

PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

RESIDENCE ALBATROS (BCE : 0850.236.870)

Bd Ed Machtens 90-98 à 1080 Bruxelles

Date : 17-04-2025

Heure : 18h00

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Copropriétaires présents	48	sur 131	3.959
Copropriétaires représentés	23	sur 131	1.947
Copropriétaires absents	60	sur 131	4.094
Totaux	131	sur 131	10.000/10.000
AG valide en participants		71	
AG valide en quotités		5.906	

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Pour rappel, la période de quinze jours à laquelle doit se tenir annuellement l'assemblée générale statutaire est **du 15/04 au 30/04** de chaque année. Les copropriétaires souhaitant mettre un point à l'ordre du jour ont toute l'année pour envoyer leurs points par écrit au syndic et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 31 Mars. (3 semaines avant la période d'assemblée générale statutaire annuelle). Passés ce délai, ils seront automatiquement reportés à l'année suivante. De plus, les points demandés doivent être détaillés stipulant si un vote est nécessaire ou non et accompagné de devis comparatifs si le choix d'un fournisseur doit être effectué.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic, représenté par [redacted], fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires. Celle-ci est assistée par [redacted], responsable chez Immo Heymans et par [redacted], le patron.

Un président d'assemblée générale, [redacted] élu afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

Les scrutateurs sont [redacted]

3. Constat d'approbation de l'assemblée générale du 22/04/2024.

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légal (4 mois), le procès-verbal est dès lors approuvé.

4. Approbation des décomptes et du bilans arrêtés au 31/12/2024

Les commissaires aux comptes, [redacted], ont vérifié les comptes. Sur base de leur accord, le décompte a été envoyé à tous les propriétaires.

Après vote, l'assemblée

n'approuve pas les comptes. Les habitants ont 4 mois après l'assemblée de poser les questions soit aux commissaires aux comptes soit à la comptable ([redacted]).

Le résultat de vote est en annexe.

5. Procédure judiciaire en cours

Procédures actuelles sont :

Litige avec AES concernant les travaux de la mise en conformité électrique – les travaux n'ont toujours pas été achevés après plusieurs promesses. Le premier recommandé a été envoyé par le syndic le 23/11 en demandant de terminer les travaux pour le 15/12/2024. Le nécessaire n'a pas été fait, le dossier a été transmis à l'avocat. Une mise en demeure a été envoyée le 14/02 après avoir constitué tout le dossier. L'électricien a promis de terminer le chantier pour le 14/03 mais rien n'a été fait. Le syndic a demandé d'assigner la firme au Tribunal en demandant de résilier le contrat et rembourser le montant

déjà payé (facture d'acompte + l'état d'avancement) ainsi que payer le dédommagement pour le retard et la perte d'une prime. Pour cela, nous avons besoin d'un avis d'un architecte et/ou un ingénieur qui devra inspecter les lieux et établir le rapport qui sera présenté devant le Juge. Initialement cette expertise devait avoir lieu le 8 avril mais [redacted] avait signalé à l'avocat qu'il reprenait le chantier. Le nouveau rdv avait été fixé au 17 avril à 13h.

[redacted] n'est pas venu. L'architecte, [redacted] constaté les manquements au niveau du travail, le matériel d'occasion, le travail pas achevé, les fils de terre sont à nu. L'architecte va préparer le rapport avec lequel l'avocat pourra assigner Mr [redacted] ou Tribunal pour annuler le contrat et demander le remboursement total des factures.

Le syndic a déjà pris contact avec la firme ITC qui travaille dans l'immeuble depuis des années et qui connaît le problème.

Pour résoudre cette situation :

- Un repérage complet des câblages et circuits doit être effectué.
- Les tableaux électriques doivent être remplacés.
- Nous devons tenir compte de l'accumulation de problèmes, tels que les modifications inappropriées effectuées par l'entrepreneur précédent

Pour résumer, le coût estimatif pour le remplacement des tableaux électriques, avec repérage complet et remise en service de l'installation, s'élève à 5.000 euros hors TVA par tableau.

Sur un total de 5 tableaux, cela représente un budget de 25.000 euros hors TVA, sans inclure :

- La mise en conformité ou la réception de l'attestation.
- L'analyse des déclenchements intempestifs, qui nécessiterait une intervention supplémentaire.

Le cout total des travaux est de 25.000HTVA + 1.200€ HTVA pour l'analyse ->26.200€ HTVA

Voici les autres dossiers contentieux en cours :

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

6. Décharges

1. Au syndic *est donnée.*
La décharge au syndic.....

6.2. Aux membres de conseil *est donnée.*
La décharge aux membres de conseil.....

6.3. Au commissaire aux comptes *est donnée.*
La décharges au commissaire aux comptes.....

Le résultat de votes est en annexe.

7. Reconductio n du mandat jusqu'à la prochaine assemblée statutaire

7.1. Mandat aux membres de conseil

Les membres de conseil sont : [redacted] et [redacted] se représentent

Les nouveaux candidats sont : [redacted]

Après vote, *le mandat est reconduit.*

Le résultat des votes est en annexe.

7.2. Mandat au commissaire aux comptes

[redacted] se représente. [redacted] est absent, son mandat n'est pas reconduit.

Le nouveau candidat : [redacted]

Après vote, *le mandat est donné.*

Le résultat de votes est en annexe.

7.3. Mandat au syndic

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 800025 - Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles *est reconduit*, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Le résultat de votes est en annexe.

8. Travaux

8.1. Rénovation de la toiture avec isolation

Le syndic a mis ce point à l'ordre du jour car il y a des infiltrations au niveau de la toiture. L'année passée quelques travaux ont été effectués mais l'eau trouve son chemin et cause des dégâts. La société Ar2D2 a effectué une mise sous eaux de la terrasse penthouse et meme enlevé les dalles. La membrane d'étanchéité est en mauvaise état, il n'y a pas d'isolation. Nous pouvons bien évidemment continuer à réparer des rustines mais c'est de l'argent jeté par la fenêtre. Il n'y aura pas de garantie sur le travail.

Le syndic ne conseille pas d'accepter directement des travaux vu la différence des prix. Il s'agit d'un chantier assez compliqué qui doit être suivi par un architecte.

Après vote, l'assemblée *refuse les travaux.*
le syndic convoquera une assemblée générale extraordinaire en demandant des devis auprès des architectes.

Le résultat de vote est en annexe

8.1.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé le devis auprès de 3 sociétés :

ACI Toiture propose 154.489€ HTVA pour une toiture supérieure et 230.132 pour les terrasses penthouse. **En tout il faut compter 384.621€ HTVA**

Asphaltage et Etanchéité propose 108.963€ HTVA pour une toiture supérieure et 149.895€ HTVA pour les terrasses penthouse. **En tout il faut compter 258.858€ HTVA.**

Tectum n'a pas donné suite à la demande

MDA Pro - un des propriétaires a communiqué les données de cette firme. La société s'est rendue sur place mais jusqu'à maintenant le syndic n'a pas reçu le devis. Après un appel téléphonique la société ne peut pas donner suite car le chantier est assez grand et ils ont déjà plusieurs chantiers en cours.

Qu'est-ce qui explique cette différence de prix ? Le syndic a fait une analyse.

Pourquoi je choisirais ACI Toiture :

1. Travail anticipé, réfléchi et très complet
 - Ils ont pris le temps d'analyser le bâtiment (seuils, hauteurs, plots, ancrages).
 - Ils ne reposent pas sur des suppositions, mais proposent des solutions réalistes (ex. : nouvelles dalles adaptées).
2. Matériaux haut de gamme
 - Derbigum SP-FR, c'est du haut niveau : souplesse, longévité, résistance UV... → jusqu'à 40-50 ans de durée de vie possible.
3. Sécurité du chantier et des personnes
 - Garde-corps, lignes de vie, accès sécurisé : tout est conforme à la loi.
 - En cas d'accident, la copropriété est protégée juridiquement.
4. Sécurité financière
 - Une caution bancaire de 10 % bloque un budget de sécurité → ça montre le sérieux de l'entreprise, et protège la copro.
5. Moins de risques de suppléments
 - Pas d'imprévus du type : « ah, les dalles ne passent pas », ou « on doit rehausser les seuils » → tout est anticipé, détaillé, budgété.

Pourquoi je ne choisirais pas Asphaltage (en l'état actuel)

- Devis trop léger techniquement.
- Pas de traitement des seuils ni des ancrages.
- Pas de sécurité prévue → risque légal pour la copropriété.
- Isolation posée sans vérification de compatibilité (▲ gros danger en pratique).
- Aucun garde-fou financier (pas de garantie bancaire).

En résumé :

ACI Toiture, c'est un choix durable, professionnel, et sécurisant.

Asphaltage peut paraître "bon marché", mais le vrai coût viendra plus tard (réparation, risques, fuites...).

La toiture est la partie la plus exposée du bâtiment : pluie, vent, soleil, gel... Des travaux bâclés ou "économiques" peuvent coûter très cher à cause des infiltrations, des dégâts aux appartements ou d'une réfection prématurée.

➡ À l'inverse, une toiture bien réalisée, avec une membrane de qualité, peut durer jusqu'à 40 à 50 ans. C'est un investissement solide, durable et rentable à long terme.

🔔 De plus, un projet bien encadré prévoit aussi des garanties financières concrètes, comme un cautionnement bancaire. Cela protège la copropriété en cas de défaut d'exécution ou d'abandon de chantier, en assurant que les engagements seront respectés jusqu'au bout.

📄 Faire le bon choix maintenant, c'est non seulement garantir la longévité de la toiture, mais aussi assurer la sécurité juridique et financière de la copropriété.

Ce point est nul et non avenue.

8.1.2. Financement des travaux

Le syndic propose de payer les travaux par appel de fonds extraordinaire.

Ce point est nul et non avenue.

Le résultat de vote est en annexe.

8.2. Remplacement des vannes

Plusieurs vannes sur les paliers sont défectueuses et fuient. Le chauffagiste a déjà remplacé plusieurs vannes en cours de l'année passée. Nous proposons le remplacement général des vannes afin d'éviter la coupure de chauffage à chaque fois quand il y a une fuite et/ou éviter les éventuels dégâts. Il s'agit de 500 vannes (le chauffagiste a fait le tour cette semaine), il y a 4 vannes par palier, 2 vannes par appartement (un départ et un retour de chauffage). Ces vannes sont privatives et si le devis est accepté le montant sera imputé aux propriétaires. Le montant du devis est de 33.480€, soit prix unitaire HTVA 66.96€. Il y a des paliers avec 4 vannes, il y en a avec 8 vannes. Le chauffagiste fera le tour avec le concierge pour calculer le nombre exact des vannes par appartement. La liste vous sera communiquée.

Il faut également remplacer les vannes d'isolement sur le circuit chauffage dans le sous-sol. Le chauffagiste a compté 20 vannes à remplacer. Il faut compter 14.227,80€ soit le prix unitaire de 711,39€HTVA.

Pour le moment le chauffagiste remplacera uniquement une vanne d'isolement qui fuit et pour les autres vannes la décision sera prise lors de l'AGS 2026.

Le chauffagiste a également trouvé une fuite en amont et aval de la tuyauterie libre incendie. Vivaqua a été contacté pour savoir si c'est faisable de faire les travaux. La grosse partie des travaux (remplacement du montage compteur) est à charge de Vivaqua. Vivaqua peut procéder à ce remplacement à leurs frais (+/-10.000€), tout en en profitant pour faire passer le service incendie par le compteur.

Cependant, il apparaît que le raccordement actuel ne répond plus à leurs conditions générales. En effet, il devrait être équipé d'un branchement entre deux vannes au niveau de la voirie, ce qui permettrait de garantir l'alimentation en eau du bâtiment, même en cas d'intervention au niveau de la voirie.

Les travaux nécessaires à cette mise en conformité seraient, bien entendu, à la charge de la copropriété.

Vivaqua va réaliser l'ensemble des travaux en une seule intervention. Dans ce cas, ils prendront à leur charge le remplacement du montage compteur (en raison de la fuite), et vous n'auriez à supporter que les frais liés à l'installation d'une vanne 3 voies en trottoir. **Le montant à charge de la copropriété est de 10.042€ HTVA.** Il s'agit d'une urgence et l'obligation, donc le syndic ne demande pas de voter.

Le syndic demande de voter pour le remplacement des vannes sur chaque palier pour le prix unitaire d'une vanne de 66,96€ (devis de SV Chauffage).

Après vote, l'assemblée

Le résultat de vote est en annexe.

8.2.1. Devis de SV Chauffage

Le syndic explique que ces travaux sont nécessaires afin d'éviter les fuites. Les vannes d'isolement il faut remplacer par des vannes avec une clé pour que les gens ne les touchent pas.

Le syndic explique qu'à partir du mois de mai le chauffage sera mis en mode d'été et l'installation sera vidée. Le chauffagiste profitera pour faire le désembouage (nettoyage de la boue dans les tuyaux – point voté lors de l'année passée). Pour rappel, cette intervention coûte 190€ HTVA par appartement. Si les travaux sont acceptés aujourd'hui voici le planning :

- Vidange d'installation
- Remplacement des vannes au sous-sol
- Désembouage des tuyaux
- Remplacement des vannes sur chaque palier

→ postposer à l'AGS 2026.

8.2.2. Financement

Le montant des vannes privatives sera imputé à chaque propriétaire.

8.3. Nettoyage de drains dans le jardin

Après concertation avec le conseil de copropriété il a été décidé de nettoyer les drains pour vérifier si grâce à ce travail l'eau pourra être absorbée et ne sera pas infiltrée.

La société AR2D2 a essayé la haute pression dans un morceau de drain et la haute pression l'a fait exploser, il n'oserait pas prendre le risque sur des drains enterrés même si la terre le compresse.

De plus, le drain n'empêche pas l'eau de s'infiltrer ! Normalement la surface est étanche et l'eau qui y percole est entraînée par les drains vers le réseau d'égouts. Si l'eau a trouvé son chemin c'est à cause de défauts d'étanchéité qu'il faut impérativement régler.

8.3.1. Travaux de rénovation de l'étanchéité de la toiture-parking et de la toiture-jardin située à l'arrière du bâtiment. (en cas si le nettoyage de drains n'est pas possible)

Le syndic explique que suite à plusieurs demandes d'intervention dû aux infiltrations dans les garages la firme Ar2D2 a été mandatée. Selon la recherche de fuite il s'avère que l'étanchéité du parking ainsi que le drainage du jardin est dans l'état déplorable. On peut faire des rustines mais l'eau trouve toujours son chemin et ça ne résoudra pas le problème. Vu la complexité du dossier le syndic propose d'engager un architecte qui suivra le dossier de A à Z.

En plus vu qu'é le nettoyage des drains n'a servi à rien il est opportun d'engager un architecte pour sa 1^{ère} mission (étude de faisabilité).

Une assemblée extraordinaire sera convoquée. On va regrouper les gros dossiers (toiture, parking, terrasse) et les architectes seront invités afin d'expliquer leurs devis et les démarches à suivre.

8.3.1.a. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé les devis auprès de 5 sociétés :

Guillaume de Ribaucourt – Bureau EGPI – 1850€ HTVA pour la 1^{ère} mission (étude de faisabilité)

J-C Perrin – bureau JCP Architecte – 29.697,00€ HTVA qui comprend une étude, cahier des charges et appel d'offres

Atelier d'architectes Médori – 5.000€ HTVA qui comprend une étude, cahier des charges et appel d'offres

Nicolas Lesens – 3.200€ HTVA pour une étude de faisabilité

Hosmose – 2600€ HTVA pour une étude de faisabilité

Ce point est nul et non avenu.

8.3.2. Financement

Ce point est nul et non avenu.

8.4. Réparation des ciels de terrasses abimés

Certaines terrasses sont abimées. Les morceaux de béton sont tombés et on voit de l'armature. Il faut d'abord traiter l'armature, enduire et repeindre le ciel.

C'est un travail ponctuel, il ne s'agit d'infiltration et/ou mauvaise étanchéité car les tests de la mise sous eaux ont été déjà effectués. Il faut procéder aux réparations terrasse par terrasse.

Après vote, l'assemblée *refuse les travaux. cfr. le point 8.3.1*
Le résultat de votes est en annexe.

8.4.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé le devis auprès de 3 sociétés (2 alpinistes et 1 homme de métier).

Acrodimi n'a pas donné suite car pour cette firme il faut d'abord faire une purge de sécurité et après voir l'ampleur des travaux à réaliser.

Dizziness est venu sur place mais à ce jour n'a pas envoyé le devis malgré les rappels

JC-bati est venu sur place mais pas donné suite car il est difficile de donner le montant car les dégâts sur chaque terrasse sont différents.

Comme expliqué plus haut il est difficile de chiffrer le montant car chaque ciel de terrasse a des dégâts différents.

cfr. le point 8.3.1

8.4.2. Financement

Ce point est nul et non avenu.

8.5. Coupure de gaz pour ceux qui cuisinent au gaz.

Le syndic met ce point à l'ordre du jour suite à la demande des habitants.

*Dans l'axe de base il est interdit de couper le gaz.
Ce point est postposé à l'AGS 2026, les devis d'Allegretti
seront réactualisés et présentés.*

8.6. Caméras de surveillance – nommer le responsable pour visionner les images et tenir le registre

Actuellement les membres de conseil ont accès aux caméras. Il faut nommer une seule personne responsable qui tiendra le registre (jour, heure, le nom de la personne qui visualise les images).

Après vote, l'assemblée nomme

Le résultat de vote est en annexe.

8.7. Mandat au conseil pour mandater les travaux imprévus pour un montant à définir afin d'éviter l'organisation de l'assemblée extraordinaire

Vu que l'année précédente le syndic avec approbation du conseil de copropriété a rajouté les caméras pour 5.000€ certaines personnes ont contesté cette initiative car il n'y a eu aucun vote/droit du conseil pour mandater ces travaux. Afin d'éviter tout le malentendu nous proposons de fixer un montant annuel que le conseil ne pourra pas dépasser et pourra donner son accord pour mandater les travaux sans passer par une assemblée extraordinaire.

Après vote, l'assemblée

accepte le montant de 5.000€/an.

Le résultat de vote est en annexe.

8.8. Concierge – signature du contrat CDI à partir du 01/08/2025

Le concierge, Mr [redacted] travaille bien. Durant cette année le syndic n'a presque pas eu de plaintes/remarques. C'est pour cette raison, nous proposons de signer le contrat CDI avec le concierge mais il faudra revoir son contrat et rajouter les tâches. Le syndic propose une réunion entre le conseil, syndic et le concierge pour négocier le contrat.

Après vote, l'assemblée

accepte de signer le CDI avec [redacted]

Le résultat de vote est en annexe.

8.9. Suivi travaux (votés en 2023/2024)

Caméras – toutes les caméras ont été placées selon le devis initial. Cependant après les travaux nous avons remarqué que certains angles n'ont pas été filmés et les gens profitaient de stocker les encombrants à ces endroits. Pour cette raison nous avons pris décision de rajouter encore 5 caméras.

Portes d'entrée + parlophones et boîtes aux lettres – le permis d'urbanisme a été délivré, les portes ont été commandées. La livraison des portes en atelier de la firme est prévue pour le 29/03. La deuxième facture d'acompte est arrivée cette semaine. Dès que le paiement sera effectué nous aurons le planning des travaux qui vous sera communiquer directement.

Désembouage des tuyaux de chauffage (nettoyage de la boue) – les travaux seront effectués en mai quand le chauffage sera éteint. Les travaux s'effectueront par colonne, la présence des habitants est obligatoire.

9. Comptes

9.1. Provisions de charges : Maintien du budget de 380.000€

Après vote, l'assemblée

maintient les charges annuelles de 380.000€.

Le résultat de vote est en annexe.

9.1.1. Proposition de passer par les provisions mensuelles – ce système facilite la tâche du comptable car nous aurons la vue sur les impayés plus rapide t pouvons agir plus rapide (1^{er} rappel, mise en demeure, dossier avocat) au lieu d'attendre 4mois pour agir.

Après vote, l'assemblée

accepte de passer par les provisions mensuelles à partir du 1^{er} juillet.

Le résultat de vote est en annexe.

9.2. Fonds de Réserve : maintien d'appel annuel de 50.000€

Après vote, l'assemblée

maintient le Fonds de Réserve de 50.000€

Le résultat de vote est en annexe.

9.2.1. Proposition d'augmenter le Fonds de Réserve – montant à définir

Ce point est nul et non avenue.

9.3. Budget – sera annexé à titre informatif au procès-verbal

9.4. Prise en charge par le Fonds de Réserve du montant de 4.999,28€ pour rajout de 5 caméras

Après vote, l'assemblée

accepte ce point.

Le résultat de vote est en annexe.

9.5. Proposition de prendre en charge par le Fonds de Réserve tous les honoraires d'avocat + huissier

Après vote, l'assemblée

accepte ce point.

Le résultat de vote est en annexe.

9.6. Sinistre en cours – explications

Premièrement, il faut savoir que la franchise actuelle s'élève à 1.500€. Le nombre de sinistres pendant ces 5 dernières années est assez important et l'assurance n'est prête à descendre la franchise.

Les sinistres où le montant de la remise en état dépasse pas 1500€ ou est max 2.000€ n'est pas déclaré premièrement car vous n'allez pas recevoir la somme totale et deuxièmement pour ne pas augmenter la franchise déjà fort élevée.

Quand il s'agit du sinistre commun, la réparation de la cause est en charge de la copropriété, tandis qu'en cas privatif la réparation est en charge du propriétaire.

Sinistre entre F6 et F5 – en cours et en attente de l'expertise, la cause du sinistre – joint de silicone autour des rosaces du mitigeur. L'expertise – 27/03/2025. L'assurance a remboursé 80% du montant, dès réception des factures la TVA de 6% + 20% restant seront récupérés.

H.10 – sinistre en cours – cause -> infiltration par la toiture/terrasse. Les réparations aux niveaux de rigoles ont été fait. Le jour d'expertise l'infiltration d'eau est réapparue. Selon l'expert il pouvait rembourser 1500€ mais vue le montant de la franchise il ne pourra rien indemniser. Ce dossier est en stand-by car il faut démonter la terrasse penthouse afin de vérifier l'étanchéité. Après réparation les dégâts consécutifs seront chiffrés et l'expertise sera reconvoquée.

E.03 – infiltration dans la cave – l'assurance n'intervient pas dans ce dossier. Il n'y a pas de drainage. Il faut creuser dans le jardinet au moins 3m de profondeur, créer les drains et rehausser l'étanchéité. Le montant des travaux 10.000€. Les travaux seront réalisés en printemps sous réserve des conditions météorologiques.

9.6.1. Demande d'imputer au propriétaire qui a causé les dégâts la franchise légale de 310€ au lieu de 1500€.

Le syndic informe que la franchise est de 1500€. Légalement en cas du sinistre privatif ce montant doit être imputé au propriétaire qui a causé les dégâts. Nous proposons de voter pour pouvoir imputer une franchise légale de 310€ et la différence sera prise en charge par la copropriété.

Après vote, l'assemblée

accepte ce point.

Le résultat de vote est en annexe.

9.7. Facturation des emplacement parking PMR

Mr Delmée qui utilise l'emplacement PMR depuis des années nous a signalé que l'ancien syndic Delchevalerie a permis de ne pas payer le loyer pour l'emplacement PMR. L'année passée l'assemblée a autorisé à Mme Vanendriesche d'utiliser le parking PMR. Il faut juste décider si ces 2 emplacements sont payants et si oui ça sera avec effet rétroactif à partir du 01/01/2025 ou si c'est gratuit pour les PMRs.

Après vote, l'assemblée *accepte la facturation de 2 places PMR avec effet rétroactif (1/1/déc15).*
Le résultat de vote est en annexe.

10. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'ACP.

Vous retrouverez ci-dessous un tableau notifiant tous les contrats qui lient les fournisseurs à votre copropriété.

Entretien ascenseurs	Otis
Contrôle des ascenseurs	ATK
Syndic	Immo Heymans
Curage des égouts	Hydrojet
Porte de garage	All Accès
Concierge	[REDACTED]
Assurance	Axa
Courtier	[REDACTED]
Entretien jardin	La ferme nos Pilifs
Adoucisseur	Eurodynamics
Cogénération	Watt Matters
Chauffage	SV Chauffage

Remarques :

Otis → entrée 90 + 96 → vérifier le système bidirectionnel

10.1. Proposition du changement du secrétariat social

Liartis est très cher et très lent. Il ya des autres secrétariats : Hartena, mensura, Accerta.

Après vote, l'assemblée *accepte de changer le secrétariat social. Le conseil choisira le meilleur.*
Le résultat de vote est en annexe.

10.2. Proximus – abonnement téléphonique pour les ascenseurs

Après vérification, Otis avait déjà placé son système bidirectionnel dans certains ascenseurs. Le syndic a résilié l'abonnement avec Proximus et Otis s'occupera de la gestion. Quand une personne est bloquée dans la cabine d'ascenseur le système bidirectionnel sert pour appeler Otis et demander une intervention urgente.

10.3. Proposition de résilier le contrat avec le jardinier La Ferme nos Pilifs

Certains propriétaires ne sont pas contents des services, le concierge envoie souvent des photos après leurs prestations, les feuilles ne sont pas ramassées, ce n'est pas soigné.

Après vote, l'assemblée *refuse ce point*
Le résultat de vote est en annexe.

10.3.1. Devis de Thierry Van Eerdewegh – 12.630€ HTVA

Après vote, l'assemblée *refuse et demande de ne plus mettre ce point à l'ordre du jour.*
Le résultat de vote est en annexe.

11. Demandes des propriétaires

1. Demande de Mme Garcia Vazquez

1. Remplacement des châssis – prime Renolution

G1 - PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIEURES : PLACEMENT ET REMPLACEMENT DE PORTES ET FENÊTRES

Cette prime est disponible pour tous, que vous soyez un-e particulier ère (personne physique) ou un-e professionnelle (personne morale). Cependant, la facture de l'entreprise ou de l'entrepreneur qui a réalisé les travaux doit être adressée

à la personne faisant la demande de prime. La prime est disponible pour tous les bâtiments implantés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, pour autant qu'ils aient été construits au moins 10 ans avant l'introduction de la demande de prime. Le montant de la prime diffère selon votre catégorie de revenus. Il en existe trois : catégorie I (catégorie par défaut), catégorie II (revenus moyens) et catégorie III (faibles revenus).

Pour la prime Placement et remplacement de portes et fenêtres, le montant de la prime est calculé par m² de portes ou fenêtres.

Si les nouvelles menuiseries ou les portes placées sont en bois :

Catégorie I : 100 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie II : 120 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie III : 140 €/m² de portes ou fenêtres

Si les nouvelles menuiseries ou les portes placées sont en PVC ou métal :

Catégorie I : 40 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie II : 50 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie III : 55 €/m² de portes ou fenêtres

Quand faire la demande ?

Vous devez introduire votre demande de Primes RENOLUTION après les travaux, au maximum dans un délai de douze mois après la date de facture de solde. Une facture de solde est la dernière facture contenant le décompte des travaux ou études éligibles réalisés par l'entreprise. Une note de crédit, une facture d'acompte ou intermédiaire, un état d'avancement ou un procès-verbal (PV) de réception de chantier ne sont pas considérés comme une facture de solde et ne pourront pas lui substituer. La date de la facture de solde doit être émise entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023.

Si vous avez fait appel à plusieurs entreprises pour votre chantier de rénovation, vous pouvez introduire les demandes de primes séparément, en fonction de l'émission de la facture de solde propre à chaque entreprise. Le délai de 12 mois reste valable.

Quels sont les documents à joindre ?

- Attestation de l'entrepreneur – Informations générales
- Attestation de l'entrepreneur – Volet technique : Placement et remplacement de portes et fenêtres
- Une copie de toutes les factures détaillées libellées au nom de la personne qui fait la demande de prime, relatives aux prestations réalisées. Ces factures doivent mentionner au minimum :
 - l'adresse du chantier concerné ;
 - la date de facturation ;
 - le numéro de la facture ;
- le nom de l'entrepreneur ou la dénomination sociale de sa société, la forme légale de celle-ci, ainsi que : son numéro de T.V.A. et d'entreprise ; son numéro de compte ; son adresse.
- la description précise (quantité et nature) des fournitures, des biens livrés ou des services prestés : le type de matériau utilisé (fabriquant, type et le cas échéant, certification durable) ; la surface de portes ou fenêtres placées ou remplacées ; les valeurs Ug (m²K/W), Uw (m²K/W), Ud (m²K/W), le cas échéant : les performances acoustiques des vitrages et/ou portes.
- le prix unitaire hors TVA en euros ainsi que les escomptes et rabais, remises, ristournes éventuels et les frais de transport ;
- l'indication du taux de TVA appliqué sur chaque base d'imposition ;
- le montant de la TVA due ;
- le prix total à payer ;
- la date de livraison ou de prestation.
- Une copie des preuves de paiement des factures :

Documents complémentaires à fournir :

Si vous êtes concerné e par une catégorie de revenus autre que la catégorie I, qui est la catégorie par défaut, veuillez à joindre tous les documents nécessaires pour le calcul de la catégorie, tel que mentionné sur la page explicative.

De plus, si vous cumulez cette prime avec une autre Prime RENOLUTION, des documents complémentaires pourraient vous être demandés lors de l'introduction de votre demande dans le guichet électronique IRISbox (par exemple : le titre de propriété du bien visé, un extrait de la matrice cadastrale, etc.).

Dans le cas du remplacement de portes ou menuiseries existantes en métal ou PVC : le procès-verbal de l'assemblée général de la copropriété ou l'attestation du service Urbanisme de la commune.

Après vote, l'assemblée *accepte ce point.*
Le résultat de vote est en annexe.

2. Demande de [REDACTED]

1. la révision du forfait gaz pour les gens qui cuisinent encore au gaz. Ce point avait été ajourné lors de la précédente AG. Je propose une indexation du montant cela fait plus de 10 ans que c'est le même montant or il me semble que le coût de l'énergie à fortement augmenté. De plus je signale aussi que ces cuisinières auraient déjà, suivant une décision prise également lors d'une précédente AG, être supprimées.

le syndie appliquera une indexation de prix à la consommation.

Après vote, l'assemblée *accepte cette proposition.*
Le résultat de vote est en annexe.

3. Demande de [REDACTED]

1. Revêtement du parking à cause des infiltrations d'eau
Cfr point 8.3.1.

4. Demande de Mr Kindt

1. Ne plus allumer les lumières terrasses automatiquement au soir

la commune oblige les immeubles sur Bd Thachters d'avoir la lumière sur les terrasses.

Ce point est nul et non avenu.

2. Installer un support à vélos – proposition d'installer dans l'espace réservé aux vélos à côté de l'entrée des numéros 90 et 92. Il n'y a actuellement aucune possibilité d'accrocher et d'attacher un vélo avec un cadenas où que ce soit.

Pour le nouveau permis d'environnement il est interdit de mettre les attaches. Les vélos doivent être au sol.

Après vote, l'assemblée *refuse de placer les attaches.*
Le résultat de vote est en annexe.

3. Réparation du ciel de terrasse - Le toit de ma terrasse, le dessous de la terrasse de mes voisins du dessus, est pourri par le béton

Cfr. Point 8.4.

** contacter une ASBL Solival pour aménager l'accès PMR.*

12. Lecture et signature du procès-verbal des décisions

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document représentant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à *22 h 50.*

Président



Syndic

