

**Association des copropriétaires de l'immeuble sis
Rue Colonel Bourg, 110-112 à 1030 Bruxelles
dénommé résidence « RTB II »
N° BCE : BE 0850 267 059**

Syndic : H.V.B. Gérance
Avenue des Ecureuils 4
1950 Kraainem

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES TENUE EN DATE DU 03/09/2020**

Point 1 : Administration

Il y a 53 copropriétaires sur 102 présents ou valablement représentés. Ceux-ci représentent ensemble 6 129 quotités sur 9 980. Le quorum de présences requis par la loi est donc respecté.

Mme Legay assure la présidence de l'assemblée générale.

Le syndic assure le secrétariat.

Point 2 : Travaux

A. Proposition de rénovation de l'étanchéité de la toiture et d'isolation de celle-ci.

L'architecte L. Cottenier présente le projet d'isolation et de rénovation des étanchéités de la toiture de l'immeuble qu'il a élaboré et sur base duquel des offres ont été demandées.

Les budgets nécessaires en fonction des différentes offres sont repris dans le tableau ci-après :

Poste Libellé	Vanderlinden		AV Façades		BBI	
	PT HTVA	PT HTVA VARIANTE ISOLATION CHENAU	PT HTVA	PT HTVA VARIANTE ISOLATION CHENAU	PT HTVA	PT HTVA VARIANTE ISOLATION CHENAU
10 INSTALLATIONS DE CHANTIER	22.362,37 €		18.060,00 €		35.188,00 €	
21 TRAVAUX DE DEMOLITIONS (ancienne étanchéité, claustras, voiles béton, ...)	99.505,71 €	12.946,12 €	86.478,00 €	6.320,00 €	82.254,81 €	12.739,91 €
22 TRAVAUX DE GROS ŒUVRE (réparations béton, chapes, ...)	17.631,32 €	-352,78 €	65.458,00 €	-1.705,00 €	76.536,72 €	-1.880,15 €
23 TRAVAUX DE MENUISERIE	14.019,58 €	1.087,90 €	14.615,00 €	1.260,00 €	13.545,00 €	3.282,75 €
24 TRAVAUX D'ETANCHEITE (toiture supérieure + toiture cabanons)	144.955,12 €		106.315,00 €		72.487,59 €	
25 TRAVAUX D'ISOLATION (isolation Rockwool 16 cm)	71.999,20 €	16.069,70 €	38.640,00 €	17.082,00 €	40.054,19 €	13.873,60 €
26 EVACUATION EAUX DE PLUIE (nouveaux avaloirs, DEP, ...)	3.484,80 €		4.715,00 €		4.091,25 €	
27 TRAITEMENT DES PAREMENTS DES CABANONS ET DES CHEMINEES (joints, coating, ...)	14.183,66 €		8.609,00 €	2.295,00 €	9.828,91 €	1.831,68 €
28 TRAITEMENT DES CHEMINEES (nouvelles dalles de cheminées)	15.111,79 €		10.866,00 €		20.328,35 €	
29 VENTILATIONS	2.686,66 €		2.520,00 €		2.126,36 €	
30 NOUVEAUX CHASSIS (portes accès toiture)	5.831,58 €		5.850,00 €		6.793,89 €	
31 NOUVELLES COUPOLES TOITURES CABANONS	13.851,78 €		12.750,00 €		19.440,00 €	
32 LIGNE DE VIE			11.520,00 €		10.692,00 €	
TOTAL HTVA	425.623,57 €	455.374,51 €	386.396,00 €	411.648,00 €	393.367,07 €	423.214,86 €
<i>Postes manquants</i>						

FRAIS COMPLEMENTAIRES					
TVA 6%	25.537,41 €	27.322,47 €	23.183,76 €	24.698,88 €	23.602,02 €
HONORAIRES ARCHITECTE (9% + TVA 21%)	46.350,41 €	49.590,28 €	42.078,52 €	44.828,47 €	42.837,67 €
HONORAIRES COORDINATEUR SECURITE (1% + TVA 21%)	5.150,05 €	5.510,03 €	4.675,39 €	4.980,94 €	4.759,74 €
HONORAIRES COMPLEMENTAIRES HVB (2% TTC)	8.512,47 €	9.107,49 €	7.727,92 €	8.232,96 €	7.867,34 €

TOTAL GENERAL TTC	511.173,91 €	546.904,79 €	464.061,60 €	494.389,25 €	472.433,85 €	508.281,05 €
	<i>Postes manquants</i>					

Résultat des votes :

Les copropriétaires décident :

- *de faire réaliser les travaux à l'unanimité.*
- *de retenir la variante prévoyant l'isolation des chenaux à une majorité de 78,83 %*
- *de retenir la solution avec l'offre de la société Av Façades pour un budget total de 494.389 € à une majorité de 91,83 %*
- *de financer ces travaux par le fonds de réserve à l'unanimité.*

B. Proposition d'autoriser un tiers investisseur à placer et exploiter une unité de cogénération
dans la chaufferie de l'immeuble contre la fourniture d'électricité gratuite pour les parties communes de l'immeuble et une rente annuelle pendant 10 ans.

Résultat des votes :

Les copropriétaires approuvent cette proposition à une majorité de 72,25 %

Ils choisissent de retenir la proposition de la société NOVEN avec une rente de 13.000 € dont la moitié reviendra à la copropriété RTB II à une majorité de 90,23 %

Ils décident d'affecter le montant de la rente au fonds de réserve à une majorité de 80,90 %

Le syndic précise que ce projet ne pourra toutefois être réalisé que moyennement l'accord de la copropriété RTB III également, car la chaufferie est commune aux 2 copropriétés. Cela nécessitera également la régularisation de l'immeuble en matière de permis d'environnement.

C. Information concernant les travaux à prévoir à moyen terme.

D'après le syndic, les travaux importants à envisager dans un futur proche dans l'immeuble sont :

- La résolution des problèmes d'infiltration dans les parkings arrière et de la dégradation du revêtement du parking extérieur.
- La rénovation de la parlophonie.
- La sécurisation des accès au bâtiment.

Résultat des votes :

Les copropriétaires souhaitent que les travaux suivants fassent l'objet d'une étude en vue d'une présentation d'offres à la prochaine assemblée générale :

La sécurisation des accès à l'immeuble.

Point 3 : Comptes - Budget

Le commissaire aux comptes, Monsieur Kirschen fait rapport aux copropriétaires de sa vérification des comptes de l'exercice 2019. Il invite les copropriétaires à approuver les comptes.

Le syndic présente ensuite sa proposition de budget pour l'année 2020 qui s'élève à 198.700 €. Il propose également de maintenir les appels pour le fonds de réserve à 79.840 € pour l'année 2020 en vue du financement des futurs travaux à prévoir (toiture, esplanade arrière, parlophonie, ...)

Résultat des votes :

- *Les comptes de l'exercice 2019 sont approuvés à l'unanimité.*
- *Le budget pour l'année 2020 avec des appels pour le fonds de réserve d'un montant total de 79.840 € est approuvé à l'unanimité.*
- *La décharge est accordée au conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic à l'unanimité.*

Point 4 : Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

La liste des contrats en cours et des fournisseurs habituels de la copropriété a été transmise aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale.

Il est demandé de demander des offres comparatives pour le jardinier.

Point 5 : Mandats

- **Conseil de Copropriété.**

Madame Legay ainsi que Messieurs D'Annibale, Kirschen et Maes sont élus.

- **Commissaire aux comptes.**

Monsieur Kirschen est élu.

- **Syndic.**

Le mandat de la sprl H.V.B. Gérance est renouvelé à l'unanimité pour une période de 1 an.

L'ordre du jour est épuisé. La séance est levée à 21h15.

Le Président :



Le secrétaire :



Autres propriétaires :


DAES N.

Conformément au Code Civil :

Les résultats complets de tous les votes nominatifs demeureront annexés au procès-verbal.

Ce procès-verbal des décisions de l'assemblée est rédigé en séance et signé par le président de l'assemblée, le secrétaire et tous les copropriétaires encore présents à l'issue de sa rédaction. Une copie en est diffusée auprès de tous les copropriétaires endéans les 30 jours de l'A.G.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de 4 mois à dater de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Point 2 : TRAVAUX COGÉNÉRA

2 : TRAVAUX		Point 3 : Comptes		Point
COGENERATION	PROJETS A ETUDIER			Conseil de Copropriété