

Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Résidence Lacomblé 24.

BE 0870.817.696.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DU mercredi 27 juin 2018

Le mercredi 27 juin 2018, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Lacomblé 24 se sont réunis en assemblée générale extraordinaire dans les locaux du syndic Pôle Concept – avenue Paul Hymans 105 à 1200 Bruxelles.

La séance est ouverte à **18 heures**. **6** propriétaires sur **11** sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent **651** des 1.000èmes, le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1

- 1. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.**

Voir Supra.

- 2. Nomination du Président de l'assemblée générale.**

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, **Madame Versavel** est sollicitée par l'assemblée ; sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 1 / L'assemblée élit Madame comme présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- 3. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale.**

Le syndic, représenté par Alain de Becker, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit Alain de Becker comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

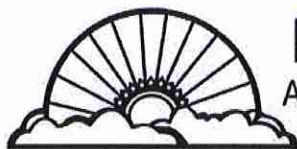
E-MAIL : philippe.legrand@poleconcepts.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

4. Travaux à l'immeuble

a) Travaux à prévoir ;

1. Toit et façades avant et arrière (isolation et étanchéité) avec éventuellement ventilation.

L'assemblée est amenée à porter son choix sur l'offre de l'expert ou architecte pour une mission comprenant;

- L'établissement d'un rapport sur l'état des façades et du toit.
- La réalisation d'un cahier de charge.
- La collecte d'offres.
- Les comparer et recommander une.
- Suivre le chantier.

Le syndic a communiqué aux membres de l'assemblée les offres reçues de ;

- L'architecte John Calff ; dont l'offre est ventilée par parties, chaque fois études et chantier ;
 - i. Facade avant ; 4 200 € + tva.
 - ii. Facade arrière et parties latérales ; 5 500 € + tva.
 - iii. Couverture plateforme ; 5 500 € + tva.
 - iv. Total 15 200 € + tva soit 18 392 €
- L'ingénieur Goldberg. Dont l'offre est ventilée en
 - i. Mission 1 ; cahier de charges ; (facade et toit)
 - a. Général ; 2 850 €.
 - b. Option ; 590 €
 - ii. Mission 2 ; appel d'offres et collecte des devis.
 - a. Général ; 850 €
 - b. Comp.seul ; 450 €
 - iii. Mission 3 ; convention d'entreprise ;
 - a. 525 € .
 - iv. Mission 4 ; Suivi de chantier ; indéfini.
- Bureau Medori. Dont l'offre est ventilée en phases ;
 - i. études ; 5 500 €
 - ii. réalisation 6 % du cout des travaux.

2

Des visites sur place ont été réalisées par le syndic avec Messieurs Calff et Cuylits, Monsieur Goldberg ayant déjà les informations pour faire son offre. Il est rappelé l'attention à porter aux vides techniques en dessous de la dalle de l'appartement du rez de chaussée et les garages,

L'assemblée décide de choisir l'offre de l'expert Calff pour 18 392 € tva incluse.

Ce vote est acquis à l'unanimité

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

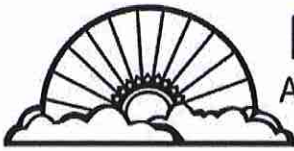
Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : philippe.legrand@poleconcepts.a.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

L'assemblée souhaite pouvoir rencontrer l'architecte Calff sur place à l'immeuble chez Monsieur et Madame Piret Versavel et propose pour ce faire les dates suivantes à soumettre à l'architecte ;

- 13 septembre à 17h30.
- 2 octobre à 17h30 (préférence)
- 17 octobre à 17h30.

9. Dispositions à prendre en matière de finances communes

VOTE 13 / L'Assemblée vote une dotation au fonds de réserve de 18 400 € appellable à raison de 4 600 euros par trimestre en même temps que les appels trimestriels des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2018 et 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2019.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

i. Financement des travaux éventuellement votés.

VOTE 12 / L'Assemblée vote le financement des travaux votés par utilisation du fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires

(Signatures of the President, Secretary, and Owners)

Liste d'assemblée générale du 27/06/2018

Immeuble : LACOMBLE

Propriétaire				Signature
1	ACOGEST Rue du Long Chêne, 83 1970 Wezembeek-Oppem Numéro BarCode :0	Quotités : 185 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-GA4-0 9 00-GA3-0 9 00-1D-0 94 00-000-0 73		
2	BALTUS Aude avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-4G-0 85		
3	BOUILLON - LOPES DOS SANT avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-3D-0 93		
4	CHEN - LIEPPE drève Pittoresque, 106 1640 Rhode-Sainte-Genese Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-3G-0 85		
5	DENIS - MORAU clos de la Ballade, 14 1140 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 9 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-GA1-0 9		
6	LALANDE Germaine avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-2D-0 93		
7	LESTARQUY Didier avenue Adolphe Lacomblé, 24 1030 BRUXELLES Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-5D-0 93		
8	LRHOUL Fadel route de Gozée, 425 6110 Montigny le Tilleul Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-5G-0 85		
9	MALONEY avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 85 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-2G-0 85		
10	NUNEZ TOLIN - BOUVIER Rue François Gay, 172 1150 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 94 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-GA2-0 9 00-1G-0 85		
11	PIRET - VERSAVEL avenue A. Lacomblé, 24 1030 Bruxelles Numéro BarCode :0	Quotités : 93 Lot Quotité	Présent Représenté	
		00-4D-0 93		

Propriétaire

Signature

Nbre de propriétaire : 11 Total des Quotités : 68 1000

Nbre de propriétaire présents : 6 Nbre de propriétaire représentés : 0

Signature du Président de bureau

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line through the middle, followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Dieweg, n° 61/1
1180 - Bruxelles

Téléphone : 02/ 375.35.86
Télécopie : 02/ 375.46.85
E-mail : john.calff@skynet.be

TVA n° : 562.249.117

Bruxelles, le 14 mai 2018.

S.A. PÔLE CONCEPT,
Avenue Paul Hymans, n°105 bte.11

1200 Bruxelles

À l'att. de M. Alain DE BECKER,

par mail

Cher Monsieur,

Objet : ACP LACOMBLE à 1030 – Bruxelles, Avenue Adolphe Lacomblé, n°24.

Faisant suite à la réunion conjointe qui s'est tenue sur place le 12.04.'18, pour répondre à votre demande et après avoir pu examiner la façade "à rue" et partiellement la façade arrière depuis l'appartement du 3^{ème} étage droit, je peux tenter y répondre comme suit :

1.- Constats en façade avant et en façade arrière :

- Façade avant : (voir photo n°1 ci-contre)
 - On peut noter que cette façade mérite des travaux de réhabilitation pour les motifs suivants :
 - ⇒ Assombrissement des parements généraux avec traces de coulées noirâtres. (voir photo n°2 ci-après)
 - ⇒ Etat de précarité des peintures des portes de garage. (voir photos n°3 et n°4 ci-après)



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3

- ⇒ On y relève également des ciels de terrasses méritant le net rafraichissement de leur aspect au moyen de remise en peinture (voir photo n°5 ci-contre)



PHOTO N°4



PHOTO N°5

Activités :

Conceptions neuves - Rénovations - Aménagements divers - Expertises - Évaluations - État des lieux.

./.

- ⇒ On relève également que les parements de briques sont très poreux avec une nette propension à l'absorption des eaux pluviales. (voir photo n°6 ci-contre)
- ⇒ L'expérience consistant à une projection d'eau montre que celle-ci est totalement absorbée dans la paroi.

PHOTO N°6



- Façade arrière : (voir photos n°7 et n°8 ci-après)
 - On peut noter que cette façade est composée de briques et de bandeaux cimentés au niveau des linteaux de baies.
 - Cette façade présente également une très grande propension à l'absorption d'eau des précipitations. (voir photo n°9 ci-après)



PHOTO N°7



PHOTO N°8



PHOTO N°9

- Si des carences d'étanchéités des terrasses n'ont pas été démontrées, on y relève toutefois des phénomènes de mauvaise guidance des eaux affectant les ciels de celles-ci. (voir photo n°10 ci-contre)

PHOTO N°10



2.- Considérations d'ordre thermique :

- Pour répondre aux préoccupations de la copropriété en cette matière :
 - Relevé des principales déperditions calorifiques en façade avant au 3^{ème} étage :
 - ⇒ À cet effet, les thermographies suivantes ont été réalisées : (voir photos n°11 et n°11th, ainsi que n°12 et n°12th)



PHOTO N°11

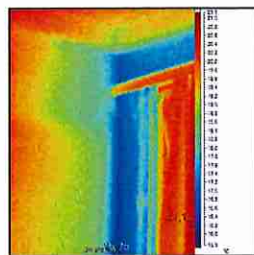


PHOTO N°11th

côté gauche (vu de l'intérieur)



PHOTO N°12

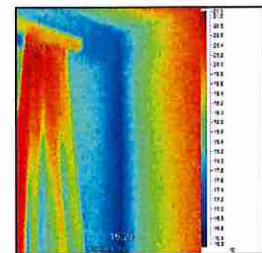


PHOTO N°12th

côté droit vu de l'intérieur

./.

./.

- Relevé des principales déperditions calorifiques en façade arrière au 3^{ème} étage :
 - ⇒ À cet effet, les thermographies suivantes ont été réalisées : (voir photos n°13 et n°13th ainsi que n°14 et n°14th ci-après)



PHOTO N°13
chambre arrière gauche

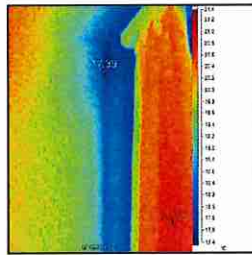


PHOTO N°13th



PHOTO N°14
chambre arrière droite

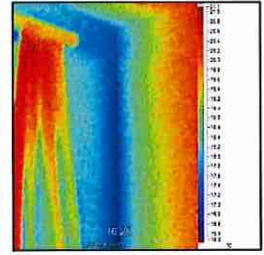


PHOTO N°14th

- ⇒ On observe que les parties souvent affectées par les troubles (développement de lichens) se situent dans les parties présentant une température de contact la moins élevée. (coloration bleu foncé)

3.- Causes :

- Les motifs peuvent être parmi les suivants :
 - Mauvaise résistance thermique du fait de parois extérieures relativement minces et pouvant s'imprégner légèrement d'eau de précipitations abaissant considérablement leur résistance thermique "R" (R exprimé en W/m²K)
 - Participation dans les troubles dans le mode d'occupation des lieux qui dégage des quantités de vapeurs non rationnellement évacuées et qui se condensent.
 - Comme indiqué ci avant, la combinaison de vapeurs répandues dans l'habitat par rapport aux températures très basses que peuvent afficher les parois extérieures s'allient malheureusement entre elles aux dépends de la bonne tenue des décors intérieurs et du maintien de sa salubrité. Il convient de souligner le caractère néfaste du développement de ces humidités intérieures qui se distinguent par des moisissures souvent allergènes et qui furent, fort heureusement dissipées au moyen de nettoyage effectués par l'occupant.

4.- Recommandations :

- Mis à part des dispositions pouvant conditionner l'usage des lieux par chaque occupant, on peut très valablement songer à raffermir l'isolation thermique des parois en façade avant et façade arrière.
- Toutefois, cette indication peut perdre ou gagner en opportunité pour les raisons suivantes :
 - En façade avant : (orientée Sud-Est)
 - ⇒ Par l'extérieur, peu envisageable car toute surépaisseur (il faut au moins 12 à 14 cm. de matériaux isolants) appliquée en façade avant déborderait considérablement par rapport à l'alignement ordonné côté rue.
 - ⇒ Il existe des solutions palliatives de raffermissement d'isolation thermique par l'intérieur pouvant être retenues dans l'appartement visité du 3^{ème} étage mais nécessite de modifier les décors intérieurs et ne peuvent être décidées que par les utilisateurs selon des recommandations à déterminer.
 - En façade arrière : (orientée Nord-Ouest)
 - ⇒ Par l'extérieur, solution recommandable pour autant que de tels travaux puissent être engagés en parties latérales gauche et droite qui résultent de l'approfondissement de l'immeuble par rapport à ses voisins.

./.

./.

5.- Proposition de mission architecturale :

- Consisterait à mener les travaux suivants :

➤ **5.1.- En façade avant :****5.1.1.- Etudes :**

- Constitution des dessins des situations existantes et projetées en vue de la réhabilitation des parements à confier à entreprise spécialisées pour les travaux suivants :
 - Après mise en place d'un échafaudage, nettoyage des briques
 - Effacement des salissures par traitement d'effacement des coulées noirâtres au moyen d'un nettoyage sous pression, grésage ou vapeurs saturées.
 - Travaux d'hydrofugation des parements en briques limitant les salissures ultérieures
 - Travaux de peinture aux ciels de terrasses ainsi qu'aux portes de garages.
- Rédaction du cahier des charges comprenant le descriptif des travaux et les recommandations techniques concernant les traitements adéquats destinés à la remise en état des parements.
- Constitution des dossiers utiles aux divers appels d'offres.
- Démarches auprès des entreprises en vue des demandes de prix.
- Élaboration d'un dossier visant à introduire auprès de Bruxelles-Environnement, une demande de prime dite pour "l'embellissement des façades" sous réserve d'acceptation par cette Instance.
- Examen comparatif des offres ; avis adjudicatif.
- Assistance dans la rédaction du Contrat d'entreprise.
- Présence si souhaitée à l'A.G. des Copropriétaires pour l'exposé des intentions.

5.1.2.- Chantier :

- Réunions régulières avec les divers intervenants, entrepreneurs, coordinateur de Santé et Sécurité, etc...à l'issue desquelles est dressé un rapport de visite communiqué aux intervenants.
- Contrôle de la bonne exécution des travaux.
- Vérification des mémoires (vérification des états d'avancement des travaux et factures avec avis de paiement - contrôle de conformité et des chiffres)
- Réceptions provisoire et définitive.

5.1.3.- Honoraires :

- Montant forfaitaire pour l'ensemble de la mission architecturale reprise aux postes 5.1.1.- et 5.1.2.- ci-avant.
- **Soit la somme de 4.200 €. hors TVA 21%** pour autant que les plans d'origine soient disponibles auprès du Service de l'Urbanisme de la commune de Schaerbeek.
- Le coût des copies n'est pas inclus dans les honoraires proposés.
- En cas d'accord, une Convention en bonne et due forme sera dressée décrivant de façon détaillée l'ensemble des devoirs.

➤ **5.2.- En façade arrière et parties latérales gauche et droite (sous réserve d'un accès et accord des voisins :****5.2.1- Etudes :**

- Constitution des dessins des situations existantes et projetées en vue de la réalisation d'une isolation thermique appliquée contre les parements et destinée à relever la résistance thermique de cette paroi. Cette isolation thermique pourra se présenter sous forme de plaques de 12 cm. d'épaisseur et d'un crépi d'une épaisseur de ± 2 cm. (± 14 cm. hors tout au total)

./.

./.

- Constitution du dossier complet de Demande d'Urbanisme.
- Rédaction du cahier des charges comprenant le descriptif des travaux et les recommandations techniques.
- Constitution des dossiers utiles aux divers appels d'offres.
- Démarches auprès des entreprises en vue des demandes de prix.
- Examen comparatif des offres ; avis adjudicatif.
- Assistance dans la rédaction du Contrat d'entreprise.
- Présence si souhaitée à l'A.G. des Copropriétaires pour l'exposé des intentions.

5.2.2.- Chantier :

À la condition d'avoir accès aux immeubles voisins pour le traitement des dépassants latéraux gauche et droit.

- Réunions régulières avec les divers intervenants, entrepreneurs, coordinateur de Santé et Sécurité, etc...à l'issue desquelles est dressé un rapport de visite communiqué aux intervenants.
- Contrôle de la bonne exécution des travaux.
- Vérification des mémoires (vérification des états d'avancement des travaux et factures avec avis de paiement - contrôle de conformité et des chiffres)
- Réceptions provisoire et définitive.
- Après travaux, élaboration d'un dossier visant à obtenir auprès de Bruxelles-Environnement, une prime dite pour "l'isolation thermique des murs extérieurs" sous réserve d'acceptation par cette Instance.

5.2.3.- Honoraires :

- Montant forfaitaire pour l'ensemble de la mission architecturale reprise aux postes 5.2.1.- et 5.2.2.- ci-avant.
- **Soit la somme de 5.500 €. hors TVA 21%** pour autant que les plans d'origine soient disponibles auprès du Service de l'Urbanisme de la commune de Schaerbeek.
- Le coût des copies n'est pas inclus dans les honoraires proposés.
- En cas d'accord, une Convention en bonne et due forme sera dressée décrivant de façon détaillée l'ensemble des devoirs.

6.- **Réhabilitation de la couverture plateforme :**

(voir photo n°15 ci-contre)

PHOTO N°15

J'ai bien noté que la Copropriété serait désireuse de réhabiliter les lieux par les travaux de renouvellement des étanchéités. Pour des motifs relevant de conseils déontologiques il m'appartiendra de recommander que les travaux puissent comprendre une isolation thermique selon les normes désormais requises.



Se référant à la situation existante indiquée sur la photographie ci-avant, la mission architecturale pourra s'énoncer comme suit :

6.1.- Etude :

- Établissement des relevés des lieux en s'aidant notamment de plans existants qui devraient mentionner les détails architecturaux.
- Direction des travaux d'investigations préalables à mener par une entreprise de votre choix. Le coût de ces opérations (coût des prestations d'entrepreneur) portant sur les investigations souhaitées est à conclure avec l'entreprise désignée.
- Rédaction du cahier des charges comprenant le descriptif des travaux et les recommandations techniques.

./.

./.

- Constitution des dossiers utiles aux divers appels d'offres d'entreprises.
- Démarches auprès d'entreprises en vue des demandes de prix.
- Examen comparatif des offres ; avis adjudicatif.
- Présence si souhaitée à l'A.G. des Copropriétaires pour l'exposé des intentions

6.2.- Direction du chantier :

- Établissement du Contrat d'entreprise.
- Visites périodiques avec l'entrepreneur et les divers autres intervenants éventuels (Coordinateur de Santé et Sécurité si nécessaire)
- Rédaction des Rapports de chantier.
- Examen des factures établies par l'entreprise au fur et à mesure des travaux
- Réception des travaux.
- Après travaux, élaboration d'un dossier visant à obtenir auprès de Bruxelles-Environnement, une prime dite pour "l'isolation thermique des toitures" sous réserve d'acceptation par cette Instance.

6.3.- Honoraires :

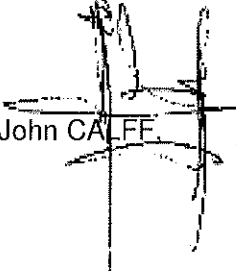
- Forfaitaires : **5.500 €.** hors TVA 21%.
- Le coût d'intervention éventuelle d'un Coordinateur de Santé et Sécurité (pour autant qu'il se confirme son obligation) n'est pas inclus dans la présente proposition.
- En vue de l'accès à la couverture toiture par une trappe surmontant le dégagement d'ascenseur du dernier étage et de la présence obligatoire d'une échelle pouvant entraver à tous moments l'ouverture de la porte de l'ascenseur, je signale que ce type d'accès entravera moins ces lieux et serait considérablement facilité si ces travaux pouvaient se coordonner avec ceux qui seraient prévus en façade avant OU en façade arrière, où les échafaudages pourront ainsi permettre d'atteindre les niveaux supérieurs jusqu'en toiture plateforme.

7.- Système de ventilation adaptée :

J'ai bien noté que la Copropriété serait désireuse d'équiper l'immeuble d'un système de ventilation adapté qui sous-entendrait une venue et reprise d'air, avec ou sans récupération des calories.

Compte tenu des choix techniques à déterminer dans ce domaine pour pouvoir répondre le plus adéquatement aux impératifs inhérents à ce type d'installations et des travaux touchant directement les parties privatives, il conviendrait que la copropriété puisse dès lors s'adjoindre les services d'un Bureau en Techniques Spéciales pour les études s'y rapportant.

Avec le souhait d'avoir pu répondre à votre attente dans la présente démarche et en demeurant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugeriez utile, je vous prie d'agréer, cher Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.


John CALFE