client : **+++432/3933/65762+++**

Réf : 6415-0071 / Bordereau 64 Folio 1

Internet Login : Mot de Passe :

!!! PAR MAIL !!!

Chaussée de Waterloo, 412 B

1050 BRUXELLES 5

 JDMC (6415)
 LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
 01050 IXELLES

Décomptes de charges

A Bruxelles, 11/07/2023

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

BCE/KBO 0808.473.125

	Postes à répartir	Total	Base	Quotités	Quote-part	Locatif
A6	FRAIS DE COPROPRIETE	2538.91	10000000	34450	8.75	0.00
	HONORAIRES SYNDIC BLOC A	16013.64	851500	6140	115.47	115.47
	HONORAIRES SYNDIC PARKINGS	2590.44	211	1	12.28	12.28
	HONORAIRES SYNDIC PARC	1177.44	8793300	58900	7.89	7.89
	HONORAIRES SYNDIC JARDINS	1884.00	10000000	34450	6.49	6.49
	JARDIN PUBLIC	9891.36	10000000	34450	34.08	34.08
	COURS ANGLAISE	1364.28	10000000	34450	4.70	4.70
	JARDINS ET GLOBAL	7027.54	10000000	34450	24.21	24.21
	EAU BLOC A	0.00	851500	6140	0.00	0.00
	ASSURANCES BLOC A	14159.42	851500	6140	102.10	102.10
	FRAIS DIVERS BLOC A	13919.77	851500	6140	100.37	100.37
	TRAVAUX DIVERS BLOC A	35712.67	851500	6140	257.52	0.00
	ELECTRICITE BLOC A COL B	1766.90	10000	557	98.42	98.42
	NETTOYAGE BLOC A COL B	5553.64	10000	557	309.34	309.34
	ASCENSEUR BLOC A COL B	903.75	10000	557	50.34	50.34
	TRAVAUX DIVERS BLOC A COL B	8920.17	10000	557	496.85	496.85
	ELECTRICITE GARAGE	3251.43	211	1	15.41	15.41
	ASSURENCE INCENDIE GARAGE	4452.81	211	1	21.10	21.10
	NETTOYAGE GARAGE	4434.12	211	1	21.01	21.01
	ENTRETIEN DEPANNAGE GARAGE	11769.58	211	1	55.78	55.78
TRAVAUX DIVERS GARAGE	6724.72	211	1	31.87	0.00	
ENTRETIEN PARC	9606.13	8793300	58900	64.34	64.34	
DECOMPTE EAU 2021	19184.52	19184	80.31	80.31	80.31	
	Consommation: 80.31					
	TOTAL DU LOT				1918.63	1620.49
Part propriétaires	298.14	Total des charges sur la période			1918.63	1620.49
		Total des provisions appelées			-1148.40	
		Reste à percevoir			770.23	

 VOTRE SITUATION DE COMPTE ET VOS DOCUMENTS SONT EGALEMENT ACCESSIBLES EN LIGNE SUR VOTRE ACCES PERSONNEL MY SYNDIC VIA NOTRE SITE INTERNET WWW.TREVI.BE
 UW REKENINGOVERZICHTEN EN UW DOCUMENTEN BISSHKBAAAR ZIJN OP PERSOONLIJK ONLINE PROFIEL IN HET TABBLAD MY SYNDIC VIA ONZE INTERNET WEBSITE WWW.TREVI.BE



ESSET BELUX PROPERTY MANAGEMENT SA/NV

SYNDIC - SYNDICUS BRUXELLE

T: +32 (0)2 675 60 00 | EMAIL: corporate@eset-pm.be | www.eset-pm.be

Rue des Colonies, 56 / 15 - Bruxelles 1000 Brussel

Réf : 6415-0071 / Bordereau 64 Folio 2

Internet Login :

le Passe :

!!! PAR MAIL !!!

Chaussée de Waterloo, 412 B

1050 BRUXELLES 5

JDMC (6415)
LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
01050 IXELLES

Décomptes de charges

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

A Bruxelles, 11/07/2023

BCE/KBO 0808.473.125

Powered by ICS

INSTRUCTIONS DE PAIEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
10/08/2023	770.23	JDMC

COMPTE BENEFICIAIRE
ING BIC : BBRUBEBB IBAN: BE93 3101 9596 7267

Veuillez payer avec la communication structurée suivante ***996/4150/07159***

Réf : 6415-0071 / Bordereau 64 Folio 1

Internet Login : Mot de Passe :

!!! PAR MAIL !!!

 Chaussée de Waterloo, 412 B
1050 BRUXELLES 5

 JDMC (6415)
LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
01050 IXELLES

Décomptes de charges

A Bruxelles, 27/05/2024

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

BCE/KBO 0808.473.125

Powered by ICS

	Postes à répartir	Total	Base	Quotités	Quote-part	Locatif
A6						
	FRAIS DE COPROPRIETE	1482.38	1000000	34450	5.11	0.00
	HONORAIRES SYNDIC BLOC A	17776.68	851500	6140	128.18	128.18
	HONORAIRES SYNDIC PARKINGS	2875.68	211	1	13.63	13.63
	HONORAIRES SYNDIC PARC	1307.16	8793300	58900	8.76	8.76
	HONORAIRES SYNDIC JARDINS	2091.36	10000000	34450	7.20	7.20
	JARDIN PUBLIC	10626.28	10000000	34450	36.61	36.61
	COURS ANGLAISE	1465.65	10000000	34450	5.05	5.05
	ENTRETIEN ET DEPANNAGE BLOC A	2017.71	851500	6140	14.55	14.55
	EAU BLOC A	0.00	851500	6140	0.00	0.00
	ASSURANCES BLOC A	16475.62	851500	6140	118.80	118.80
	FRAIS DIVERS BLOC A	5801.58	851500	6140	41.83	41.83
	TRAVAUX DIVERS BLOC A	19757.53	851500	6140	142.47	0.00
	ELECTRICITE BLOC A COL B	2748.50	10000	557	153.09	153.09
	NETTOYAGE BLOC A COL B	5938.68	10000	557	330.78	330.78
	ENTRE. DEPANNAGE BLOC A COL B	108.90	10000	557	6.07	6.07
	ASCENSEUR BLOC A COL B	2606.10	10000	557	145.16	145.16
	TRAVAUX DIVERS BLOC A COL B	826.80	10000	557	46.05	46.05
	ELECTRICITE GARAGE	7984.67	211	1	37.84	37.84
	ASSURENCE INCENDIE GARAGE	5181.23	211	1	24.56	24.56
	NETTOYAGE GARAGE	4763.56	211	1	22.58	22.58
	ENTRETIEN DEPANNAGE GARAGE	10217.19	211	1	48.42	48.42
	TRAVAUX DIVERS GARAGE	-31.01	211	1	-0.15	0.00
	ENTRETIEN PARC	10177.40	8793300	58900	68.17	68.17
	DECOMPTE EAU 2023	21633.99	21633	60.87	60.87	60.87
	Consommation: 60.87					
	TOTAL DU LOT				1465.63	1318.20
	Part propriétaires	147.43	Total des charges sur la période		1465.63	1318.20
			Total des provisions appelées		-1148.40	
			Reste à percevoir		317.23	

 VOTRE SITUATION DE COMPTE ET VOS DOCUMENTS SONT EGALEMENT ACCESSIBLES EN LIGNE SUR VOTRE ACCES PERSONNEL MY SYNDIC VIA NOTRE SITE INTERNET WWW.TREVLBE
 UW REKENINGOVERZICHTEN EN UW DOCUMENTEN BISSHIKBAAR ZIJN OP PERSOONLIJK ONLINE PROFIEL IN HET TABBLAD MY SYNDIC VIA ONZE INTERNET WEBSITE WWW.TREVLBE



Réf : 6415-0071 / Bordereau 64 Folio 2

Internet Login : ot de Passe :

!!! PAR MAIL !!!
Chaussée de Waterloo, 412 B
1050 BRUXELLES 5

JDMC (6415)
LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
01050 IXELLES

Décomptes de charges
Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

A Bruxelles, 27/05/2024

BCE/KBO 0808.473.125

Powered by ICS

INSTRUCTIONS DE PAIEMENT

AVANT LE	MONTANT	BENEFICIAIRE
21/06/2024	317.23	JDMC

COMPTE BENEFICIAIRE
BELFIUS BANK BIC : GKCCBEBB IBAN: BE82 0689 5185 5468

Veuillez payer avec la communication structuree suivante ***996/4150/07159***



Association des Copropriétaires
ACP LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
Ch. De Waterloo 412 / Rue Africaine 1
1050 BRUXELLES
BCE N°0808.473.125

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28/09/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 septembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'ACP LES JARDINS DE MA CAMPAGNE se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire dans la salle de réunion du Centre d'Art Fantastique situé à la rue de la Glacière n° 18 à 1060 – Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 24/05/2022 pour la première séance et au travers du PV de carence pour la présente séance.

La séance est ouverte à 18h07 Monsieur Renard et Monsieur Laloux, représentant TREVI CORPORATE S.A., assurent le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 81 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 134 forment 7.157.044 / 10.000.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale ordinaire du 11 juin 2019 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de départ de copropriétaires avant l'épuisement de l'ordre du jour, à défaut de se signaler, leur vote sera considéré comme faisant partie des votes en accord avec les propositions restant à délibérer. Le syndic rappelle qu'il en va de la responsabilité de chaque copropriétaire présent ou représenté de signaler sa présence et son départ de l'Assemblée Générale en séance.

Le syndic rappelle ainsi qu'indiqué dans la convocation que vu la longueur de l'ordre du jour, les débats seront limités pour leur bonne et efficace tenue à un maximum de 4 heures. Si l'ensemble des points ne peuvent être traités lors de la présente Assemblée, une nouvelle Assemblée sera convoquée sous quinzaine afin de purger les points non statué.

Suite au procès-verbal de carence adressée aux copropriétaires en date du 30/08/2022, cette seconde Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts dont ils sont titulaires.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. art 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : Monsieur Takojerad

02 Désignation des Scrutateurs – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Scrutateur : Monsieur Tabart

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2016 – Décision à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à la majorité des voix, pour l'exercice clôturé au 31/12/2016.

Vote contre : Affilo (305.250/10.000.000èmes), Virgilius (1.910.400/10.000.000èmes), Pignatti Filippo (52.150/10.000.000èmes), Pignati Giacomo (61.650/10.000.000èmes)

Pour information, à ce point des débats, ING souhaite donner procuration et rejoint la majorité.

04 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2017 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à la majorité des voix, pour l'exercice clôturé au 31/12/2017.

Vote contre : Affilo (305.250/10.000.000èmes), Virgilius (1.910.400/10.000.000èmes), Pignatti Filippo (52.150/10.000.000èmes), Pignati Giacomo (61.650/10.000.000èmes)

Pour information, à ce point des débats, ING souhaite donner procuration et rejoint la majorité.

05 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2018 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à la majorité des voix, pour l'exercice clôturé au 31/12/2018.

Vote contre : Affilo (305.250/10.000.000èmes), Virgilius (1.910.400/10.000.000èmes), Pignatti Filippo (52.150/10.000.000èmes), Pignati Giacomo (61.650/10.000.000èmes)

Pour information, à ce point des débats, ING souhaite donner procuration et rejoint la majorité.

06 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2019 – Décision à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à la majorité des voix, pour l'exercice clôturé au 31/12/2019.

Vote contre : Affilo (305.250/10.000.000èmes), Virgilius (1.910.400/10.000.000èmes), Pignatti Filippo (52.150/10.000.000èmes), Pignati Giacomo (61.650/10.000.000èmes)

Pour information, à ce point des débats, ING souhaite donner procuration et rejoint la majorité.

07 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2020 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Le syndic retranscrit ci-dessous l'extrait du rapport de Monsieur Damée :

« La vérification concerne les parties : Parc – Jardin – Parking.

La correction des anomalies détectées dans les comptes 2016 -2017 - 2018 a bien été répercutée et maintenues dans les comptes 2020. »

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à la majorité des voix, pour l'exercice clôturé au 31/12/2020.

Vote contre : Affilo (305.250/10.000.000èmes), Virgilius (1.910.400/10.000.000èmes), Pignatti Filippo (52.150/10.000.000èmes), Pignati Giacomo (61.650/10.000.000èmes)

Pour information, à ce point des débats, ING souhaite donner procuration et rejoint la majorité.

08 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2021 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Etant donné que les comptes ne sont pas encore finalisés au 31/12/2021, l'Assemblée Générale approuve les comptes, à la majorité des voix, pour l'exercice clôturé au 31/12/2021.

Vote contre : Affilo (305.250/10.000.000èmes), Virgilius (1.910.400/10.000.000èmes), Pignatti Filippo (52.150/10.000.000èmes), Pignati Giacomo (61.650/10.000.000èmes)

Pour information, à ce point des débats, ING souhaite donner procuration et rejoint la majorité.

09 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge aux Commissaires aux comptes.

10 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

11 Décharge au Syndic - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic pour les exercices clôturés et approuvés 2018, 2019, 2020 et 2021.

12 Nomination du Commissaire aux comptes (Bloc A, Bloc C1, Bloc C2, Parties communes générales : Parking – Parc - Jardins) - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

Le syndic présente l'offre du bureau CMD Partners pour la vérification des comptes de l'ACP qui estime un total de 10 heures au taux horaire de 90,00€ Htva soit un total de 900,00€ Htva

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme le bureau CMD Partners au poste de Commissaire aux comptes en collaboration avec Monsieur Damée (copropriétaire) pour la vérification des comptes 2022.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.
Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

13 Nomination des Conseils de Copropriété (Bloc A, Bloc C1, Bloc C2, Parties communes générales : Parking - Parc - Jardins) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Voir candidature de Madame Carletti – Cfr : son courriel du 05/06

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Pour le Bloc A :

Assesseur 1 :	Monsieur Takojerad (à l'unanimité)
Assesseur 2 :	Monsieur Limbourg (à l'unanimité)
Assesseur 3 :	Monsieur Di Luggo (à la majorité des voix : 62,35 % pour, 37,65 % contre)

Voir bulletin de vote en annexe.

Pour le Bloc C1 :

Assesseur 1 :	Mr Pastor (à l'unanimité)
Assesseur 2 :	Mr Cervo (à l'unanimité)
Assesseur 3 :	Monsieur Urquhart (à l'unanimité)

Voir bulletin de vote en annexe.

Pour le Bloc C2 :

Assesseur 1 :	Monsieur Di Luggo (à l'unanimité)
---------------	-----------------------------------

Voir bulletin de vote en annexe.

Pour les Parties communes générales (Parking - Parc - Jardins)

Le Syndic note que M. Di Luggo conteste ce regroupement de surface :

Assesseur 1 :	Mr Tabart (unanimité)
Assesseur 2 :	Mme Carletti (unanimité)
Assesseur 3 :	Mr Pastor (unanimité)
Assesseur 4 :	Mr Di Luggo (vote contre : 71,72% - voir bulletin de Vote en annexe)
Assesseur 5 :	Mr Cervo (unanimité)

Voir bulletin de vote en annexe.

14 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic Trevi pour la même durée et aux mêmes conditions.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.



15 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) - Sans vote

Le syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

L'assemblée générale en prend acte.

16 Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 214.400.00 € pour l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (janvier-février-mars 2022) :	53.600 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2022) :	53.600 € (appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2022) :	53.600 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2022) :	53.600 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 1/01/2023 au 31/12/2023 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 214.400 € + 20% pour faire face à l'inflation, soit 257.280 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (janvier-février-mars 2023) :	53.600 € (non appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2023) :	53.600 € (non appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2023) :	53.600 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2023) :	53.600 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/01/2022 au 31/12/2022 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/01/2023 au 31/12/2023.

17 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/01/2022 au 31/12/2022 à :

1er trimestre (janvier-février-mars 2022) :	0 € (appelé)
2ème trimestre (avril-mai-juin 2022) :	0 € (appelé)
3ème trimestre (juillet-août-septembre 2022) :	0 € (non appelé)
4ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2022) :	0 € (non appelé)

Le montant des appels de 0,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

18 Fixation de l'avance de trésorerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à :

Fonds de roulement Jardins : 10.000,00 €
Fonds de roulement Garages : 25.000,00 €
Fonds de roulement Parc : 5.000,00 €
Fonds de roulement Bloc A : 90.006,63 €
Fonds de roulement Bloc C1 : 2.000,00 €
Fonds de roulement Bloc C2 : 3.500,00 €



I. Parking

I.2 Bornes de recharges de véhicules électriques / hybrides :

I.2.1 Point d'Information sur la réglementation en vigueur relative aux bornes de recharge électriques dans les parkings couverts. Présentation des conditions communes requises et divers scénarios envisageables - Sans vote

Pour la bonne information des copropriétaires, le syndic retranscrit ci-dessous l'extrait du rapport SIAMU Cl.2006.0395/15 du 7/03/22 PE BARA DE LIJN (Maj. P. Roseleth) :

« La présence de bornes de rechargement dans les parkings couverts n'est pas réglementée dans la réglementation actuelle. Cependant la sécurité incendie d'un bâtiment doit être garantie et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée. Dès lors, en ce qui concerne le placement de rechargement de véhicules électriques, il y a lieu de respecter les conditions suivantes :

- L'utilisation de borne de rechargement rapide (courant continu, mode 4) est interdite
- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Électriques). Utiliser uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par une entreprise d'installation électrique agréée. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé.
- Il y a lieu de placer un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des emplacements prévus pour les recharges. Lorsque le parking est équipé d'une installation de détection incendie automatique, les bornes de recharge doivent être coupées automatiquement en cas de détection.
- Veiller à une protection mécanique adéquate des bornes de rechargement pour éviter tout dommage éventuel causé par un véhicule.
- Veiller à une ventilation efficace.
- Veiller à placer à l'entrée/sortie des véhicules un plan clair et à l'échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant clairement les emplacements des bornes de rechargement.
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.

Pour les parkings couverts dont la superficie totale est de plus de 1250 m² et/ou dont les niveaux sont inférieurs à -1 doivent également remplir les conditions suivantes :

- Avoir une installation de détection incendie avec détecteurs de fumées.
- Cette installation de détection incendie doit être de type « surveillance de compartiment » et conforme à la norme NBN S21-100-1&2. Elle doit également être couplée à une alarme permettant de prévenir le service incendie et ce, dans les plus brefs délais.
- Le SIAMU recommande de commencer l'implantation des bornes de rechargement à une distance maximale de 45 m de l'entrée/sortie du parking pour des raisons opérationnelles actuelles.

Au-delà de ces principes, l'installation d'un système de sprinklage est toujours une mesure adéquate pour limiter l'extension d'un feu. De même, le placement de murs coupe-feu entre les emplacements peut prévenir les possibilités d'extension du feu.»

I.2.2 Accord de principe sur l'installation de prises avec compteurs de passage (ou branchement sur le(s) tableau(x) électrique(s) privatif(s)) ou de bornes électriques pour le chargement de véhicules électriques ou hybrides dans le parking (à la demande de plusieurs copropriétaires) -- Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic précise que la recharge de véhicules ne peut se faire que via des bornes de recharges et uniquement sur des emplacements prévus à cet effet – Voir point I.2.1.

Ce point n'est dès lors pas soumis au vote (sans objet).

L'assemblée demande toutefois la mise en place d'une fiche d'information dans les parkings

Le propriétaire ne respectant pas les normes sera exclusivement tenu pour responsable en cas de survenance.

1.2.3 Décision des copropriétaires quant aux travaux/adaptations préparatoires communs à charge des propriétaires des installations de recharge – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic rappelle ce qui suit – Cfr point 1.2.1:

« Pour les parkings couverts dont la superficie totale est de plus de 1250 m2 et/ou dont les niveaux sont inférieurs à -1 doivent également remplir les conditions suivantes :

- Avoir une installation de détection incendie avec détecteurs de fumées.
- Cette installation de détection incendie doit être de type « surveillance de compartiment » et conforme à la norme NBN S21-100-1&2. Elle doit également être couplée à une alarme permettant de prévenir le service incendie et ce, dans les plus brefs délais.
- Le SIAMU recommande de commencer l'implantation des bornes de rechargement à une distance maximale de 45 m de l'entrée/sortie du parking pour des raisons opérationnelles actuelles.

Au-delà de ces principes, l'installation d'un système de sprinklage est toujours une mesure adéquate pour limiter l'extension d'un feu. De même, le placement de murs coupe-feu entre les emplacements peut prévenir les possibilités d'extension du feu. »

A l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le syndic ainsi que le Conseil de copropriété pour le suivi des points suivants:

- Solliciter le passage d'un officier du SIAMU pour confirmer les mesures à prendre dans le cas précis du parking du
- Sur base des précisions, de faire établir des appels d'offres (bouton d'arrêt d'urgence, protection mécanique adéquates des bornes de recharges, ventilation efficace et plans entrée et sortie véhicules + installation sprinklage éventuel)

A la majorité des voix, l'Assemblée Générale mandate le Conseil de copropriété général pour décider des travaux à entreprendre ainsi que pour désigner l'exécutant des travaux.

L'assemblée souhaite également analyser la possibilité de placer des bornes publiques via les emplacements du Proxl Delhaize

Monsieur Tod vote contre.

1.3 Travaux : Ratification de la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété sous le couvert de l'urgence et de la nécessité quant aux travaux nécessaires de mise en conformité électrique (s'agissant également d'une des conditions d'exploitation du permis d'environnement) – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ratifie la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété sous le couvert de l'urgence et de la nécessité quant aux travaux nécessaires de mise en conformité électrique (s'agissant également d'une des conditions d'exploitation du permis d'environnement) commandés auprès de la firme BAGELEC – Montant : 3.257,00€ Htva (Hors suppléments : éclairages de secours défectueux à remplacer, analyse de risques et établissement des influences externes).

1.4 Travaux : Accord à donner aux copropriétaires qui le souhaitent de placer à leurs frais un arceau de protection « anti-vol » ou de rack à vélo sur leur(s) emplacement(s) de parking privatifs (à la demande de plusieurs copropriétaires) – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque accord sur la demande des copropriétaires qui le souhaitent de placer à leurs frais un arceau de protection « anti-vol » ou de rack à vélo sur leur(s) emplacement(s) de parking privatifs

1.5 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

NEANT

II. Terrain de sport :

II.1 Rapport de la Commission « terrain de sport » - Sans vote

Le Syndic retranscrit l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en date du 11/06/2019 :

« Maître Mostin qui intervient pour la copropriété (volet civil pour la gestion de la copropriété) est présente en séance.

Les statuts de l'ACP JDMC prévoient que « à défaut pour l'acquéreur d'établir dans les bâtiments existants une infrastructure sportive accessible à l'École (le Centre Scolaire Ma Campagne), celui-ci s'engage à établir un terrain multisport de la dimension d'un court de tennis, à la limite séparative des propriétés et accessible à l'école pendant les heures de classe. »

L'École reproche à VIRGILIUS de ne pas avoir aménagé cette infrastructure sportive ou terrain multisports et une procédure est actuellement pendante devant la Cour d'appel de Bruxelles.

VIRGILIUS entend réaliser le projet de terrain multisports, qu'elle s'est engagée à réaliser à l'égard du Centre Scolaire Ma Campagne, cette exigence étant prévue par les statuts.

Une procédure d'annulation du permis d'urbanisme sollicité par VIRGILIUS en vue d'aménager ce terrain est pendante devant le Conseil d'Etat, à la demande de plusieurs copropriétaires.

Une procédure d'annulation des décisions de l'Assemblée Générale du 20/11/2017 est pendante devant la Justice de Paix d'Ixelles, en vue de contester la décision de l'ACP refusant notamment le projet présenté à l'époque par M. Di Luggo.

L'Assemblée a toutefois décidé de créer une commission spéciale chargée d'examiner le projet et d'étudier les solutions d'aménagement du terrain de sports en vue de limiter les nuisances et pour autant que le permis ne soit pas invalidé par le Conseil d'Etat.

La commission s'est réunie le 7/5/2018 et a formulé une série de recommandations et suggestions.

Celles-ci ont été transmises à VIRGILIUS, notamment au cours d'une réunion organisée le 31/05/2018 en présence des conseils, de Monsieur di Luggo et de Monsieur Lob.

Des contacts ont été pris par Me Mostin avec le conseil du Centre Scolaire, en vue de rechercher une solution amiable commune. Celui-ci a décliné indiquant que le Centre privilégiait la poursuite des procédures à l'égard de VIRGILIUS.

VIRGILIUS a réitéré sa volonté d'aménager le terrain de sports et dans ce cadre, une nouvelle réunion a été organisée le 21/05/2019, avec les conseils.

Une nouvelle proposition d'aménagement est formulée par VIRGILIUS, en concertation avec Maître Mostin et Maître Lambrechts, par l'intermédiaire de Monsieur Lob en séance.

En effet, Monsieur Lob présente en total accord avec VIRGILIUS, le projet d'aménagement du terrain de sport et le nouveau plan proposé par Monsieur di Luggo qui sera annexé au présent procès-verbal.

Les copropriétaires demandent à être informés en temps réel de la situation par la Commission « Terrain de sport ».

Les frais d'entretien seraient à charge de VIRGILIUS jusqu'à ce que l'école les prenne à sa charge et, si non, jusqu'à l'arrêt de la Cour d'appel à intervenir dans le litige l'opposant à l'école. Une fois l'arrêt de la Cour d'appel, tous ces frais seront à charge de l'utilisateur du terrain (en principe l'école).

A la majorité des voix, l'Assemblée Générale accepte le principe de la proposition d'aménagement de VIRGILIUS aux « risques et périls » de VIRGILIUS vis-à-vis de l'école, la Commune et d'éventuels tiers, sous réserve claire d'un accord écrit d'un comité composé de Madame Bland, Monsieur Ades, Monsieur Pastor, Madame Carletti et Monsieur Lob, fixé avec toutes les modalités liées à ce projet avec Maître Mostin. »

La Commission « Terrain de sport » précise ne pas avoir d'élément nouveau dans ce dossier.

Le Syndic demande d'être associé aux discussions de la Commissions ainsi que dans les échanges avec Maître Mostin.

Le syndic précise avoir reçu la demande du Conseil de copropriété de recevoir la clé du Terrain de sport.

Monsieur Di Luggo fait état d'un accord convenu avec l'école.

Monsieur Di Luggo communiquera au syndic l'accord en question.

Cet accord sera communiqué à Mr Mostin pour vérifier si toutes les conditions sont bien respectées.

II.2 Proposition de reconduction des membres de la Commission « terrain de sport » - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres de la Commission « Terrain de sport » :

Madame Bland, Monsieur Ades, Monsieur Pastor, Madame Carletti, Monsieur Miguel Montarelo et Madame Tod

BT

La Commission renouvelée est mandatée pour analyser après l'AGO et avec Maître Mostin toute demande nouvelle de l'école ou de Virgilius (équipements nouveaux, heures d'accès, clés, assurances).

Le syndic rappelle à l'Assemblée Générale que Maître Mostin est désigné pour assister la copropriété par rapport aux négociations concernant le terrain du sport jusqu'à la fin des négociations.

II.3 Utilisation du terrain de sport par le Centre Scolaire de Ma Campagne et la Copropriété (Accès) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Sans objet à ce stade du dossier.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner mandat à la Commission « Terrain de sport » pour analyser ce point avec Maître Mostin.

II.4 Entretien du terrain de sport / Contrat assurance / Charges - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Sans objet à ce stade du dossier.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil de copropriété général pour analyser ce point.

III. Général

III.1 Point d'information sur le Permis d'Environnement. Rappel de la mise œuvre des conditions d'exploitation - Sans vote

Le Syndic a diffusé dans le dossier annexe AGO la décision reçue de la part de BRUXELLES ENVIRONNEMENT quant à la prolongation du Permis d'Environnement pour une période de 15 ans à dater de l'échéance du permis d'environnement initial.

Cette décision arrivera à expiration le 28/04/2035.

« Au niveau de la mise en œuvre des conditions d'exploitation, le syndic précise ce qui suit :

30/04/2021 * : Preuves du respect des conditions relatives à la sécurité incendie (photos, factures, ...) Art. 4, § B.1. Point 1.2 :

- mise en place de portes coupe-feu sollicitées à la fermeture (point 1)

- portrelles métalliques au niveau -2 de caractéristique R120 via matériaux non combustibles et mauvais conducteurs de chaleur (point 2)

- mise en place de porte EI130 entre le parking et les locaux périphériques (point 3)

- mise en place d'une paroi EI160 au niveau du dégraisseur (point 4)

- enlever tous les objets et matériaux combustibles qui se trouvent dans le parking (point 6)

- mise en place d'un système d'obturation autour des conduits combustibles vers les locaux et compartiments périphériques (point 7)

- mise en place de grilles/cartouches coupe-feu (et fournir la preuve : fiche technique) que les grilles actuellement installées sont conformes (point 8).

30/04/2021 : Transmission des preuves du respect des conditions relatives à la distinction des affectations des places de parking (photos, factures, ...). Art. 4, § C.4.1

30/04/2021

Transmission de la preuve (factures, photos, ...) de la mise en place des emplacements vélos (20 emplacements dont 2 minimum visiteurs – couverts et situé en rez-de-chaussée ou -1) Art. 4, § C.4.2 »

Vélos dans cours Anglaise.

III.2 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de maintenir les contrats de cours.

III.2.1 Assurance « protection juridique »

Le syndic présente les offres recueillies par le courtier d'assurance TREA diffusée dans le dossier annexe AGO :

- ARAG de base – Prime annuelle : 2.250,00 €
- ARAG étendue - Prime annuelle : 3.150,00 €
- ELITIS – Prime annuelle : 2.770,00 €

A la majorité des voix, l'Assemblée Générale décide de souscrire une assurance PJ Arag étendue

Abstention : Monsieur Di Luggo (Virgilus), Monsieur Pignatti Filippo, Monsieur Pignatti Giacomo
Vote Contre : Monsieur Tshitu

III.2.2 Entretien des espaces extérieurs : Point d'information sur la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété quant à la résiliation de fin de contrat de Monsieur Ajder et quant à la souscription d'un nouveau contrat entre l'ACP et la firme ARG CLEAN pour le nettoyage des Jardins, du Parc et du Parking et quant à la souscription d'un nouveau contrat d'entretien des espaces verts avec la firme ART ET PLANTATIONS

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ratifie la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété quant à la résiliation de fin de contrat de Monsieur Ajder et quant à la souscription des nouveaux contrats suivants :

- Contrat d'entretien des espaces extérieurs auprès de la firme ARG CLEAN – Montant : 1.245,00€ Htva/mois – Prise en cours : 15/07/2020
- Contrat d'entretien des espaces verts (Parc et Jardins) auprès de la firme ART & PLANTATIONS – Montant : 4.580,00€ Htva – Prise en cours : 01/03/2020

Le syndic reprendra en annexe du PV les contrats des deux prestataires et plus particulièrement le cahier des charges. Il est demandé au syndic de faire le point avec la société en charge de l'entretien des jardins afin d'améliorer la qualité de l'entretien.

III.2.3 Curage du réseau d'égouttage, incluant la vidange et le nettoyage de la fosse où se trouvent les pompes de relevage (-2)

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ratifie la décision de souscrire le contrat de curage du réseaux d'égouttage du bâtiment – Montant : 875,00€ Htva

Le syndic présente l'offre de la firme CURABEL pour la vidange et le nettoyage de la fosse où se trouvent les pompes de relevage (Niveau -2 du parking) – Montant :

Budget – Montant : 545, €htva/vidange
→ Si 2"/an – Montant : 1.090,€htva

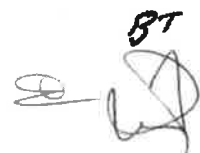
A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier la vidange et le nettoyage de la fosse où se trouve les pompes de relevage.

III.2.4 Vérification et maintenance des extracteurs

A l'unanimité, l'Assemblée décide de confier le contrat de vérification et de maintenance des extracteurs des colonnes B, C, D, E + Parking auprès de la firme BAGELEC – Montant :3.600,00€ Htva (1 visite d'entretien / an)

- Parking : 1.800,00 € Htva
- Par colonne : 450,00 € Htva

Le syndic rappelle l'aspect impératif de l'entretien des extracteurs du parking en regard du Permis d'Environnement ainsi que de la Réglementation SIAMU.



III.2.5 Vérification du matériel incendie (extincteurs + dévidoirs + éclairages de secours)

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au Conseil de copropriété pour le maintien ou la modification du contrat de vérification et de maintenance du matériel incendie.

III.2.6 Prolongation du contrat pour la lutte contre les nuisibles (souris/rats)

Le syndic informe l'Assemblée Générale avoir du souscrire un contrat de lutte contre les nuisibles suite à de nombreuses réclamations quant à la présence de nuisibles au sein du bâtiment.

Ce contrat a été souscrit auprès de la firme APC – Montant : 1.580,00€ Htva / an comprenant 2 applications.

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de prolonger le contrat pour une durée d'une année.

III.2.7 Nettoyage approfondi du parking

Le syndic présente les offres récoltées pour le nettoyage du parking (2 niveaux à l'autolaveuse) :

- ARG CLEAN – Montant : 1.445,00 € Htva
- Sébastien MAES – Montant : 1.750,00 € Htva
- OPTIMIZE – Montant : 1.880,00 € Htva

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas souscrire de contrat pour le nettoyage annuel du parking.

III.2.8 Autre(s)

Néant

III.3 Situation du bar à chicha

Le syndic retranscrit l'extrait du rapport du SIAMU reçu ce jour de la part d'un membre du Conseil de copropriété concernant les incendies survenus en date du 29/10/2019 et du 08/05/2022 :

« Réf pompiers : INT/TVG/05.2022/288/DZ

Rapports nos. 20192410339 & 20221280006

Votre correspondant : Tom VAN GYSEGHEM

Interventions pour incendies

29 Août 2019 et 8 Mai 2022

En réponse à votre courrier relatif à l'objet repris sous rubrique, nous vous confirmons que le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale est intervenu les 29 août 2019 et 8 mai 2022 suite à des annonces reçues par le centre d'appel 100-112 de Bruxelles-Capitale.

L'officier, chef de notre département sur place, précise dans les rapports :

29 Août 2019 – 23h45 – 20192410339

« Appel pour un feu de cuisine dans un restaurant,

Bâtiment de type construction basse R-1, +2

Le feu a pris dans l'installation d'extraction d'air de la cuisine au -1 avec un dégagement de fumée intense au-1 et rez-de-chaussée.

La température dans les buses de ventilation a grimpé à plus de 250° C.

La cause de l'incendie provient de l'accumulation de graisses et l'apport de chaleur via l'aspiration des charbons servant à allumer les narguilés.

L'installation est une installation d'évacuation technique via hotte aspirante et ne peut en aucun cas être utilisée comme cheminée.

Extinction avec 2x HP

Première HP sur le toit pour refroidir et éteindre la buse sur toute sa longueur

Deuxième HP en ligne d'attaque vers la cuisine au -1 en stand-by.

Après l'extinction et le refroidissement, toute l'installation a été contrôlée avec une caméra thermique. La température maximale s'élevait encore à 23°C.

La ventilation naturelle suffisait.

La cuisine est hors service jusqu'au remplacement de l'ensemble de l'installation.

Fin de l'intervention. »

8 Mai 2022 - 00h27 - 20221280006

« Nous avons été appelés pour un incendie Chaussée de Waterloo 412A à Ixelles. A l'arrivée, Anderlecht a confirmé que le feu se situait dans une cheminée, le propriétaire avait déjà éteint lui-même les plus grandes flammes. Anderlecht avait déjà

maîtrisé la situation. Tous les autres secours sont renvoyés. Une cheminée/hotte pour la cuisson des aliments a pris feu à la cave. La hotte a été utilisée pour la préparation de chichas.
Nous avons essayé avec l'échelle de faire entrer l'eau par le haut à l'aide d'une HP, mais cela n'a pas été possible.
Une partie de la hotte est retirée, de l'eau est injectée dans les parties de la buse qui étaient encore chaudes.
Il n'y a pas de blessés.

Remarque prévention : d'après mes estimations, l'évacuation utilisée pour la hotte est dimensionnée pour la cuisson des aliments, et non pour la préparation de pipes à eau (chichas). Dans ce cas, il convient d'installer une cheminée en inox pour l'évacuation des gaz de combustion. »

Document signé par les officiers Col. Ing. T du Bus de Wernaiffe et Col. Ing T Van Gyseghem. »

**III.3.1 Décision à prendre quant à confier le dossier auprès d'un avocat à la demande du Conseil de copropriété –
Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-B § 8 CC**

III.3.1.1 Activité du bar à chicha (contraire à l'Acte de base – Cfr : Page 75, Article 12 du Règlement de Copropriété, Paragraphe 4)

Le Syndic fait état de l'activité du bar à chicha contraire à l'Acte de base – Cfr : Page 75, Article 12 du Règlement de Copropriété, Paragraphe 4) :

Acte de Base 13 Décembre 1994 – Règlement Général de Copropriété - Art 12 §4 (Page 75)
« Les locaux à usage de dépôt, commerce ou bureaux recevront cette affectation, étant précisé que sont interdits dans l'immeuble, tous commerces pouvant apporter des nuisances, soit par odeurs, soit par le bruit. »

Le syndic fait également référence à l'extrait suivant de l'Acte de base modificatif :

Acte modificatif 12 Décembre 2001 Chap I.I. Conditions Particulières – Point 4 (Page 10)
« L'acquéreur s'engage à exercer dans le bien acquis aucune activité qui pourrait nuire à la salubrité et à la tranquillité du quartier et plus particulièrement à la moralité de l'école catholique installée dans les bâtiments restant la propriété de la congrégation (par exemple cinéma, dancing, nightclub, casino...) »

A la Majorité des voix, l'Assemblée Générale décide de confier le dossier auprès d'un Avocat et de désigner Maitre Mostin en concertation avec le Conseil de copropriété pour défendre les intérêts de la copropriété concernant l'activité du bar à chicha contraire à l'Acte de base.

Abstention : Monsieur Tod-Teytaud et Monsieur Tod Philip

III.3.1.2 Constat d'occupation d'une terrasse sur les zones communes sans autorisation de l'ACP

Le Syndic fait état du constat d'occupation d'une terrasse sur les zones communes sans autorisation de l'ACP par le bar à chicha à la demande des copropriétaires mais fait également lecture du courrier du Conseil de VIRGILIUS daté du 08/06/2021 qui explique que l'occupation n'est pas faite sans autorisation ni droit.

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.3.1.3 Demande de déplacement/d'enlèvement du dégraisseur (qui a été débranché) situé dans le parking sur base du rapport SIAMU (permis d'environnement)

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.3.1.4 Point d'Information sur le courrier du Conseil de VIRGILIUS qui explique l'état juridique de l'établissement et en particulier de la terrasse - Sans vote

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

137

III.4 Demande d'AFILO d'obtenir un droit d'usage privatif de la terrasse-auvent située devant son show-room du côté du Parc et de procéder à l'aménagement de cet espace (aux frais de AFILO) - Sans vote

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la demande de AFILO d'obtenir un droit d'usage privatif de la terrasse-auvent située devant son show-room du côté du Parc et de procéder à l'aménagement de cet espace (aux frais de AFILO).

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.5 Mise en conformité des Statuts

III.5.1 Décision à prendre quant à la mise en conformité des Statuts et leurs consolidations en un seul document - Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

Le projet sera soumis à l'approbation des copropriétaires lors de la prochaine AG.

III.5.2 Décision à prendre quant à la désignation d'un groupe de travail – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.5.3 Désignation d'un expert juridique – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.5.4 Décision à prendre sur le principe de la tenue d'Assemblées Générales distinctes concernant Bloc A, Bloc B, Bloc C1, Bloc C2 / Parties communes générales : Parking – Parc – Jardins – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.5.5 Décision à prendre quant à l'adoption d'un règlement d'Ordre Intérieur du Parc et des Jardins (conditions d'accès, horaires, jeux de balle, fêtes, invités etc...) – Exemple : Chiens tolérés uniquement tenus en laisse !!!! – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.6 Rappel des activités prévues dans l'Acte de base concernant les rez-de-chaussée commerçants et des conditions d'exploitation (tranquillité, salubrité, conformité) – Voir l'Acte de base du 13/12/1994 – Cfr : Page 75, Article 12 du Règlement de Copropriété, Paragraphe 4) ainsi que dans l'Acte de base modificatif du 12/12/2001 – Cfr : Page 10 « Conditions spéciales figurant dans les titres de propriété » point 4 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic rappelle les articles suivants repris dans les Statuts :

Acte de Base 13 Décembre 1994 – Règlement Général de Copropriété - Art 12 §4 (Page 75)
« Les locaux à usage de dépôt, commerce ou bureaux recevront cette affectation, étant précisé que sont interdits dans l'immeuble, tous commerces pouvant apporter des nuisances, soit par odeurs, soit par le bruit. »

Le syndic fait également référence à l'extrait suivant de l'Acte de base modificatif :

Acte modificatif 12 Décembre 2001 Chap I.I, Conditions Particulières – Point 4 (Page 10)
« L'acquéreur s'engage à exercer dans le bien acquis aucune activité qui pourrait nuire à la salubrité et à la tranquillité du quartier et plus particulièrement à la moralité de l'école catholique installée dans les bâtiments restant la propriété de la congrégation (par exemple cinéma, dancing, nightclub, casino...) »

Ce point est sans vote.

III.6.1 Décision à prendre quant à mandater un Avocat en cas de non respect des conditions spécifiées dans l'Acte de base – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.7 Décision à prendre quant à la signature d'une convention entre l'ACP et le THAI CAFE précisant les conditions d'occupation d'une terrasse au niveau du jardin Waterloo par le THAI CAFE – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.8 Travaux : Décision à prendre quant à la problématique générale d'étanchéité par infiltrations visibles au niveau des parkings et du côté Africaine chez le Géomètre GEO2W. Mandat pour la désignation d'un architecte pour l'étude du dossier – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic retranscrit l'extrait du pv de l'AG du 11/06/2019 :

« Le syndic présente l'offre de la firme INTER FACADES pour la réfection de l'étanchéité du parking du sous-sol (150m²) – Montant : 18.260,00€ Htva.

Le syndic recommande de confier l'étude du dossier, la réalisation d'un cahier de charges, la consultation des entreprises avec comparatif auprès d'un expert/architecte.

Le syndic rappelle les offres présentées en ce sens lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12/06/2018 :

- Bureau d'expertise ALGOTRA – Montant : 3.000€ Htva
- Architecte VAN NIEUWENHOVE – Montant : 6.000,00€ Htva

Le syndic présente la nouvelle offre recueillie de l'architecte LESENS :

- Expertise – Etude de faisabilité – Montant : 1.900,00€ Htva
 - o Mesure des humidités au niveau des plafonds couvrant les aérations et des parking au niveau -1 et compte-rendu – Montant : 600,00€ Htva
- Dossier d'appel d'offres et obtention des offres – Montant : 4.75% du montant HTVA des travaux décrits dans le dossier d'appel d'offres avec un minimum d'honoraires de 3.750,00€ Htva

BT


- Contrôle exécution des travaux – Montant : 4,75% du montant HTVA des travaux décrits dans le dossier d'appel d'offres avec un minimum d'honoraires de 3.750,00€ Htva.

A la majorité des voix, l'Assemblée Générale refuse de confier la mission d'étude, l'établissement d'un cahier de charges et la consultation des entreprises à un expert.

Vote(nf) CONTRE : 15 copropriétaire(s) totalisent 2401550 / 6351440 quotités.

Ont voté contre : ING (377350), PIGNATTI Filippo @ (52150), PIGNATTI Giacomo @ (61650), VIRGILIUS S.A. /1°GD @ (237250), VIRGILIUS S.A. /4°D - MK ENGIN @ (153750), VIRGILIUS S.A. /5°GD - General @ (144550), VIRGILIUS S.A. /C2 @ (118850), VIRGILIUS S.A. /Dépôt 5 @ (3750), VIRGILIUS S.A. /HOOKA @ (178250), VIRGILIUS S.A. /Nateo @ (119450), VIRGILIUS S.A. /PARKINGS @ (183750), VIRGILIUS S.A. /PRAXISLAW @ (505150), VIRGILIUS S.A. /RESTE @ (75000), VIRGILIUS S.A. /SABAI @ (101300), VIRGILIUS S.A. @ (89350).

Le Syndic fera une visite technique des lieux à traiter en compagnie du Conseil de copropriété et en particulier avec Mr Tabart, et éventuellement et à titre strictement informel M. Lesens. A la suite de quoi, M. Tabart et le syndic feront rapport au Conseil de Copropriété qui avisera les suites à donner. »

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.9 Travaux : Décision à prendre quant à l'extension du système de vidéosurveillance au niveau des parking et des couloirs des caves (Report) - Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

III.10 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

IV. Jardins

IV.1 Travaux : Décision à prendre quant à la fermeture nocturne du jardin public situé chaussée de Waterloo 412 (permis d'urbanisme) – Report à la demande de plusieurs copropriétaires – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic retranscrit l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en date du 11/06/2019 :

« L'ajout de ce point a été demandé par plusieurs copropriétaires.

Le syndic a entrepris des recherches et après prise de contacts avec l'architecte VAN NIEUWENHOVE, les premières démarches pour l'obtention du permis ont été réalisées en 2016 à la demande de VIRGILIUS mais le permis n'a pas été déposé, l'architecte VAN NIEUWENHOVE n'ayant pas été payé pour ses honoraires.

Le syndic rappelle l'offre présentée à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12/09/2017 de l'architecte VAN NIEUWENHOVE pour l'introduction du permis – Montant : 5.000,00€ Htva a été rejetée.

A la majorité des voix, l'Assemblée Générale refuse le projet et les analyses liées. »

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

IV.2 Travaux : Décision à prendre quant à la fermeture nocturne de l'espace public situé rue Africaine (permis d'urbanisme) - Report à la demande de plusieurs copropriétaires – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic retranscrit l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en date du 11/06/2019 :

« L'ajout de ce point a été demandé par plusieurs copropriétaires.

Le syndic a entrepris des recherches et après prise de contacts avec l'architecte VAN NIEUWENHOVE, les premières démarches pour l'obtention du permis ont été réalisées en 2016 à la demande de VIRGILIUS mais le permis n'a pas été déposé, l'architecte VAN NIEUWENHOVE n'ayant pas été payé pour ses honoraires.

Le syndic rappelle l'offre présentée à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12/09/2017 de l'architecte VAN NIEUWENHOVE pour l'introduction du permis – Montant : 5.000,00€ Htva a été rejetée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale refuse le projet et analyses liées. »

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

IV.3 Travaux : Présentation du projet de AFILO pour la rénovation de l'éclairage des Jardins et décision à prendre quant à l'exécution de ces travaux – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic présente le projet de AFILO pour la rénovation de l'éclairage des Jardins.

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

IV.4 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

V. Parc

V.1 Accord à donner aux copropriétaires qui le souhaitent de procéder à leur frais au placement de portillons au niveau des jardins privatifs donnant un accès direct sur le Parc + conditions à donner – Rappel du refus lors d'ag antérieures – Décision à prendre à la Majorité 4/5 Art 577-7 § 1.e CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

VI. Bloc A

VI.1 Mise en vente du rez-de-chaussée commercial par ING (Lot A41 localisé au niveau de la colonne F)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en vente du rez-de-chaussée commercial par ING (Lot A41 localisé au niveau de la colonne F).

BT


VI.1.1 Annonce par ING, propriétaire du lot dénommé « agence bancaire » de son intention de vendre ce lot à la SRL THOMAS WELLENS MANAGEMENT et à la SRL AD VITAM et l'intention de l'acquéreur d'y exploiter une activité de commerce alimentaire sous l'enseigne PROXY DELHAIZE - Sans vote

ING, propriétaire du lot dénommé « agence bancaire » annonce en Assemblée Générale son intention de vendre ce lot à la SRL THOMAS WELLENS MANAGEMENT et à la SRL AD VITAM et l'intention de l'acquéreur d'y exploiter une activité de commerce alimentaire sous l'enseigne PROXY DELHAIZE.

Ont été abordés les points suivants lors d'une réunion tenue avec ING, les candidats acquéreurs ainsi que le Conseil de copropriété :

- Enseignes : Il est rappelé par les représentants du PROXY DELHAIZE que le dossier transmis est un avant-projet (avant achat), que la page 8 illustre un exemple d'enseigne et qu'il est tout à fait envisageable de maintenir une enseigne uniquement côté chaussée de Waterloo et/ou un layout intérieur décoratif. Les représentants du PROXY DELHAIZE confirment leur souhait de maintenir l'uniformité esthétique en place avec l'esprit du bâtiment. Un projet sera soumis au préalable par les représentants du PROXY DELHAIZE en ce sens. Il est demandé que l'éclairage ne soit pas trop lumineux et que le rayonnage ne soit pas trop visible depuis l'extérieur. Il est rappelé que les vitres et fenêtres ne seront pas remplacées
- Livraison clients à domicile par chauffeur / Take away : Les représentants du PROXY DELHAIZE précise que cela n'est pas prévu dans leurs activités.
- Propreté des lieux et du Jardin Waterloo. Les représentants du PROXY DELHAIZE confirment leur intention de vouloir tout mettre en œuvre pour éviter les désagréments au sein de la copropriété s'agissant également de l'image de la marque de leur commerce et leur souhait de bon entente de voisinage. Si la situation le justifie suivant constat de nécessité, une 3ème poubelle pourrait être placée dans le Jardin Waterloo. De toutes façons, PROXY DELHAIZE participera aux frais d'entretien en tant que copropriétaire mais mettra à contribution leur personnel et leur société de nettoyage pour la propreté des lieux ainsi que pour la vidange des poubelles dans un esprit de proactivité.
- Approvisionnement commerce : Les représentants du PROXY DELHAIZE précisent que les marchandises ne passent pas par le Jardin mais uniquement depuis la chaussée de Waterloo et leur entrée principale. Des livraisons sont prévues entre 7h00 et 17h00 tous les jours sauf les Dimanches et jours de fermeture (= Jéudis) par des camions de petites tailles 12T max (sauf exception).
- Zone de livraison : Les représentants du PROXY DELHAIZE précisent avoir pris contact avec la Région qui confirme pouvoir déplacer la zone de livraison actuellement en place du côté de la rue du Tabellion vers la chaussée de Waterloo devant le commerce au niveau des premiers emplacements (Voir plan dans le dossier de présentation reçu).
- Le timing projeté de l'installation du PROXY DELHAIZE:
 - o 1) Rachat des surfaces (minimum 3 mois entre la passation et l'Acte)
 - o 2) Développement du projet + Travaux
 - o 3) Ouverture : Fin 2022 – Début 2023
- Il est rappelé que l'Acte de base autorise l'activité de commerce au rez-de-chaussée et qu'il n'y a pas d'opposition valable. La démarche à ce titre est jugée très conciliante de la part des représentants du PROXY DELHAIZE.

VI.1.2 Exposé par l'acquéreur à l'Assemblée Générale du projet d'exploitation de commerce alimentaire - Sans vote

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le projet diffusé dans le dossier annexe AGO par mail du 07/06/2022.

VI.1.3 Confirmation par l'Assemblée Générale qu'elle ne s'oppose pas à l'exploitation de l'activité commerciale ainsi exposée – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale confirme qu'elle ne s'oppose pas à l'exploitation d'un commerce alimentaire tel qu'exposé aux points précédents (Lot A41 localisé au niveau du rez-de-chaussée de la colonne F).

VI.2 Décision à prendre quant à la rénovation des corniches et quant à confier l'étude du dossier auprès d'un bureau d'expertise et d'architecture spécialisé (Report) – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le Syndic retranscrit l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en date du 11/06/2019 :
« Suite à la chute d'une partie de la boiserie de la corniche au niveau de la colonne E en avril 2019, le syndic a lancé un appel d'offres - non réceptionnés à ce jour – pour la rénovation des corniches du bloc A.

La firme GAILLY annonce un budget de +/- 300.000,00€ Htva pour la rénovation du coffrage de corniches ainsi que la couverture d'étanchéité des gouttières du bloc A.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

BT

Le syndic attire l'attention de l'ensemble des copropriétaires sur le risque de chute d'éléments de corniches comme déjà constaté ces derniers mois, vu la hauteur des corniches. Le syndic décline toute responsabilité en cas de dommages suite à la chute de l'un de ces éléments.

*Pour rappel : GAILLY est intervenu le 04/04/2019 pour le contrôle et la sécurisation suite à la chute d'une partie des boiseries des corniches au niveau de la colonne E liée à des infiltrations. »

Le syndic propose de confier l'étude du dossier auprès d'un bureau d'expertise et d'architecture spécialisé.

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

VI.3 Problématique technique des cheminées (chaudières à condensation / chaudières atmosphériques majoritairement en place) – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

VI.3.1 Présentation de l'étude réalisée par l'ingénieur-conseil Didier Huart

Le syndic présente le rapport de l'Ingénieur-Conseil Didier Huart – diffusé dans le dossier annexe AGO - qui précise que des problèmes chaudières risquent d'arriver au fur et à mesure même si la majorité de celles-ci sont récentes

En cas de pannes de chaudières, l'Ingénieur-Conseil Didier Huart préconise les 4 solutions suivantes :

A - soit on répare la chaudière, car elle n'est pas si vieille que ça, voir le fabricant en direct

B - soit on met une chaudière du même type sur le tubage commun, cela se trouve encore et ce n'est pas interdit. Voir ; Vaillant Atmotec Plus qui répond bien aux exigences Erp. Par contre elle sera inutilisable en cas de remplacement global (point D)

C - soit on met une nouvelle chaudière à condensation en trouvant un chemin pour un tubage individuel dans la colonne technique (du 4ième - ce n'est pas trop compliqué) - mais dans ce cas il faut en théorie un accord de la copropriété, car les premiers seront les mieux servis, un ou 2 tubages ça passe, plus cela devient impossible et puis n'oubliez pas que chaque fois que l'on supprime une chaudière sur le conduit commun, on risque d'être en surdébit sur le solde des chaudières si elles n'ont plus de régulateur de tirage (voir problèmes de la colonne D)

D - soit on remplace le tubage et toutes les chaudières de la colonne en même temps - impossible à faire en urgence ...

C'est toutefois l'ACP qui doit donner l'orientation de la décision :


- si comme l'Ingénieur-Conseil Didier Huart le prassentait, la majorité veut attendre 10 ans pour la solution D, il préconise la solution B ou C

- si c'est dans un futur proche qu'est envisagé le remplacement global, l'Ingénieur-Conseil Didier Huart préconise la solution A ou C

L'Ingénieur-Conseil Didier Huart précise toutefois qu'il faut être conscient qu'à moyen terme il faudra quand même envisager le remplacement de tous les tubages communs, vu l'état dans lequel on a trouvé celui de la colonne D.

VI.3.2 Travaux : Accord de principe à donner quant au remplacement des chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation (commande individuelle ou groupée) – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque accord de principe quant au remplacement des chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation en commande groupée sous réserve de la présentation des offres

BT


VI.3.3 Décision à prendre quant au choix du bureau d'étude pour la réalisation du cahier de charges et de l'appel d'offres – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de mandater l'Ingénieur-Conseil Didier Huart pour poursuivre l'analyse des conduits en vue de pouvoir établir le cahier de charges et marque accord sur les offres suivantes :

- Analyse des conduits - passage caméra (hors location de nacelle - en même temps que les corniches)
- Cahier des charges + appel d'offres + rapport et participation AGE

Montant : 3.000,00 € HTVA

- Suivi exécution en 2 phases (à revoir si plus de phases), commande + planning + suivi + réception

Montant : 2.500,00 € HTVA

VI.3.4 Point d'information quant aux éventuels subsides - Sans vote

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait qu'afin de bénéficier des primes de la part de BRUXELLES ENVIRONNEMENT, les travaux devront être réalisés et payés encore cette année – l'octroi des primes étant suspendu à partir du 01/01/2023 et appelable sur base de preuve de paiement de la facture finale du prestataire.

VI.3.5 Décision à prendre quant au budget des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de traiter ce point à une AGE qui sera convoquée exclusivement sur le sujet.

VI.3.6 Planning des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

VI.3.7 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

VI.4 Décision à prendre quant à l'entretien et la remise en peinture des faces extérieures des châssis – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

VI.5 Ratification de la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété quant à la rénovation globale de l'installation de parlophonie – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ratifie la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété quant à la rénovation globale de l'installation de parlophonie par la firme EDV TECHNICS – Montant : 19.690,75 € Htva.

Le syndic précise que :

- Les travaux au niveau de la colonne B sont fixés au samedi 11 juin 2022 entre 8h30 et 18h00.
- Le planning des autres colonnes sera transmis sous peu. La firme EDV TECHNICS confirment que les travaux seront bien réalisés pour fin juin au plus tard au niveau des colonnes C, D et E.

VI.6 Ratification de la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété quant à la mise en conformité électrique des espaces communs – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

DT


A l'unanimité, l'Assemblée Générale ratifie la décision prise en concertation avec le Conseil de copropriété quant à la mise en conformité électrique des communs du Bloc A (Colonnes B, C, D, E) + Parking par la firme BAGELEC - Montant : 12.458,00 € Htva.

Le syndic confirme que les travaux de mise en conformité électrique des communs et du parking sont actuellement en cours.

VI.7 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le syndic en concertation avec la copropriété a limité les débats à 4H.

La durée limitée de 4H étant atteinte, l'ordre du jour est clos à ce point en cette séance à l'exception du point VI.1.3, VI.3, VI.5 et VI.6 qui font tout de même l'objet d'un vote. Ce point est dès lors reporté à une prochaine assemblée générale.

L'ordre du jour n'est pas épuisé mais la durée des débats ayant largement excédé les 4 heures annoncées, la séance est levée à 22h42.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 28/09/2022




Marc Renard
Department Director



Arnaud Laloux
Property Manager

Monsieur *TAKOJERRY BRUNO*
Président(e) de séance



TREVI GROUP

Watermael, le 13 Septembre 2021

- 1 -

Check your account on
 MY SYNDIC: WWW.TREVI.BE
 Téléphone : Fax :

www.trevi.be

mail: syndic@trevi.be

Copropriété :**JDMC (6415)**

LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
 Rue Africaine 1 - Rue du Tabel
 01050 IXELLES
 BCE: 0808.473.125

BILAN

au 31/12/2020

Libelles	Débit	Crédit
Fonds de roulement - Jardins		10000.00
Fonds de roulement - Garages		25000.00
Fonds de roulement - Parc		5000.00
Fonds de roulement - Bloc A		90006.63
Fonds de roulement - Bloc C1		2000.00
Fonds de roulement - Bloc C2		3500.00
Fonds de réserves		11633.00
Stock clés accès parc	544.50	
Fournisseurs		24275.83
Facture/note crédit à recevoir	800.00	
Arrondis	0.14	
Sinistre 415S852	1221.48	
Sinistre 415S976	180.94	
Sinistre 415S906	4971.40	
Sinistre 415S1061	3649.77	
Sinistre 415S1009		3995.46
Sinistre 415S001	919.45	
Sinistre 415S002	4835.19	
Sinistre 415S003	457.92	
Sinistre 415S1054	2182.75	
Sinistre 415S005	120.00	
Sinistre 19GB100404		489.90
Sinistre 202000574	1499.58	
EPARGNE BE30 3635 3611 6111	5191.77	
ING - VUE BE93 3101 9596 7267	95790.19	
FDRO - BE27 3630 9265 7773	237.96	

Copropriétaires débiteurs	93511.86	
Copropriétaires créditeurs		40214.08

Charges	227612.20	
Charges réparties		227612.20
T O T A U X	443727.10	443727.10

TREVI CORPORATE

Watermael, le 06 Septembre 2022

- 1 -

Av. L. Wienerlaan 127, b 11 TVA BE0888.734.289
1170 Bruxelles/Brussel
Téléphone : 32.2.675.60.00 Fax : 32.2.675.73.23

TVA : BE 0888.734.289
email : corporate@trevi.be

Copropriété :

JDMC (6415)
LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
Rue Africaine 1 - Rue du Tabel
01050 IXELLES
BCE: 0808.473.125

BILAN

au 31/12/2021

Libelles	Débit	Crédit
Fonds de roulement - Jardins		10000.00
Fonds de roulement - Garages		25000.00
Fonds de roulement - Parc		5000.00
Fonds de roulement - Bloc A		90006.63
Fonds de roulement - Bloc C1		2000.00
Fonds de roulement - Bloc C2		3500.00
Fonds de réserves		11633.00
Stock clés accès	1626.24	
Fournisseurs		22677.99
Facture/note crédit à recevoir		2944.68
Arrondis	0.70	
Sinsitre 4158852	1221.48	
Sinistre 4158976	180.94	
Sinistre 4158906	4971.40	
Sinistre 41581061	3649.77	
Sinistre 41581009		3995.46
Sinistre 4158001	919.45	
Sinistre 4158002	4835.19	
Sinistre 4158003	457.92	
Sinistre 41581054	2182.75	
Sinistre 4158005	120.00	
Sinistre 19GB100404		489.90
Sinistre 202000435		6129.11
Sinistre 202100695		1245.81
Sinistre 201900891	1312.85	
EPARGNE BE30 3635 3611 6111	5191.77	
ING - VUE BE93 3101 9596 7267	192355.47	
FDRO - BE27 3630 9265 7773	237.96	
Frais de rappels		75.00

Copropriétaires débiteurs	33369.78	
Copropriétaires créditeurs		67936.09

Charges de fonctionnement	204750.43	
Charges de fonctionnement		204750.43
T O T A U X	457384.10	457384.10

ESSET BELUX

Bruxelles, le 11 Juillet 2023

- 1 -

Rue des Colonies 56, b 15 TVA BE0561.751.249
1000 Bruxelles/Brussel
Téléphone : 32.2.675.60.00 Fax : 32.2.675.73.23

TVA : BE 0561.751.249

email : corporate@eset-pm.be

Copropriété :**JDMC (6415)**

LES JARDINS DE MA CAMPAGNE
Rue Africaine 1 - Rue du Tabel
01050 IXELLES
BCE: 0808.473.125

BILAN

au 31/12/2022

Libelles	Débit	Crédit
Fonds de roulement - Jardins		10000.00
Fonds de roulement - Garages		25000.00
Fonds de roulement - Parc		5000.00
Fonds de roulement - Bloc A		90006.63
Fonds de roulement - Bloc C1		2000.00
Fonds de roulement - Bloc C2		3500.00
Fonds de réserves		11633.55
Stock clés accès	1626.24	
Stock clés Bloc C2	107.41	
Sinistre 202001025		606.35
Sinistre 202000435		1010.24
Sinistre 202100041		164.56
Sinistre 202100340		1533.98
Sinistre 202200281		2854.37
Sinistre 202200342		258.22
Sinistre 202200452	3260.95	
Sinistre 202200651	2364.81	
Fournisseurs		16633.74
Sinistre 415S852	1221.48	
Sinistre 415S976	180.94	
Sinistre 415S906	4971.40	
Sinistre 415S1061	3649.77	
Sinistre 415S1009		3995.46
Sinistre 415S001	919.45	
Sinistre 415S002	4835.19	
Sinistre 415S003	457.92	
Sinistre 415S1054	2182.75	
Sinistre 415S005	120.00	
Sinistre 19GB100404		489.90
Sinistre 202000435		6129.11
Sinistre 202100695		328.14
Sinistre 201900891	1312.85	
Sinistre 21GB102494		1396.21
EPARGNE BE30 3635 3611 6111	5193.31	
ING - VUE BE93 3101 9596 7267	110694.61	
FDRO - BE27 3630 9265 7773	237.96	

Copropriétaires débiteurs	114985.88	
Copropriétaires créditeurs		75782.46

Charges de fonctionnement	269426.79	
Charges de fonctionnement		269426.79
T O T A U X	527749.71	527749.71

