

**PROCES VERBAL de L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRA du 29 juin 2018.**

**A. Accueil des propriétaires.**

**Introduction d'ouverture par le Syndic.**

Le Syndic remercie les propriétaires présents qui témoignent ainsi de leur intérêt pour l'avenir de la copropriété.

L'assemblée extraordinaire a été convoquée par le fait d'obligations et d'échéances qui ne peuvent être reportées à l'assemblée générale statutaire d'octobre.

Ces projets n'ont pas été présentés lors de l'assemblée précédente, d'autres n'ont pas été approuvés par défaut de majorités. Le Syndic et le conseil tiennent à vous informer des obligations des propriétaires et à vous donner le choix quant aux devis présentés.

Nous sommes conscients que les frais à charge des propriétaires sont importants, nous avons pris du temps pour rechercher les solutions les plus économiques.

Quant au conseil de copropriété, vous avez voté pour l'entrée de nouveaux membres qui prennent un engagement ferme et volontaire pour gérer la copropriété.

En aucun cas, nous dénigrons l'investissement qui a été fait précédemment par Monsieur LEBAILLY, Mesdames VERHAEGEN, OTTEN et Mme DANSART qui payé de leur personne pendant des années.

Le conseil se met résolument au service de tous les copropriétaires et s'entoure de propriétaires qui s'engagent dans le progrès.

Le nouveau conseil de copropriété est constitué de 6 personnes qui s'investissent travaillent beaucoup dont :

Madame CLAUDE  
Monsieur DRAGAN  
Madame SIRICA.  
Monsieur STEVENNE  
Monsieur VANDEN OUDEN  
Monsieur WITTOUCK

Madame SIRICA a été cooptée par l'ensemble des membres du conseil.

A la suite de la convocation du 28 mai 2018, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de **l'assemblée le 12 juin 2018** ; cette assemblée n'a pas réuni le double quorum requis et un procès-verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient à L'HOTEL PROGRESS, Rue du Progrès 9 - 1210 BRUXELLES.

Les **convocations** ont été envoyées par lettre **recommandée** sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Un lot de documents vierges se trouvent à votre disposition.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires.

Nous insistons car à défaut de connaître l'identité des locataires, la gestion des sinistres et les interventions urgentes se trouvent fortement perturbées.

**A. Constitution du bureau et membres de l'assemblée (art. 577-6 § 1er).**

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

Les **membres du conseil de copropriété** sont présentés à l'assemblée et siègent au bureau de l'assemblée.

Monsieur VAN DENOUDEN est nommé **Président de l'assemblée**.

**Sont nommés scrutateurs** : Messieurs : ROUIKA et LEGRAND. Ils ont la charge de contrôler la validité de l'assemblée, des votes et le calcul des majorités.

La **vérification** de la validité et de la limite de détentions des **procurations** a été faite par le bureau. Toutes les procurations ont été validées.

Les propriétaires disponibles sont invités à assister comme **témoins** au dépouillement des bulletins de vote.

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

**B. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.**

Cette deuxième séance de l'assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à **19 h**.

**C. Déroulement de la séance.**

Nous demandons aux membres de l'assemblée de limiter leurs interventions **aux points inscrits à l'ordre du jour**, d'être concis et d'étayer leurs interventions d'arguments afin que les copropriétaires puissent se prononcer, dans la réflexion et accorder le juste temps nécessaire aux décisions à prendre.

La séance doit raisonnablement se terminer à 22 heures afin que les scrutateurs puissent exercer leur mission.

**D. Explications quant aux votes et calcul des majorités.**

Les votes sont exprimés sur des **bulletins de vote** établis suivant les quotités des lots, en français et en néerlandais. Chaque membre de l'assemblée est invité à **vérifier le bulletin de vote** qu'il a reçu.

Le tableau des votes et le calcul des majorités sont annexés au procès-verbal pour ne faire qu'un. Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

**ORDRE DU JOUR :**

L'ordre du jour a été préparé avec la collaboration du Conseil de Copropriété.

Il n'est pas à l'ordre du jour de cette séance de relater les initiatives prises depuis la dernière assemblée générale ; celles-ci seront explicitées lors de l'assemblée statutaire.

Les explications peuvent aussi être données en néerlandais par l'intervention de Monsieur WITTOUCK.

**Monsieur VAN DEN OUDEN prend la parole**

**Monsieur WITTOUCK présente les points inscrits à l'ordre du jour avec l'appui de la projection d'un document en POWER POINT.**

**AUDITS et ETUDE de la PLANIFICATION des TRAVAUX A ENGAGER.**  
**PREVOIR c'est GOUVERNER.**



Introduction : Fabian Stévenne, Membre du Conseil.



But : Valoriser l'investissement de chaque propriétaire.



Document concerné : cahier des charges.



2 devis :

- Blanco Architecten et Cenergie – 27.720,00€ HTVA et **33.541,20€ TVAC**
- Group Céreau – 100.728,86€ HTVA et **121.881,92€ TVAC.**

### **Analyse des offres**

L'architecte Monsieur STEVENNE présente son cahier de charges et l'analyse des offres retenues par le conseil de copropriété.

Des questions fondamentales se posent quant à la gestion de la copropriété.

Comment bien connaître l'état du bâtiment ?

Que faut-il faire en priorité ? qu'est-ce qui est le plus urgent ?

Rénover les installations en chaufferie avec ou sans cogénération ou investir dans l'isolation ?

Assurer la restauration des balcons ?

Assurer la rénovation de la toiture ?

Assurer plus de sécurité en l'immeuble

Récupérer les eaux de pluies, les eaux grises

Engager les travaux ordonnés par le permis d'environnement

Rénover les vannes et conduites de chauffage et de gaz.

Identifier les lignes dans les tableaux électriques

S'engager dans les énergies renouvelables, dans la verdurisation de la façade...

Comment préparer le mieux possible les dossiers ?

Quels sont les projets qui apporteront un retour sur investissement ?

Comment financer les projets ?

L'avantage d'un audit de ce type est d'examiner l'état **de l'ensemble des besoins** de la copropriété et de dresser **un plan pluriannuel des projets** à engager et ensuite de focaliser toutes les énergies sur les projets retenus. Il s'agit pour les propriétaires de pouvoir voter en pleine connaissance.

Nous voulons éviter une gestion partielle de la rénovation de l'immeuble et une vision à courte vue.

L'idée centrale du projet consiste à préserver la pérennité des logements pour que le prix des logements et de revient restent attractifs tout en renforçant la qualité des installations et équipements.

Si nous faisons tout ce dont nous sommes capables, nous nous surprendrions vraiment. » Thomas Edison

Si l'avenir m'intéresse c'est parce que je vais y passer le reste de ma vie. » Mark Twain

### **La parole est donnée à Monsieur STEVENNE.**



#### **Mission :**

- Réalisation d'un diagnostic complet de l'immeuble (stabilité, techniques spéciales, sécurité incendie,...).
- Etablissement d'une liste des travaux à réaliser en fonction de leurs priorités.
- Estimation des travaux.
- Identification moyens financiers de la copropriété et des primes dont elle pourrait bénéficier.

## COMPARAISON DES OFFRES

### Le critère n°1 : La compréhension des enjeux

- **Blanco Architecten et Cenergie**  
Bonne compréhension des enjeux.
- **CERAU et Vinçotte**  
Bonne compréhension des enjeux. Par contre le bureau propose des missions supplémentaires (suivi permis d'environnement pour installation de chaufferie, réalisation d'une esquisse pour le réaménagements des halls d'entrée).

## COMPARAISON DES OFFRES (2)

### Le critère n°2 : La qualité de la méthodologie

- **Blanco Architecten et Cenergie**  
Méthodologie convaincante, le nombre de visites et les heures de travail nous paraissent sous-estimées.
- **CERAU et Vinçotte**  
Méthodologie très détaillée, par contre le nombre d'heures estimées par missions est exorbitant.

## COMPARAISON DES OFFRES (3)

### Le critère n°3 : Le montant des honoraires

- **Blanco Architecten et Cenergie**  
33.541,20€ TVAC.
- **CERAU et Vinçotte**  
121.881,92€ TVAC → le prix semble anormalement élevé.

## COMPARAISON DES OFFRES

### Le conseil a demandé des compléments d'infos à l'association Blanco architecture et Cenergie:

- vérification des agréments ? (électricité, gaz, incendie, chaufferie...).
- vérifications des mesures de prévention manquantes signalisations, détection, extinction,...
- vérification de conformité à d'normes en vigueur.

### Analyse amélioration énergétiques du bâtiment :

- Analyse des performances des parois extérieurs, installations techniques,...
- Recherche de solutions permettant d'économiser les consommation énergétique.
- Étude rentabilité de la cogen et du photovoltaïque (offres ENergiris et Soltis).

### Contenu du document final :

- Audit.
- Estimations des coûts (incluant recherche de primes).
- Calendrier des travaux (priorisation).
- Implantation schématique des travaux à réaliser sur plans.

### Préciser la méthode d'étude de stabilité du bâtiment.

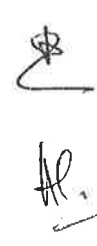
### Intégrer le contrôle des gaines techniques dans l'offre.

Personne ne travaille mieux que lorsqu'il fait une seule chose. » Ignace de Loyola

### Invitation au vote.

### **ASCENSEURS**

Le contrat de rénovation des ascenseurs a été signé en décembre 2016.



**UNE OBLIGATION - RENFORCEMENT DE L'ECLAIRAGE DES PALIERS DEVANT LES ASCENSEURS.**

**Rappel historique par le Syndic.**

Démarches préliminaires et collatérales à la mise en œuvre des travaux de mise en conformité et de rénovation des ascenseurs.

Le contrat de maintenance SHINDLER courait jusqu'en juin 2017 et il n'était quasi impossible de résilier le contrat en cours qui se terminait en juin 2017.

**Contrat de maintenance de type OMNIUM- rappel.**

*Le contrat de maintenance OMINUM a été engagé pour une période de 3 ans pour un montant annuel de 16.500 € HTVA. Le contrat a pris ses effets le 1 juillet 2017.*

*La maintenance a été négociée et offerte gratuitement pour une période de 3 mois.*

Ensuite l'engagement des travaux a été bloqué par le constat d'amiante dans les ascenseurs.

Par suite des mesures effectuées, il a été constaté qu'il n'y avait pas de fibres en suspension dans l'air et sur cette base, la firme OTIS a engagé in fine les travaux sans toucher à l'amiante à nu et découpée par la firme SHINDLER.

Nous avons reçu une obligation, sous peine d'astreinte et de mise hors service des ascenseurs de mettre les installations en conformité avec les dispositions reprises dans l'analyse de risques.

Le planning de rénovation est respecté par la firme OTIS et les travaux sont quasi terminés à ce jour.

**Exposé du problème par Monsieur STEVENNE.**

**Quant à l'éclairage des paliers**, l'offre présentée par la firme OTIS n'est pas acceptable car elle implique un forage dans le fronton des ascenseurs qui contient de l'amiante.

L'offre de la firme BIQUET dont un exemplaire a été placé n'a pas été accepté par le conseil.

**Une obligation.**

L'Arrêté Royal est très clair concernant l'intensité de l'éclairage sur les paliers, en annexe la procédure d'analyse à partir du 1/1/2018 et en page 23 le texte de l'intensité paliers préconise 50 lux minimum avec les portes d'ascenseurs fermés ! Les portes fermées sont une modification à l'analyse précédente !

L'organisme de contrôle signale aussi cette obligation dans son analyse de risques, ce qui est encore confirmé par la lettre ci-contre.

Après plusieurs négociations, nous devons nous soumettre à cette obligation étant donné que l'éclairage actuel ne répond pas partout aux normes qui imposent que l'éclairage soit de 50 lux en regard de chaque porte d'ascenseur.

Nous avons reçu une sommation du SPF Economie nous enjoignant d'exécuter les travaux avant le 26 août 2018.

Une offre a été faite et un luminaire a été placé à titre d'essai PAR LA FIRME biquet mais le conseil estime que cet éclairage n'est pas concluant.

Nous avons reçu plusieurs offres de la firme ETS qui propose des modèles et des prix très différents et pour certains ? difficilement supportables pour la copropriété.



1. In fine, le conseil propose les deux choix que voici :

**4 \ RENFORCEMENT DE L'ÉCLAIRAGE DES PALIERS  
DEVANT LES ASCENSEURS**



Introduction par Fabian Stévenne, Membre du Conseil



Le devis de ART ELEC pour n montant de 15.372,24 €TVAC

L'offre ETS pour un montant de 18.568,78 TVAC

**DORADO**

IP54 Square Luminaire



Invitation au vote.

Câblage à surveiller.

**UNE OBLIGATION - CREATION d'UN ACCES SECURISE A LA SALLE DES MACHINES DE  
L'ASCENSEUR MONTE CHARGE DES CONTENEURS -**

Exposé du problème par le Syndic.

Pour assurer la modernisation et les entretiens futurs de cet ascenseur, la firme OTIS refuse que leurs techniciens interviennent dans les conditions d'accès actuelles. Les risques sont trop importants. L'organisme de contrôle confirme également ce risque.

L'ingénieur en stabilité a établi un schéma de principe qui doit être respecté par les entrepreneurs.

Nous avons bien convenu que l'ingénieur se charge aussi de la guidance lors de la mise en œuvre des travaux par l'entreprise qui sera retenue par l'assemblée. La responsabilité de l'ingénieur est décennale.

Nous devons encore renégocier les exigences de l'organisme de contrôle en interdisant le transport de personnes dans l'ascenseur réservé au transport de containers, ce qui devrait avoir un impact sur le prix de cette modernisation.

Afin de pouvoir poursuivre le transport des conteneurs, nous sommes tenus d'obtenir l'attestation de régularisation.

**2. Choix de l'offre**



Introduction : Laurent Hoessen, Votre syndic



Obligation légale



2 devis :

- Tony Group – €6.251 (hors TVA) et **€7.563,71 (TVAC)**
- Idehome – €6.709 (hors TVA) et **€8.117,89 (TVAC)**



Fonds de réserve

**Invitation au vote.****TRAITEMENT DE L'AMIANTE.**

Exposé par le Syndic

Lors de l'examen des lieux avant travaux, la firme OTIS a signalé, le 23 janvier 2018, la présence d'amiante et des découpes faites dans les panneaux d'amiante qui se trouvent à l'arrière des boîtes à bouton.

Ni la firme, ni les experts ni l'organisme de contrôle n'avaient signalé ce problème avant cette date.

Dans ces conditions, la firme OTIS ne voulait engager les travaux de modernisation. Plusieurs réunions de concertation ont été tenues à ce sujet en la copropriété.

Nous avons reçu le 8 juin le rapport du bureau d'audits et de conseil de la firme BACQ et des mesures de frottis et de l'air effectués et analysés par l'organe de contrôle SGS.

Il a été constaté qu'il n'y a pas de fibres d'amiante en suspension dans l'air et donc pas de risques pour les usagers.

Les trémies des monte-charges ne sont pas contaminées par de l'amiante.

Des poussières d'amiante se trouvent collées dans les graisses qui tapissent le toit des cabines des ascenseurs.

Ce rapport ne suffit pas et un inventaire destructif limité aux trémies des ascenseurs, aux locaux techniques a été exécuté. Pour ce faire, nous avons fait appel à la firme PEGASE à qui nous avons aussi ensuite demandé d'étudier les offres pour répondre aux exigences.

Suivant les analyses faites et l'absence de suspension de fibres dans l'air, la firme OTIS a engagé les travaux en recommandant aux techniciens d'agir précautionneusement et sans action ou intervention sur les panneaux d'amiante.

L'amiante qui se présente à nu derrière les boîtes à bouton doit être calfeutrée et un plan de gestion de l'amiante est obligatoire et sera présenté lors de l'assemblée statutaire.

**3. Choix de l'offre pour un encapsulage de l'amiante**

Introduction : Laurent Hoessen, Votre syndic



Document concerné : Etude BAC - Obligation légale



2 devis :

- Arenco – €8.749 (hors TVA) et **€10.586,29 (TVAC)**
  - Eiffage – €15.059 (hors TVA) et **€18.221,39 (TVAC)**
- Surveillance des travaux par la firme Pegase - €1.865 (hors TVA)



Fonds de réserve

**APPEL AU VOTE.**

**REGLEMENTS**

**4. Approbation du règlement d'ordre intérieur.**



Introduction : Françoise Claude, Membre du Conseil



Document concerné : Règlement d'ordre intérieur (ROI)

Questions et remarques devaient être envoyées avant le 12 juin 2018

Deux personnes ont réagi :

- Monsieur Boel
- Monsieur Lebailly

Le but premier du règlement d'ordre intérieur est d'inciter à plus de respect des biens et des personnes.

Chacun est conscient que ce règlement pourra encore être amendé. Une commission pourrait être mise sur pied pour peaufiner le texte qui a une fonction coercitive qui permet au Syndic d'appliquer des amendes en cas d'infractions.

Le ROI sera mis à disposition des propriétaires et sera présenté à nouveau à votre approbation lors de la prochaine assemblée.

**Invitation au vote.**

**DIVERS**

**5. Divers et communications des ayants droit, non soumis au vote.**

**PUBLICATION DES VOTES**

**6. Dépouillement des votes et signature du procès-verbal des résolutions prises.**

Le syndic n'a reçu aucune demande des ayant-droits.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 H10.