



ACP PINS NOIRS + BXS-PINS26:

Adresse : Avenue Van Becelaere 26-26A-26B

1170 Bruxelles

BCE 0850.158.973

Bruxelles, le 27 février 2025

Procès-verbal de la réunion du Conseil de Copropriété (CC) de la résidence PINS NOIRS PV CC n° 1 du 6 février 2025 à 17h00 en visioconférence (Document interne à la copropriété).

Présents : Madame Walschaerts, Madame Etienne, Mr Poenaru, Monsieur Grisay, Mr Vandeveld

Excusés:

Invité : /

Le Syndic Office des Propriétaires est représenté par Madame Zekoli

1. Contacts :

Nous vous rappelons les coordonnées des gestionnaires de votre copropriété :

-Gestionnaire : Besa Zekoli – bzekoli@op.be

En cas d'out of office UNIQUEMENT merci de l'adresser au manager du bureau.

-Manager du bureau : Tanguy Coupé – tcoupe@op.be

-Service d'urgence 24h/24 (en dehors des heures de bureau) : Nouveau numéro de téléphone 078/79.01.80

-Documents en ligne via My Syndic : les documents privatifs et communs sont disponibles en ligne en consultant le site internet www.op.be

Points clôturés :

- Rapport fait Rambardes – travaux à prévoir
- Asphaltage
- Location conciergerie
- Ascenseurs : changement de contrat effectif depuis le 01/02/2025
- Contrat chauffagiste + adoucisseur : Ok.
- Surpresseur : Travaux effectués + contrat entretien
- Les lampes de secours ont été remplacées, celles-ci étaient obsolètes
- Audit énergétique : Reçu et joint au PV + prime introduite par le syndic
- Pas de retour du Tiers investisseur quant aux actions à prendre sur la base du rapport acoustique.
- Le chauffage sera éteint le 15/05, sauf si les conditions climatiques nécessitent son maintien
- Choix de l'architecte : Clôturé



2. Point sur les dossiers

2.1. • Nuisances sonores / Cogénération :

- Il est décidé de marquer un accord auprès de l'IBGE pour qu'ils effectuent les tests afin d'avoir un avis objectif et savoir s'il y a une nuisance sonore
Mme Delascaille informe le syndic qu'elle vérifie auprès des plaignants si les nuisances sont toujours d'actualité. Dans ma positive les tests seront programmés . Pour rappel c'est l'ACP qui est responsable
 - Si le bureau Deplasse ne répond pas avant l'AGE, il sera proposé de changer de prestataire pour la réception technique du placement des nouvelles chaudières et unités cogénérations
-

2.4. • Permis d'environnement :

- La société Terre Neuve poursuit sa mission.
 - La société Deplasse, mandatée pour l'obtention de la réception PEB de la chaufferie, débutera sa mission dans le courant du mois de mai.
 - En attente du retour des pompiers et de l'IBGE – : Retour positif il faut remédier à certaines remarques pour le 30/06/2025 + Ajouter le PEB chaufferie dès sa réception.
-

2.8. • Châssis :

- L'enquête pour la demande d'offres groupées pour le remplacement des **châssis privés** sera prolongée de **10 jours**.
 - En cours – peu de copropriétaires intéressés
-

2.9. • Dossier Caignie :

- La conciliation qui était prévue le 07/02/2025 a été reportée au 21/03/2025
-

3. Points votés à l'AGo

- Caignie argent versé : Conciliation du 07/02 reportée au 21 mars.
 - Offre Techem signée : Travaux prévus fin juin + remplacement des vannes ?
 - Luminaires devant l'immeuble : Commandé et société relancée.
 - Barrière : Encore à l'étude.
 - Mise aux normes électricité : Commandé, mais pas encore de date fixée.
-



4. Nouveaux points :

- Suite l'incident de l'ensemble de comptage qui a failli prendre feu, sur conseil de Sibelga le syndic fera retirer ce compteur et fera placer une VMS. Un rendez-vous avec Sibelga est fixé au 11/02.

Sibelga a remis offre, le syndic doit commander le matériel et prévoir la présence d'un électricien pour raccorder le compteur privatif au compteur Sibelga

- Les décharges horizontales sont en très mauvais état, ce qui implique qu'il n'est plus possible de les curer. Une offre a été demandée pour le remplacement de celles qui posent vraiment problèmes. Une offre pour un contrat d'entretien a été demandé.

- ROI

5. AGE / Vote :

- Travaux terrasses + toiture.
- Joints.
- Emprunt.
- Budget 2025-2026.
- Poins Mme de Cooman.
- Nettoyage bilan Caignie..
- **6. ACP Cèdres Pins noirs**
- **Dossier fibre optique**

A la date du 23/01 le nouveau syndic n'a toujours pas reçu les documents de l'ancien Syndic

Un rendez-vous avec les 4 Syndic et Mme De Quevy est fixé au 6 mars

L'Ordre du Jour est épuisé, la séance est levée à 18H30

Office des Propriétaires
Madame Zekoli