

Bruxelles, le 18 juin 2015

**ACP LES MAGNOLIAS – BCE 0836 420 805**

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18 juin 2015**

**1. Vérification des présences et procurations**

Sont présents : 45 copropriétaires.  
Sont représentés : 29 copropriétaires.  
Soit un total de : 74 copropriétaires sur 180 réunissant 4 779 quotités sur 9 982.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.  
L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

Etant donné qu'un copropriétaire a omis de nous remettre son bulletin de votes, vous pourrez constater une anomalie entre le total des quotités repris ci-dessus et les quotités de chaque vote.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale**

Monsieur Delespes est élu Président de séance à l'unanimité.  
Monsieur Olivier Capelle, Imhotep Consult, est élu Secrétaire de l'Assemblée Générale à l'unanimité.

Conformément à la nouvelle loi sur la Copropriété, le Procès-verbal sera rédigé en séance et les propriétaires sont invités à le signer à la fin de la réunion.

**3. Approbation des comptes 2014**

Les comptes ont été vérifiés par E&B Consulting, vérificateur aux comptes et n'ont pas appelé de remarques.  
Le rapport a été envoyé aux copropriétaires.

Les rectifications demandées lors du contrôle 2013 ont été effectuées ainsi que les imputations décidées par l'Assemblée Générale 2014.

La problématique des mauvais payeurs est abordée et il est demandé au syndic d'être intransigeant à l'égard de ceux-ci.  
Le Syndic rappelle qu'une procédure de rappel est appliquée et suivie de la transmission du dossier à l'avocat le cas échéant.

Ont voté :

Pour	4 650	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	66	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2014

L'appartement de la société Nabimmo a été mis en vente forcée suite au non paiement des charges. La créance de 17 578,24 € s'avère irrécupérable. Il est proposé d'affecter cette créance au débit du fonds de réserve.  
En cas de vote négatif, cette créance sera portée en débit des charges.

Ont voté :

Pour	4 181	/10 000èmes
Contre	317	/10 000èmes
Abstention	218	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale approuve l'affectation de cette créance au débit du fonds de réserve.

#### **4. Approbation du budget 2015 (charges courantes et fonds de réserve)**

##### a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget annuel de 408 000,00 € est proposé à l'Assemblée Générale.

Il se répartit comme suit :

1. Assurances + sinistres	31 900 €
2. Frais AG, administratifs et banque	3 000 €
3. Frais d'avocat, experts et justice	7 000 €
4. Réparation installations techniques	59 000 €
5. Honoraires Syndic	28 100 €
6. Concierge	36 300 €
7. Entretien installation électrique / parlophonie	5 500 €
8. Déneigement/déchets	6 300 €
9. Entretien jardin	7 000 €
10. Electricité communs	15 600 €
11. Ascenseurs	27 800 €
12. Entretien installation chauffage	2 700 €
13. Eau, gaz, relevés	167 800 €
14. Provisions frais privatifs	10 000 €

##### Ont voté :

Pour	4 686	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	30	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale approuve le budget 2015 des charges courantes pour un montant de 408 000,00 €, soit 102 000 € à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

##### b) Approbation du budget fonds de réserve

Une contribution annuelle inchangée de 140 000 € est proposée à l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle au fonds de réserve de 140 000 €.

#### **5. Augmentation du fonds de roulement**

Le syndic rappelle le rôle d'un fonds de roulement.

Le fonds de roulement de la copropriété est actuellement de 32 226,16 € et n'est pas suffisant pour faire face aux dépenses courantes.

Il est proposé de le porter à 70 000 €, soit une augmentation de 37 773,84 € pour l'ensemble de la copropriété.

Cette augmentation est proposée via une écriture comptable par le débit du fonds de réserve.

##### Ont voté :

Pour	2 377	/10 000èmes
Contre	2 214	/10 000èmes
Abstention	125	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque accord pour l'augmentation du fonds de roulement d'un montant de 37 773,84 € par le débit du fonds de réserve.

#### **6. Mandat au Syndic pour utiliser la trésorerie du fonds de réserve moyennant accord du président du Conseil de Copropriété et dans les limites du total des arriérés de paiements**

Il est proposé de donner mandat au syndic pour pouvoir, en cas de problème de trésorerie avéré, utiliser la trésorerie du fonds de réserve dans la limite du total des arriérés de paiement et moyennant accord de trois membres du Conseil de Copropriété.

En cas de vote négatif, le Syndic aura, conformément aux dispositions en la matière, la faculté de faire un appel de fonds spécial pour défaut de paiement de certains copropriétaires.

##### Ont voté :

Pour	4 510	/10 000èmes
Contre	138	/10 000èmes
Abstention	68	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic.

#### **7. Décharges**

##### a. Au Syndic

##### Ont voté :

Pour	4 427	/10 000èmes
Contre	66	/10 000èmes
Abstention	223	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

##### b. Au Conseil de Copropriété

##### Ont voté :

Pour	4 493	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	193	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

##### c. Au Vérificateur aux comptes

##### Ont voté :

Pour	4 565	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	151	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale donne décharge au Vérificateur aux comptes.

#### **8. Nomination**

##### a. Du Syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire.

Ont voté :

Pour	4 479	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	237	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Spri IMHOTEP CONSULT pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusque la prochaine Assemblée Générale statutaire.

b. Du Conseil de Copropriété

Le vote sur ce point restera secret au niveau du procès-verbal de l'Assemblée, le syndic conservant les informations.

Le Conseil de Copropriété est actuellement composé de :

- Président : Monsieur Delespes, rééligible

Ont voté :

Pour	4 443	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	273	/10 000èmes

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Delespes en tant que Président du Conseil de Copropriété.

- Assesseur : Madame Moerenhout, rééligible

Ont voté :

Pour	4 392	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	324	/10 000èmes

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Moerenhout en tant qu'Assesseur.

- Assesseur : Madame Souyas, démissionnaire  
L'Assemblée générale remercie Madame Souyas pour les services rendus à l'ACP

- Assesseur : Monsieur Begasse, rééligible

Ont voté :

Pour	4 051	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	665	/10 000èmes

A l'unanimité hors abstentions, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Begasse en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Monsieur Dacos, rééligible

Ont voté :

Pour	4 000	/10 000èmes
Contre	51	/10 000èmes
Abstention	665	/10 000èmes

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Dacos en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Monsieur De Meyer, rééligible

Ont voté :

Pour	4 238	/10 000èmes
Contre	133	/10 000èmes
Abstention	345	/10 000èmes

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur De Meyer en tant qu'Assesseur.

Assesseur : Monsieur Drapier, rééligible

Ont voté :

Pour	4 238	/10 000èmes
Contre	133	/10 000èmes
Abstention	145	/10 000èmes

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Drapier en tant qu'Assesseur.

Nouveau candidat Assesseur : Le syndic a reçu la candidature de Monsieur Aubry

Ont voté :

Pour	4 390	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	326	/10 000èmes

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale nomme Monsieur Aubry en tant qu'Assesseur.

Nouveau candidat Assesseur : Le syndic a reçu la candidature de Madame Delaute

Ont voté :

Pour	4 449	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	267	/10 000èmes

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale nomme Madame Delaute en tant qu'Assesseur.

En conséquence le Conseil de Copropriété de la résidence LES MAGNOLIAS se compose comme suit :

- Président : Monsieur Delespes
- Assesseur : Madame Moerenhout
- Assesseur : Monsieur Begasse
- Assesseur : Monsieur Dacos
- Assesseur : Monsieur De Meyer
- Assesseur : Monsieur Drapier
- Assesseur : Monsieur Aubry
- Assesseur : Madame Delaute

c. Du Vérificateur aux comptes

Vérificateur aux comptes : E&B Consulting, rééligible

Ont voté :

Pour	4 474	/10 000èmes
Contre	30	/10 000èmes
Abstention	212	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A la majorité absolue requise l'Assemblée générale mandate E&B Consulting comme Vérificateur aux comptes.

**9. Expertise des rénovations effectuées sur les terrasses avant**

Le bureau d'architecture Medori, représenté par Monsieur Claude Pottier, Architecte, est présent à l'Assemblée générale et fait état du dossier en cours ainsi que des propositions à envisager.

Une synthèse du bureau Medori est jointe au présent procès-verbal.

**10. Rénovation des terrasses arrière**

L'Architecte Claude Médori fait état du dossier. Un tableau reprenant les postes des différentes sociétés consultées et qui ont remis prix est présenté et remis aux copropriétaires présents. Ce tableau est joint au présent procès-verbal. Après analyse de la situation, proposition et présentation du cahier des charges soumis à plusieurs entreprises, une discussion s'en suit.

Une synthèse du bureau Medori est jointe au présent procès-verbal.

Le projet de rénovation des terrasses arrière se ferait en 2 phases, le joint de dilatation au milieu de l'immeuble étant la limite de chacune des phases.

Vu l'état actuel du fonds de réserve, la première phase commencera au printemps 2016, la seconde étant prévue au printemps 2018, soit 2 ans plus tard.

En estimant le coût de la seconde phase à 550 000 €, l'Assemblée Générale prochaine aura à se prononcer, soit sur une augmentation de la contribution annuelle au fonds de réserve, soit sur un appel de fonds unique pour combler la différence entre le budget des travaux et les avoirs en fonds de réserve qui seront disponibles.

Le Syndic et le Conseil de Copropriété négocieront avec l'entrepreneur au niveau des conditions financières.

Ont voté sur un budget maximum de 1 100 000 € avec mandat CDC et syndic pour négociation et choix du fournisseur :

Pour	3 845	/10 000èmes
Contre	433	/10 000èmes
Abstention	438	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A la majorité requise des 75% (89,88%), l'Assemblée générale marque son accord sur ce projet pour un budget maximum de 1 100 000 € avec mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour le choix du fournisseur.

### **11. Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour ester en Justice de Paix en cas de non-respect du ROI**

Dans le but de faire respecter le règlement d'ordre intérieur en vue d'améliorer la qualité de vie de chacun dans la résidence, il est proposé de donner mandat au syndic pour pouvoir ester en justice de paix en cas de non respect du règlement d'ordre intérieur.

Ces actions se feront dans les limites suivantes :

- infraction importante et répétée au ROI
- évaluation collégiale du Conseil de Copropriété
- décision conjointe du Conseil de Copropriété et du Syndic
- ne concerne pas les troubles de voisinage non généralisés qui restent du domaine privé

Le ROI est joint au présent procès-verbal.

#### Ont voté :

Pour	4 269	/10 000èmes
Contre	0	/10 000èmes
Abstention	447	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale donne ce mandat au syndic.

### **12. Placement d'une caméra mobile (dépôts clandestins d'encombrants)**

Afin de dissuader les dépôts clandestins d'encombrants, le vandalisme et autres actes inciviques, il est proposé d'autoriser le placement occasionnel d'une caméra mobile.

Le coût d'une telle caméra est de maximum 500 €.

Les règles en matière de respect de la vie privée seront bien entendu respectées et les autocollants adéquats seront placés aux endroits susceptibles d'être surveillés.

#### Ont voté :

Pour	3 198	/10 000èmes
Contre	1 063	/10 000èmes
Abstention	455	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité requise des 75% étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur ce projet.

### **13. Alimentation électrique des garages (éclairages et prises) : placement d'une ligne principale avec piquage et compteurs individuels**

Le projet était de partir du compteur des communs niveau -1 et de tirer une ligne principale avec de nombreuses boîtes de dérivations (travaux communs) permettant à chaque occupant de garage de faire, à titre privatif, une connexion entre une boîte de dérivation et son garage tout en prévoyant un compteur de passage.

Les normes actuelles interdisent de connecter plus de 8 lignes individuelles sur une ligne principale et donc il faudrait tirer une multitude de lignes principales. D'autre part, un problème de puissance se pose également.

Il est dès lors proposé de placer un coffret électrique 36 modules au -1 composé de 9 disjoncteurs 20A pour départ, un disjoncteur général 40A et une protection par différentiel 300mA pour 1 040 € tvac ; de placer un coffret électrique 36 modules au -2 composé de 5 disjoncteurs 20A pour départ, un disjoncteur général 40A et une protection par différentiel 300mA pour 1 220 € tvac ; de placer en attente un chemin de câbles pour maintenir les diverses alimentations, estimation de 550 mètres pour 16 380 € tvac, soit un montant total d'investissement commun de 18 640 €.

A titre privatif par garage tirer le câble d'alimentation XVG 3G2.5mm<sup>2</sup> jusque devant le garage au prix de 1,40 € tvac par mètre placé et placement devant le garage d'un coffret avec disjoncteur 16A et compteur de passage pour 110 € tvac par garage.

Ont voté :

Pour	1 634	/10 000èmes
Contre	1 985	/10 000èmes
Abstention	1 097	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité requise des 75% n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur ce projet.

Ce point fera l'objet d'une concertation avec le conseil de copropriété afin de présenter le projet lors de l'Assemblée Générale prochaine ainsi qu'une proposition de répartition des coûts.

**14. Placement d'un éclairage LED dans les parkings**

Dans un souci d'économie, il est proposé de remplacer les tubes TL actuels (et non pas les armatures) par des TL LED dont la durée de vie est deux fois supérieure (40 000 heures) et dont la consommation est nettement inférieure (24w au lieu de 56w).

Pour un total de 33 TL, nous avons reçu offre de la société New Lights pour 2 520,87 € tvac, de la société Afelec pour 2 186,33 € tvac et de la société ESL pour 2 755,17 € tvac.

Ont voté :

Pour	1 807	/10 000èmes
Contre	2 270	/10 000èmes
Abstention	639	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité requise des 75% n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur ce projet.

**15. Remplacement des portes à rue**

Le syndic fait part à l'Assemblée générale d'une offre des Etablissements Quinaux qui proposent la fourniture et pose d'une double porte d'entrée à rue se composant d'un cadre métallique en profils Forster, 2 ouvrants, double ferme-porte, profils thermo laqués, vitrage trempé clair pour un budget de 5 550 € tvac.

Cette offre est valable pour chaque entrée, soit un budget total de 11 100 € tvac pour les deux entrées.

Le financement de ce projet est proposé via le fonds de réserve.

Ont voté :

Pour	935	/10 000èmes
Contre	2 824	/10 000èmes
Abstention	957	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité requise des 75% n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale ne marque pas son accord sur ce projet.

**16. Demande de copropriétaires :**

- a. Placement de détecteurs de mouvements à l'entrée des garages (M.Vantorre) : ce travail est difficilement réalisable sans modifier toute l'installation d'éclairage des garages.

La demande portait sur une réflexion plus générale quant aux économies d'énergie possibles. Le Conseil de Copropriété se penchera sur cette question et soumettra, le cas échéant, une proposition lors de la prochaine Assemblée Générale.

- b. Installation de volets à l'extérieur (M.Koen Peeters) : la personne demandeuse n'étant pas là, ce point n'est pas débattu.
- c. Uniformisation des plexis des terrasses (M.Gerin) : le remplacement a été stoppé suite à des problèmes techniques au niveau de l'immeuble. L'uniformisation n'est pas prévue.

**17. Mise en concordance entre le règlement de la copropriété et la loi ou report de cette mise en concordance : confirmation de la décision de l'AG 2014**

L'Assemblée générale de 2014 avait marqué accord pour le report de la mise en concordance et avait donné mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour lancer la demande en cas d'urgence

Ont voté pour la mise en concordance :

Pour	2 869	/10 000èmes
Contre	1 326	/10 000èmes
Abstention	521	/10 000èmes

La liste des personnes ayant voté contre ainsi que les abstentions est reprise en annexe du PV.

La majorité Absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord sur cette proposition.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MAGNOLIAS  
Rénovation des terrasses en façade arrière

Syndic Imhotep M. Capelle

RAPPORT DE PRESENTATION A L'AG DU 18 JUIN 2015

COPROPRIETE MAGNOLIAS

RENOVATION COMPLETE DES TERRASSES ARRIERE

ETANCHEITE ET SA FINITION

REPARATION DES BETONS

REEMPLACEMENT DES BALUSTRADES

TRAITEMENT DES BANDEAUX

PEINTURE

AVALOIRS ET DESCENTES D'EAU

18 juin 2015

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

Architecte Claude POTTIER

Rue Reigersvliet, 7

B-1040 Bruxelles

Tel : 02 649 42 38 – Fax : 02 649 81 87 – GSM : 0477 27 62 60

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MAGNOLIAS**  
**Rénovation des terrasses en façade arrière**

Syndic Imhotep M. Capelle

**PRESENTATION**

Je vous remercie pour la confiance que vous témoignez en consultant à nouveau le bureau Médori pour la réalisation de la rénovation de la façade arrière.

Compte tenu de la pathologie, nous analysons les problèmes pour trouver les solutions les plus adéquates.

**AUDIT FACADE AVANT**

L'Architecte, déclare avoir visité une dizaine de terrasses de manière aléatoire en compagnie de M. Pereira, concierge de l'immeuble, et avoir consigné comme suit mes observations : Présentation de photos

Extrait du rapport : Le travail au niveau de l'étanchéité est correct mais il est dommage de ne pas avoir pris en considération le démontage des bandeaux souffrant de présence de chlorure et le remplacement des garde-corps. AR conseille de faire peindre les ciels de terrasse avec une peinture anti carbonatation.

**INTRODUCTION**

Le présent dossier a pour but d'expliquer ou de rappeler à l'ensemble des copropriétaires les travaux d'étanchéité, balustrades et travaux annexes nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble.

Le syndic a demandé à l'Architecte :

1. de définir l'ampleur et d'analyser les problèmes d'étanchéité
2. de définir l'ampleur et d'analyser les problèmes des balustrades et séparations des terrasses
3. de définir l'ampleur et d'analyser les problèmes des bandeaux
4. d'établir un dossier d'adjudication pour définir de façon précise le coût des travaux.

**AMPLEUR DES PROBLEMES**

Lors du premier contact visuel que j'ai eu, l'aspect général du bâtiment m'a frappé par la vétusté des bandeaux de terrasses et le décollement des peintures de ciels de terrasses le long des bandeaux et autour des avaloirs.

Problèmes de dégradation des bandeaux des terrasses, du sol des terrasses et des pieds des balustrades !

Les problèmes ne se limitent pas ponctuellement à une terrasse mais sont généraux mais à des stades de dégradation différents.

Le fait que la peinture des ciels de terrasses s'écaille et se boursoufle, qu'il se forme des stalactites, qu'il apparaît des traces de rouille au travers des peintures, qu'il y a des résurgences blanchâtres sur les carrelages, des éclatements des carrelages, que les nez de terrasses se détériorent, que les pieds des garde-corps rouillent, témoigne d'une présence d'humidité dans les dalles de terrasses.

Des pieds de garde-corps sont rongés par la rouille à l'intérieur des bandeaux, gonflent et font bouger les bandeaux, ils n'offrent plus la stabilité requise.

Il y a la présence de chlorure dans les bandeaux et ce phénomène ne peut pas être traité. Date de l'origine de la construction

**CAUSES DES PROBLEMES**

Tous ces problèmes proviennent de la dégradation des bandeaux et du fait qu'il n'y a pas (ou plus) assez d'étanchéité au-dessous des carrelages ou, pour certaines terrasses, que l'étanchéité n'a pas été correctement réalisée.

**CONSEQUENCES DES PROBLEMES**

L'eau s'infiltra par les joints périphériques des terrasses qui sont décollés, par les joints de carrelage et parfois au travers des carrelages eux-mêmes (fissurés), et par les faces supérieures et avant des bandeaux de terrasses. Cette eau mouille la chape, elle atteint ensuite la dalle en béton et la traverse en abîmant les armatures en acier et la structure du béton.

Si on n'arrête pas le phénomène, la détérioration des dalles en béton des terrasses va s'accélérer avec comme conséquence des infiltrations à l'intérieur des appartements et, plus dangereux, la réduction de la stabilité des bandeaux.

**RESPONSABILITE**

Cette situation présente un risque de chutes de morceaux de bandeaux et engendre une moins value croissante de l'immeuble et des appartements. En cas d'accident, les propriétaires sont responsables !

Article 418 du code civil

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MAGNOLIAS**  
**Rénovation des terrasses en façade arrière**

**Syndic Imhotep M. Capelle**  
**SOLUTIONS AUX PROBLEMES**

Il faut prendre conscience des problèmes et les résoudre en réalisant les travaux d'étanchéité, en supprimant les bandeaux et en remplaçant des balustrades. Un travail en profondeur est prévu. Voir bordereau de demande de prix.

**SYSTEMES**

1.1. Système étanchéité liquide + carrelage de finition

- Préparation du support par démontage total jusqu'à la dalle
- Nouvelle chape de pente fibrée
- Nouveaux avaloirs et descende d'eau
- Primer pour une adhérence idéale sur béton
- Etanchéité polyuréthane coloré avec fibres pour former l'étanchéité
- Carrelage de finition au sol et quartz en plinthe

**Avantages techniques**

La membrane, par ses qualités mécaniques et sa perméabilité à la diffusion de vapeur d'eau, permet à l'humidité latente dans le cœur du support de s'échapper en permettant au support de respirer et éviter par exemple toute boursouflure (soufflettes) due entre autres à des phénomènes de condensation.

Avec le complexe monolithique résine armé, aucun joint de recouvrement n'existe, il n'y a donc aucune zone sensible et plus faible ; un habillage de l'ensemble des éléments est possible sans aucun joint. Proximité carrelage-membrane

Le fait que la membrane soit placée sur le complexe de support évite que toute une zone soit mouillée en permanence ; les risques de déstabilisation lors des cycles gel/dégel et chaud/froid sont nuls

**DESCRIPTION DES BALUSTRADES**

Hauteur par rapport aux terrasses : 120 cm

Ecartement des poteaux : ± 120 cm selon modèle choisi.

Les garde-corps sont constitués de profils pré-usinés, en aluminium laqué.

Les garde-corps seront à vitrage fumé 4.4.2. La fixation se fera de face par rapport au bandeau pour ne pas altérer l'étanchéité.

Les profils et autres pièces de finition seront thermolaqués dans la même couleur. Modèle à définir

Les fixations seront du type ancrage chimique et les prescriptions d'utilisation des constituants seront scrupuleusement respectées. Les principes des joints structurels et/ou de dilatation seront respectés.

**CLOISONS DE SEPARATION**

Les cloisons de séparation, délimitant les propriétés respectives des balcons, seront amovibles.

Les garde-corps et les cloisons de séparation seront de même marque pour former un ensemble.

Les teintes et finitions des garde-corps et des cloisons sont identiques.

Le vitrage est feuilleté 3.3.2 de ton opalin blanc

La hauteur de la cloison atteint environ 190 cm.

**TRAVAUX**

Les demandes de prix comportent :

Outre le côté techniquement indispensable de l'étanchéité et de la sécurité des balustrades, l'architecte a élaboré le projet en ayant à l'esprit une rénovation esthétique de l'immeuble.

Une projection de photos illustre les différentes phases de réalisation

L'installation de chantier

La sécurité du chantier

Le travail relatif à l'étanchéité avec démontage total du complexe existant

La finition des terrasses en carrelage avec les plinthes en quartz

Les réparations des bétons

Le traitement des bandeaux : démolition et réalisation d'une finition aluminium

Les peintures des ciels de terrasses

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MAGNOLIAS  
Rénovation des terrasses en façade arrière

Syndic Imhotep M. Capelle

Le remplacement des balustrades et des séparations de terrasses  
Le remplacement des avaloirs et des descentes d'eau pluviale.  
Traitement des joints de dilatation

PHASAGES

Il n'est pas exclu, au vu des budgets que ces travaux représentent, d'envisager un phasage de ce chantier sur plusieurs années  
Pour chaque phase, le minimum à réaliser est matérialisé par les joints de dilatation de l'immeuble.

FINANCEMENT

Un dialogue s'est tenu entre les copropriétaires pour le mode de financement des travaux.

BUDGETISATION DES COUTS

Le budget est basé sur un appel d'offres auprès de six sociétés qui ont remis prix sur la base d'un même cahier des charges et d'un mètre complet et de plans techniques établis par l'Architecte.

Entreprises ayant répondu :

ANTONIOU :	1.320.939,14 €
RB TECHNICS :	1.267.342,63 €
REBETON :	1.077.839,73 €
VIMAR :	1.085.524,09 €
ARB :	1.317.874,92 €
AV FACADE :	1.122.526,75 €

En annexe :

Tableau d'analyse des sous-totaux des prix et des frais

CONCLUSIONS

Budget de 1.100.000 euros TTC

L'architecte, le Conseil de gérance et le Syndic sont conscients qu'il s'agit ici d'un effort financier important mais devenu nécessaire si l'on veut éviter l'accélération des dégradations et des désordres engageant la responsabilité des copropriétaires.

Aucun des travaux prévus dans le dossier n'est inutile.

Il en va du standing et de la bonne conservation des immeubles afin qu'ils ne perdent pas de leur valeur et qu'ils ne continuent pas à se dégrader.

Claude POTTIER, Architecte

1232 MHOTEP MAGNOLIAS - Renovation des terrasses arrières											
RENOVATION DES TERRASSES - VERSION BANDEAUX DEMOIS - NOUVEAUX GARDES		ANTONIOU		ARB		AV FAÇADE		VIMAR		RB TECHNICS	
ANALYSE										REBETON	
INSTALLATION DE CHANTIER											
Installation de chantier		77.015,00		73.778,00				59.350,00		37.500,00	77.886,00
TRAITEMENT DES TERRASSES ARRIÈRES (du 1er au 12ème)											
Etanchéité		339.837,00		338.608,00		338.486,00		279.270,00		342.590,05	272.55,70
Finitions des sols		123.858,50		84.030,00		76.298,00		90.420,00		91.483,00	101.06,60
Traitement joint de dilatation structurel		3.610,00		1.236,00		4.706,50		4.465,00		3.466,26	2.98,50
Réparation des bâtons - Respect norme NBN-1504		137.005,00		116.760,00		42.790,00		46.230,00		138.850,00	60.00,00
Peinture anti-carbonatation		43.756,00		25.405,50		30.184,00		44.760,00		40.940,00	33.87,00
Evacuation des eaux pluviales		27.007,00		38.097,00		30.450,00		56.219,00		51.455,00	41.36,30
Garde-corps, séparations et finitions bandeaux		274.065,00		355.560,00		299.100,00		294.900,00		252.919,58	248.67,50
TRAITEMENT DES TERRASSES ARRIÈRES (rez)											
BUDGET Terrasses 1rc arrière		34.260,00		34.260,00		34.260,00		34.260,00		34.260,00	29.57,00
TOTAL HORS FRAIS IC + TT		1.060.413,50		1.067.734,60		915.624,50		888.024,00		1.053.843,88	878.14,50
Assurance tous risques chantier	1,00	20.300,00	1%	10.677,35	1,00	2.750,00 inclus	0,00	1,00	3.000,00	1,00	3.70,00
Assurance décennale sur étanchéité	3%	31.312,44	3%	32.032,04	3%	27.468,74	3%	26.640,72	3%	31.015,50	26.34,37
TOTAL ASSURANCES COMPRISSES		1.113.025,91		1.110.443,98		945.845,24		914.684,72		1.057.863,38	908.18,87
Tva impôts	6%	66.781,55	6%	66.526,64	6%	56.750,59	6%	54.879,88	6%	64.071,92	54.49,39
Honoraires AR ivac	3%	33.390,78	3%	33.313,32	3%	28.375,30	3%	27.439,94	3%	32.035,96	27.245,70
Honoraires CSS ivac	8,47%	94.273,29	8,47%	94.054,61	8,47%	80.112,92	8,47%	77.472,10	8,47%	90.448,20	8,47%
Honoraires Syndic : à communiquer	1,21%	13.467,61	1,21%	13.436,37	1,21%	11.444,70	1,21%	11.067,44	1,21%	12.921,17	1,21%
TOTAL TT Frais compris		1.320.339,14		1.317.874,92		1.122.526,76		1.065.524,09		1.267.342,63	1.077.839,73
OPTIONS TTC											
1 Budget pour démontage des bandeaux en façade avant											
2 Budget pour démontage des bandeaux en façade latérale gauche											
3 Budget pour dalles sur plots avant en latérale gauche											
4 Budget pour rénovation des terrasses façade droite											
5 Budget pour peinture des ciels façade avant et latérale gauche											
TOTAL DES OPTIONS											



## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Si en principe chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles dont nous donnons ci-dessous la nomenclature.

Il va, dès lors, de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur locataire en lui remettant un exemplaire et en conservant l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que le règlement soit opposable en cas de contestation.

### **1. ACCES A L'IMMEUBLE.**

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.
- Ne perdez pas de vue que les portes sont munies d'une poignée, il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, et surtout en cas de mauvais temps.
- l'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.

### **2. OCCUPATION DES APPARTEMENTS.**

Tous les appartements doivent être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs.

### **3. EMPLOI DES ASCENSEURS.**

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

- a) L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte.
- b) Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté.
- c) Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit, même en cas de déménagement ou d'emménagement.
- d) Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.  
Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs.  
En cas de négligences répétées l'accès de l'ascenseur peut être interdit aux contrevenants.
- e) L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- f) L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence l'entreprise de nettoyage, le syndic et/ou avertir par téléphone l'entreprise en charge de l'entretien des ascenseurs.

#### **4. EMPLOI DES VIDE - POUBELLES.**

- a) Il est recommandé d'emballer les déchets avant de les jeter dans le vide-poubelles. Il est conseillé d'entourer ces paquets d'un lien.
- b) Les objets de grande dimension, les journaux périodiques, verres cassés, fleurs fanées, plantes, ne peuvent en aucun cas être jetés dans le vide-poubelles, mais doivent être déposés dans les réduits à poubelles.
- c) Il est strictement interdit :
  - De jeter des mégots allumés dans le vide-poubelles.
  - D'y jeter des liquides.
  - D'y jeter de l'huile et de la graisse à frites.
  - Des bouteilles vides.

En respectant les prescriptions qui précèdent on prévient :

- La poussière et les odeurs désagréables dans les vide-poubelles.
- L'obstruction des vide-poubelles et leur détérioration.
- Les incendies dans les réduits à poubelles et dans les gaines.
- Les accidents corporels du personnel d'entretien.

#### **5. BRUIT.**

Le problème du bruit est toujours délicat.

Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble on réduit de façon important leur inconvénient, à savoir :

- Ne claquer pas les portes.
- Réduisez la puissance de votre TV et de votre chaîne HI-FI.
- Évitez l'emploi des robinets et ne prenez pas de bain au milieu de la nuit.
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls.
- Ne conservez pas des chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements.
- Ne faites des travaux et ne déplacez pas des meubles et objets lourds durant la nuit ou la soirée.
- Évitez les jeux bruyants des enfants.
- Ne laissez pas les chiens seuls dans l'appartement.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

#### **6. ASPECT DE L'IMMEUBLE.**

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.
- Sur les sonnettes, boîtes aux lettres on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dument agréées par le Syndic et le Conseil de copropriété.
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés.
- Chaque occupant veillera à l'entretien de sa terrasse.
- Les parties communes, en particuliers les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tout temps libres de tout objet.

## **7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE.**

IL EST INTERDIT :

- D'exécuter n'importe quel travail ménager ou de bricolage dans les parties communes de l'immeuble, y compris les aires de roulages des garages en sous-sols.
- De batte des tapis et de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.

Il convient de toute façon que les occupants veillent à ne pas salir les parties communes.

## **8. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS.**

Ceux-ci ne peuvent être parqués que dans les endroits prévus et en aucun cas il ne sera toléré de laisser des voitures d'enfants dans les halls communs. Les contrevenants pourraient se voir imputer par les assurances les dommages occasionnés par la chute d'un occupant sur la voiture d'enfant.

IL est interdit de placer des vélos contre les murs de l'immeuble.

Il est interdit de transporter des vélos d'adultes dans les ascenseurs.

## **9. ANIMAUX DOMESTIQUES.**

Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets.

## **10. APPAREILS MENAGERS.**

Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et TV.

## **11. ANTENNES.**

Les antennes paraboliques et d'émission radio apparentes sont interdites.

## **12. ZONE VERTE ET PLANTATIONS.**

Il convient de :

- Ne pas courir, ni d'y laisser courir les chiens, sur la pelouse.
- Respecter les plantations.
- Ne pas jeter des papiers, du pain et des déchets dans les jardinets, ni dans les aires de roulage.

## **13. DEMENAGEMENTS-EMMENAGEMENTS.**

1. Seule l'utilisation d'un élévateur extérieur est autorisé pour l'emménagement ou le déménagement de meubles. L'usage de l'ascenseur est strictement interdit.

Par décision de l'Assemblée Générale du 12 juin 2014, le propriétaire sera débité de 80 € par mouvement lors du décompte annuel, à lui, en cas de location de les récupérer auprès de son locataire.

Des exemplaires de ce document seront remis aux nouveaux occupants avec le formulaire de demande des plaquettes nominatives.