

**DUHO SYNDIC S.P.R.L.**

Syndic de copropriétés

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES " DAILLY "**

Avenue F. Marchal 2 à 1030 BRUXELLES

**PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 29 SEPTEMBRE 2014**

**PREALABLES**

**A. Accueil des copropriétaires**

Comme suite à la convocation du 26 août 2014 les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale à la Taverne New Paduwa, chaussée de Louvain 936 à 1140 Bruxelles.

**B. Membres de l'assemblée**

L'assemblée est valablement constituée puisque 10....propriétaires sur 17 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 6151 quotités votives.

1 procuration a été validée

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

**C. Constitution du bureau de séance**

Mr DEWEER est nommé Président de l'assemblée.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès verbal de l'assemblée. (Art 577-6 § 10 al.1).

La liste des présences, dûment signée par les propriétaires et par les membres du bureau. Les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

**D. Validité de l'assemblée**

Les quorums requis sont constatés et l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

Majorités requises : Art. 577-6, §8, 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1° & 2°.

Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

La séance est ouverte officiellement à 18h20.

**E. Invités**

Mme G. Sander de SANDEREXPERTISE, pour l'étude de faisabilité de l'installation de chaudière individuelle

**ORDRE DU JOUR**

**1. Inventaire et évaluation des travaux prioritaires importants à engager à moyen terme dans la copropriété**

- Etanchéité et isolation de la toiture
- Mise en conformité de l'installation d'ascenseur pour 2016, les premières démarches seront entamées après la prochaine assemblée générale
- Remplacement de l'adoucisseur
- Réparation et/ou remplacement des décharges et réparation des canalisations, assainissement de l'état suite aux nombreuses fuites

29/09/2014-----

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 Bruxelles  
Tél.: 02/772.51.75 – Fax: 02/772.64.17. - G.S.M.: 0495/54.38.08.  
I.P.In°105260

N° ENTREPRISE : BE 0476 072 733

DEXIA 068-2351065-06

- Rénovation de la parlophonie
- Installation de calorimètres chauffage et remplacement des compteurs d'eau à radio fréquence

## **2. Arguments en faveur d'une désolidarisation du chauffage commun**

Suite aux défauts de paiement des provisions par certains propriétaires et subséquemment, aux manques de liquidité pour assurer le paiement des factures de mazout, la copropriété a connu des difficultés d'approvisionnement en mazout durant l'hiver dernier. Afin d'éviter la répétition de cette situation, certains propriétaires souhaitent se désolidariser de l'installation commune.

La chaudière actuelle au mazout est en bon état de fonctionnement mais est moins performante qu'une chaudière gaz à condensation.

Ce type de chauffage engendre des déperditions de chaleur dans l'immeuble. Mais ce qui est encore plus en cause, c'est l'insuffisance de contrôle du chauffage et le manque de conscience de certains occupants qui utilisent parfois abusivement le chauffage en laissant les fenêtres trop longtemps ouvertes durant l'hiver ou en chauffant alors que la température extérieure est suffisamment élevée. Ceci a pour conséquence des coûts de fourniture de mazout élevés. Il y a donc une perte et un gaspillage d'énergie qui se traduit par une consommation de mazout élevée et payable par l'ensemble des copropriétaires.

Ce que certains propriétaires souhaitent par l'installation de chaudière individuelle, est d'obtenir une autonomie de gestion du chauffage personnel et par là une diminution de leurs coûts d'énergie. Ils veulent payer au prorata de leur consommation propre.

Une autre manière d'augmenter l'autonomie de chauffage par appartement et le paiement plus exact de l'énergie consommée peut être obtenue par l'installation de calorimètres de chauffage et de compteurs d'eau à radio fréquence.

Les avantages des calorimètres électroniques à radio fréquence sont multiples :

- ils sont lus à distance, de l'extérieur de l'immeuble et sans présence obligatoire des occupants ;
- une fois lue, la mesure n'est pas détruite ;
- l'appareil enregistre la mesure et on a un historique de lectures à dates fixes ; c'est l'historique qui est lu et non la lecture du jour ;
- les calorimètres sont infalsifiables ; ils sont scellés ; toute tentative de falsification est enregistrée et envoyée au centre de traitement ;
- plus de facilités pour le calcul des consommations lors de changement de locataire ;

Une économie d'énergie supplémentaire peut également être obtenue par le calorifugeage des conduites de chauffage.

Financièrement, outre le coût de l'installation d'une chaudière privative, l'abandon du chauffage collectif entraîne également des coûts tels que la mise hors service de la cuve à mazout suivant les dispositions réglementaires et l'évacuation de la chaudière si nécessaire.

## **3. Présentation du rapport d'étude de faisabilité pour l'installation de chauffage individuel par Mme G. Sander**

Voir rapport de Mme Sander, en annexe

## **4. Arguments favorables au maintien du chauffage collectif**

Voir rapport de Mme Sander, en annexe

29/09/2014-----

# **DUHO SYNDIC S.P.R.L.**

Syndic de copropriétés

## **5. Approbation du placement de chaudières individuelles au gaz dans tous les appartements**

### **DECISION**

#### **En conclusion, l'assemblée :**

- ❖ refuse le placement de chaudières individuelles au gaz
  - Et ce à l'unanimité

## **6. Approbation de la fixation de la date de l'arrêt de la distribution du chauffage collectif et subséquemment, arrêt des commandes de gasoil de chauffage**

### **DECISION**

#### **En conclusion, l'assemblée :**

- refuse la fixation de la date d'arrêt de la distribution du chauffage collectif et la commande de gasoil de chauffage Et ce à l'unanimité

## **7. Approbation des démarches pour mise hors service de la cuve à mazout suivant les dispositions réglementaires**

### **DECISION**

#### **En conclusion, l'assemblée :**

- refuse et ce à l'unanimité

## **8. En cas de refus de l'installation de chaudière individuelle au gaz, approbation**

- Du déplacement de la bouche de fourniture de mazout actuellement sur l'aire de la station essence vers l'extérieur du bâtiment

### **DECISION**

#### **S'opposent :**

Madame Ucarer, monsieur Lambert, Madame Beckers, madame Ozdemir, Monsieur Deweer.  
pour 3899 quotités

#### **En conclusion, l'assemblée :**

- refuse la proposition
- Du test d'étanchéité de la cuve à mazout

### **DECISION**

#### **En conclusion, l'assemblée :**

- Approuve et ce à l'unanimité
- Du placement d'un adoucisseur

### **DECISION**

#### **En conclusion, l'assemblée :**

- ❖ Approuve de donner mandat au conseil et au syndic de placer un adoucisseur soit un système d'ionisation pour un montant 2200 euros tva
- ❖

## **9. Divers et communication des ayant droit, non soumis aux votes**

## **10. Signature du procès verbal des résolutions prises par les propriétaires**

Séance clôturée à 19h45

Fait à Bruxelles, le 29 septembre 2014

29/09/2014

Siège Social : 14 avenue Heydenberg - 1200 Bruxelles  
Tél.: 02/772.51.75 - Fax: 02/772.64.17. - G.S.M.: 0495.54.38.08.  
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0476 072 733

DEXIA 068-2351065-06