

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 8 janvier 2019 à 19h00
au restaurant – salle "Saint-Lambert"
Chaussée de Roodebeek, 260 à 1200 à Woluwe Saint-Lambert

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 8 janvier 2019, les copropriétaires de l'immeuble Résidence «Voltaire» sise à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Chemin des deux Maisons, 4 se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, dans la salle de réunion de l'établissement Horeca 'Saint-Lambert' à Woluwe Saint-Lambert, Chaussée de Roodebeek, 260, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 25 décembre 2018.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

7/11 propriétaires, soit

731/1000 des quotités totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de [REDACTED] au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Demande de l'accord la copropriété pour le placement d'un condenseur (lié à l'installation frigo) sur le toit plat de l'actuel Garage Guillaume et les groupes / pompes à chaleur (lié à la climatisation) sur le toit de l'immeuble à côté de la machinerie 'ascenseur'.

Le lot 'Garage' fait l'objet d'une vente entérinée moyennant notamment l'obtention d'un permis d'urbanisme pour modifier la destination et l'aménagement du rez commercial.

Conformément à l'article 577-6 §3 du Code civil, l'actuel propriétaire du lot 'Garage' a sollicité l'inscription de ce point à l'ordre du jour de cette AG extraordinaire. Par la voie de l'acquéreur (FÄRM), le projet qui a été transmis en annexe de la convocation est exposé et soumis à l'approbation de l'assemblée générale moyennant quorum requis de 80 % (article 577 §1er, 2° Code civil) puisque la motion vise la modification de destination des parties communes (la toiture).

Monsieur [REDACTED] FÄRM.COOP srl, présente la société dont le siège est situé à 1150 Woluwe Saint-Pierre, Avenue des Lauriers, 17, inscrite auprès de la BCE sous le numéro 0639.799.033.

En suite d'explications techniques détaillées du projet, il est soumis à l'assemblée l'accord sur les installations techniques suivantes qui font aussi l'objet d'une demande de permis urbanistique :

La note explicative exposant les différents sujets qui font partis de la demande de permis (condenseur, pompes à chaleur, enseignes, façade) restera ci-annexée sous B pour faire partie intégrante du PV.

a. Placement du condenseur sur le toit plat de l'actuel Garage Guillaume-rez commercial. (quorum vote \geq 80%)

- Emplacement sur le toit au REZ derrière (voir plan dans ppt)
- Dimensions : 346x123x163 cm
- Pour diminuer la nuisance sonore en dessous de la norme ($\ll 39\text{dB(A)}$)
 - Isolation 10 à 15 cm, 3 faces
 - Habillage en bois ajouré
- Les normes :
 - 45 dB(A) : jours de la semaine entre 7h et 22h + samedi entre 7h et 19h
 - 39 dB(A) : dimanche + jours fériés + jours de la semaine entre 22h et 7h + samedi entre 19h et 7h
- Etude Acoustic Plus (Jean Paul Lahaye) sera terminée fin janvier afin de confirmer la diminution de dB avec notre technique proposée et le respect de la norme. Il y a eu déjà une confirmation orale de pouvoir descendre en dessous les 39 dB(A) sans problème. L'étude va simplement confirmer ceci officiellement.
- Färm.roodebeek s'engage à respecter les normes à ce sujet.

Après débat et moyennant l'engagement de FARM.COOP, au-delà des prescriptions présentées ci-dessus, de maintenir le taux sonore identique à la situation actuelle vécue par les occupants de l'immeuble, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	46,84 %		
CONTRE	53,16 %		84
			81
			68
			87
ABSTENTION	-----		81
			48

La motion n'est pas acceptée.

b. Placement de groupes/pompes sur le toit de l'immeuble principal à côté de la machinerie 'ascenseur'. (quorum vote \geq 80%)

- Emplacement sur le toit de l'ascenseur (voir plan dans ppt)
- Dimensions : 90x30 cm (2 ou 3 exemplaires encore à définir)
- Les normes :
 - 45 dB(A) : jours de la semaine entre 7h et 22h + samedi entre 7h et 19h
 - 39 dB(A) : dimanche + jours fériés + jours de la semaine entre 22h et 7h + samedi entre 19h et 7h
- Etude Acoustic Plus (Jean Paul Lahaye) sera terminée fin janvier afin de modéliser en 3D la situation et de confirmer une technique efficace pour faire diminuer les dB(A)s en dessous de la norme. En tout cas il est possible de ne pas utiliser les pompes à chaleurs entre 19h et 7h.
- Färm.roodebeek s'engage à respecter les normes à ce sujet.

Après débat et moyennant l'engagement de FARM.COOP de garantir l'étanchéité de la toiture supérieure, au-delà des prescriptions présentées ci-dessus, de maintenir le taux sonore identique à la situation actuelle vécue par les occupants de l'immeuble et moyennant l'accord du SECT-Ascenseur autorisant le passage par la salle des machines ascenseur, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	67,72 %		
CONTRE	32,28 %		81 68 87
ABSTENTION			

La motion n'est pas acceptée.

4. Divers.

Néant.

5 Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h05.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le président et les copropriétaires ou leurs représentants encore présents ont signé avec le syndic.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

ACP "VOLTAIRE"

Chemin des Deux Maisons, 4
1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

**Liste des présences
AG du 8 janvier 2019 à 19h00**

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités	
					1 ^e Lot	Q	2 ^e Lot	Q	3 ^e Lot	Q	4 ^e Lot	Q		
D3	████████	74												0
G1	██████	84	84											84
G2	██████████	84												0
D1	██████████	81	81											81
C1	██████████	282	282											282
C3	██████	38												0
G4	████████	68	68											68
D2	██████	81	81											81
C2	██████████	48	48											48
D4	████████	87	87											87
G3	██████████	73												0
TOTAL		1000	731	0										731

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : **7 propriétaires**

Propriétaires présents 7 /11

Propriétaires représentés 0 /11

Propriétaires absents 4 /11

QUORUM QUOTITES DELIBERANTES : **731 quotités**

Quotités présentes 731 /1000

Quotités représentées 0 /1000

Quotités absentes 269 /1000

MAJORITES PRESENTES EN QUOTITES

50% : 366 /1000

75% : 548 /1000

80% : 585 /1000

100% : 731 /1000

unanim.: 1000 /1000

ARCHITECTE

Alexandra PUSTIANU

Avenue Albert 21 – 1190 Bruxelles

Tél +32 483 095 351

ala_pustianu@yahoo.co.uk

Bruxelles, le 07 01 2019

ANNEXE : NOTE EXPLICATIVE

SITUATION DU PROJET:

angle de Chaussée de Roodebeek 158 et Chemin des deux maisons 4 – 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

OBJET DU PERMIS

Le projet consiste à changer l'utilisation de la surface commerciale du rez-de-chaussée (actuellement un magasin de voitures avec atelier), pour l'aménagement d'un magasin bio, un local technique et un espace de stockage au sous-sol. Au premier étage, il y a actuellement un logement de fonction destiné uniquement au gérant du futur magasin.

En plus du réaménagement intérieur, le projet comprend la rénovation des façades du rez-de-chaussée, le placement d'enseignes et le placement de techniques sur les toits.

RENOVATION DES FACADES

La rénovation des façades du rez-de-chaussée consiste à une uniformisation par la remise en peinture des trumeaux de façades, des châssis, et du bandeau du rez commercial en gris foncé.

INSTALLATION D'ENSEIGNES

L'installation comprend une enseigne lumineuse parallèle à la façade, deux enseignes non lumineuses parallèles à la façade, et deux enseignes lumineuses perpendiculaires à la façade.

L'enseigne lumineuse parallèle à la façade, avec les dimensions de 42.2cm de hauteur et 164.3 cm de longueur, sera composée d'un lettrage lumineux blanc posé sur un support en bois naturel. L'enseigne sera située à 2.62m du niveau du trottoir ce qui constitue une dérogation par rapport au RCU - ART.71 où les enseignes doivent être établies à 3 mètres au moins de la partie la plus haute du trottoir.

Les enseignes non lumineuses parallèles à la façade (avec les dimensions de 22 cm de hauteur et 333.3 cm, respectivement 343.8m de longueur) seront composées d'un lettrage blanc installé sur le bandeau situé au dessus des vitrines du rez de chaussée. Les enseignes seront situées à 2.65m du niveau du trottoir ce qui constitue une dérogation par rapport au RCU - ART.71 où les enseignes doivent être établies à 3 mètres au moins de la partie la plus haute du trottoir.

Les enseignes perpendiculaires, avec les dimensions de 96 cm de hauteur et 48 cm de saillie, seront composées d'un caisson gris foncé dont les 2 faces latérales laisseront apparaître un logo lumineux. Ces dimensions constituent une dérogation par rapport au RCU art .76 en dépassant les limites imposées d'un parallépipède rectangle fictif de 50cm de saillie sur 75 centimètres de hauteur. Les enseignes seront situées à 2.91m du niveau du trottoir ce qui constitue une dérogation par rapport au RCU - ART.71 où les enseignes doivent être établies à 3 mètres au moins de la partie la plus haute du trottoir.

L'une des enseignes perpendiculaires qui donne vers la Chaussée de Roodebeek a une saillie qui arrive à l'aplomb de la bordure. Cela constitue une dérogation par rapport à RRU art 37, §3, 4° - où il faudrait un retrait de 0.35cm par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir.

TECHNIQUES EN TOITURES

L'installation technique consiste à installer un condenseur et 3 pompes à chaleur.

Le condenseur lié à l'installation frigorifique du magasin sera installé sur le toit plat du rez-de-chaussée. Afin de réduire son impact visuel et les nuisances sonores au maximum, celui-ci sera habillé de parois acoustiques et de bois naturel sur 3 faces et sur le dessus. L'étude de l'habillage acoustique a été confié à un bureau spécialisé.

Les pompes à chaleur liées à la climatisation et au chauffage du magasin seront installées sur le toit plat situé au-dessus du local technique de l'ascenseur, des logements et de la cage d'escalier. L'accès sur le toit se fera par une fenêtre qui donnera vers une toiture plate adjacente et par un escalier vertical sur la paroi de l'immeuble.

Pour une meilleure sécurité, la toiture sera entourée par un garde-corps métallique d'une hauteur de 110cm.

Le raccordement des pompes à chaleur avec la climatisation et le chauffage du magasin se fera par 3 tuyaux en cuivre isolés de diamètre de 7mm, placés sur la façade arrière.



L'Architecte,