



OFFICE DES  
PROPRIÉTAIRES

Office des Propriétaires

Rue Vilain XIII, 53-55

B-1000 Bruxelles

Tél. : 02 669 49 49

Fax : 02 626 08 48

Numéro BCE : 0841.885.269

Bruxelles, le 30 Novembre 2017

**ACP CHAVIGNE (N. Entr. : BE0833166355)**

**Avenue Chazal, 143, 145, 147**

**1030 Bruxelles**

**Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 Novembre 2017**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires <b>présents</b>	37	sur 134	27.61 %	3277.000
Copropriétaires <b>représentés</b>	35	sur 134	26.12 %	2467.000
Copropriétaires <b>absents</b>	62	sur 134	46.27 %	4256.000
<b>Totaux</b>	<b>134</b>	<b>sur 134</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
AG valide en participants	72		53.73 %	
AG valide en quotités	5744.000		57.44 %	

Le 30 Novembre 2017 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP CHAVIGNE à Bruxelles** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Monsieur Soupart est désigné Président de séance.

Monieur Vandertaelen est désigné scrutateur de séance.

Le Syndic assurera la mission de secrétaire de l'Assemblée.

### **1. 1. Travaux de rénovation des terrasses comprenant chapes, étanchéité, carrelage et réparation structurels bétons + remplacement des garde-corps:**

L'architecte Cottenier fait la présentation des travaux proposés à l'Assemblée.

## **2. 1.1 Présentation des travaux par l'Architecte Laurent Cottenier + mode de financement**

L'architecte Cottenier présente son étude globale.

Il est rappelé notamment qu'il y a plusieurs terrasses dégradées (perte d'étanchéité), fissuration des bétons, garde-corps ... nécessitant une intervention. Il projette les photos avant et après travaux. Les garde-corps seront légèrement différents en vue de contourner la faiblesse actuelle de la construction liée aux bandeaux en béton. Il se renseignera encore une fois auprès de l'administration communale concernant le permis d'urbanisme qui selon lui n'est pas nécessaire. Il répond aux questions des copropriétaires.

L'architecte préconise d'entamer ces travaux par phases.

L'architecte Cottenier explique son cahier des charges et travaux (pour rappel car déjà expliqué lors de l'AG du 27 04 2017). Il poursuit en expliquant son comparatif de prix des 4 entreprises consultées.

Les sociétés consultées ont répondu sur base du cahier des charges de l'architecte. Les candidats sont : Rebeton, Ecoba, AV Façade & City Façades.

Les prix (hors honoraires architectes, CSS, imprévus) varient de 645 000€ TVAC à 917 000€ TVAC.

Si ce chantier était refusé par les copropriétaires, l'architecte lancerait prochainement une purge de la façade sous son contrôle avec si possible une réparation des bétons.

Le Syndic attire l'attention de l'Assemblée sur l'importance des travaux à réaliser. Tant pour la préservation de la valeur du bâtiment que pour l'aspect sécurité avec des chutes probables des éléments de façades. Ces risques sont clairement expliqués par l'architecte en charge de la rénovation des façades. En cas de report des travaux, la responsabilité de l'architecte et du Syndic ne pourra être engagée au vu des mises en garde faite en cette même Assemblée.

Mode de financement :

Le Syndic explique en détails le mode de financement.

-Fonds propres : 250 000€ - 300 000€

-Crédit d'Investissement (Hypothèses : 10 ans, taux intérêt de 3.5%) maximum de 555 000€ = +/- 5 500€ remboursement mensuel constant (capital + intérêt) soit l'équivalent d'environ 17 500€ de remboursement trimestriels. Ces charges seraient remboursées par le fonds de réserve qui prévoit actuellement des cotisations trimestriels de 30 000€. Les fonds propres injectés dans ces travaux videraient complètement le fonds de réserve mais permettrait de réduire le crédit. Par ailleurs l'excès d'appel de fonds de réserve permettrait de le reconstituer progressivement.

Date et durée exactes des travaux : début au plus tôt mi-avril.

Type de nuisances auxquelles on peut s'attendre (notamment sonore), et également ce qui est prévu dans le cas où ces travaux provoqueraient des dégâts dans les chambres (exemple : fissures ou autre) : nuisances sonores lors des démolitions de terrasses au moins 2 mois.

## **3. 1.2. A la demande de Monsieur Alain Van Der Taelen :**

### **4. 1.2.1. Décision quant à effectuer des travaux moins chers que ceux proposés par l'architecte. (Vote 3/4)**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.

### **5. 1.2.2 Décision quant à annuler les appels trimestriels de fonds de réserve de 30 000€ si les travaux du point 1.3 sont rejetés. (Vote Majorité absolue)**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.

### **6. 1.3. Décision quant à réaliser les travaux de rénovation des terrasses comprenant chapes, étanchéité, carrelage et réparation structurels bétons + remplacement des garde-corps pour un montant maximum de 796 000€ TVAC tels que présenté par l'architecte**

cfr point 1.1. (Vote 3/4).

1.3.Décision quant à réaliser les travaux de rénovation des terrasses comprenant chapes, étanchéité, carrelage et réparation structurels bétons + remplacement des garde-corps pour un montant maximum de 796 000€ TVAC tels que présenté par l'architecte	Oui	2 873.000	54.89 %	Majorité des trois quarts
	Non	2 361.000	45.11 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	5 234.000	-	
	Abstention / Absents	4 766.000	-	
OUI	BATTILANA Carla, BISTI Ekaterini, BONTEZ Walter, BRISSAUD Olivier, CROQUET Laurent, DE BOECK , DELFOSSE Sabine, DUTHOIT Eric, FORGET Dominique, GATTI , GAY - PARA , GHYSELINCK Marie-Pierre, GORSSE Jean-Bernard, GRULOOS Marie-Laure, GUY +@ Pierre, LATOUR Yves, LEBEAU - FINK Michèle, LITAJ Diane, MEYER (CS) Jean-Henri, NOWE Danièle, O'NEILL Jennifer, OUALLIAD Abdelkrim, PERROT - STAVAUX Pierre & Isabelle, PIRE - OCHELEN Richard, QUATANNENS Stephan, ROZYCKA , SINGH A.L., SODIPAR , SOUPART Michel, TSIRIMOKOS Angelos, UYTDENBROEK Luc, VAN BUGGENHAUT - BACCONNIER , VAN ROY Georges, VAN VELTHOVEN - NOLLEVAUX , VERHELST Katty, VON PFALER Michel, NERGUTI Gaby			
NON	BALFOUR Jacqueline, BANDALI Shamine, BAUDUIN , BERRICHI ABDELKARIM - ASSNI , BEX Eddy, BOSMANS - COPPEJANS , BRUNLID Anders, BUSMA Elzbieta, CARDYN Denise, DERO Pascale, GODFROID - VAN HAESSENDONCK Pierre & Anne, GRIGNET Lucienne, HANON France, HELLEBRANDT Liliane, JACOBS Thibault, LAUREYS Philippe, LHOIR Philippe, MAGI Paola, NAJAR , NOTERMAN Chantal, SMEETS Odette, SZMIGIEL - KRAWIECKI Marcin & Milosz, VAN DER TAELEN Alain , VAN MOER Jacqueline, VANDERCAMMEN Paulette, VERDUYN Sylvie, VETTOREL Annie, WISSER Ulrike, ZOOTSOS Panagiota			
ABSTENTION / ABSENTS	ALVAREZ SANTOS Silvia, DE AGUIRRE , DILLE @@@ Jean, MALU Alexis, PLACE - VOS Paul			

### **7. 1.4. Décision quant à donner mandat au Syndic pour réceptionner les travaux d'une part et**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.

### **8. 1.5 Choix de l'entreprise qui réalisera les travaux présentés aux points 1.1 et 1.3:**

### **9. 1.5.1 Décision quant à choisir City Façades pour réaliser les travaux (Vote Majorité absolue)**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.



**10. 1.5.2 Décision quant choisir AV Façades pour réaliser les travaux (Vote Majorité absolue)**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.

**11. 2. Mode de Financement :**

**12. 2.1 Décision quant à financer les travaux (cfr points 1.1et 1.3) par**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.

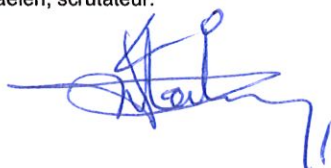
**13. 2.2. Décision quant à souscrire une assurance-crédit auprès d'Atradius pour couvrir le risque**

L'Assemblée, au vu des votes exprimés au point 1.3 du présent ordre du jour, décide de surseoir à ce point.

Moniseur Soupart, Président de séance.



Monsieur Van Der Taelen, scrutateur.



Monsieur De Plaen, Syndic.



Monsieur V. Pinte, Syndic



**OFFICE DES PROPRIETAIRES S.A.**

Rue Vilain XIII, 53-55

B - 1000 Bruxelles

+32 (0)2 626 08 46

**TVA : BE 0841.885.269**

Intervention de Monsieur Van Der Zeele, Alain

30-11-2017

**OBJET :** Proposition de travaux moins chers

1. A l'Assemblée générale du 27 avril 2017, l'architecte s'est exprimé. La présentation de l'architecte consulté par la copropriété ne m'a absolument pas convaincu.

Ce que la copropriété attendait c'était plutôt une présentation spécifique à notre bâtiment avec, par exemple, au moins un tableau reprenant le nombre de terrasses visitées, les appareils utilisés pour déterminer le taux d'humidité, le nombre de terrasses en code vert, orange ou rouge, les tests de résistance des balustrades, etc.

En l'absence de tels renseignements, les membres de la copropriété ont le sentiment d'avoir été très mal informés et surtout qu'on ne me sorte pas l'argument du rapport de l'architecte se trouvant dans les locaux du Syndic et consultable sur place.

Tout le monde sait que très peu de gens font cela. En tout cas, moi j'ai lu la version électronique de ce rapport.

Quand on est prêt à dépenser 60.000,00 euros pour s'offrir les services d'un architecte, la copropriété est en droit de demander, que dis-je, d'exiger une présentation spécifique contenant tous les éléments d'information nécessaires pour pouvoir ainsi prendre une décision en connaissance de cause.

Cela n'a pas été fait et cela est très regrettable.

Dans ma recherche du rapport initial de l'architecte, je n'ai pu compter que sur Monsieur BONTEZ, notre Commissaire aux comptes, pour obtenir le document souhaité.

Je veux ici le remercier publiquement.

Après s'être intéressés à la forme, intéressons-nous maintenant au contenu de sa présentation, de son rapport et des procès-verbaux du Conseil de copropriété.

Je ne mets nullement les compétences de l'architecte en doute mais depuis le début et à cause d'un manque de transparence et de manipulations diverses, j'ai le sentiment que l'architecte essaye de forcer la main de la copropriété.

J'ai l'intime conviction que l'architecte essaye de faire passer en force son projet.

A force de vouloir cela, il a exagéré les faits, tenté de manipuler la copropriété et, ce faisant, s'est mis lui-même en difficulté et en position de faiblesse.

Sur base des dégradations montrées en y associant les mots « BÉTON » et « DANGER DE MORT », l'architecte a pu faire peur aux membres de la copropriété. Je vous rappelle que l'architecte a préconisé à un certain moment de ne plus utiliser les terrasses aussi bien à l'arrière qu'à l'avant.

Mais quand on y réfléchit bien, qu'en est-il exactement ? Présenter les dégradations en omettant de parler des travaux de sécurisation entrepris en 2015 et qui ont coûté 42.400,00 euros, c'est mentir à la copropriété.

Je parle bien de mensonge par omission.

En fait, ce sont les coups de marteau des ouvriers de l'entreprise engagée par la copropriété qui ont provoqué l'apparition de ces trous dans les bandeaux en béton.

En fait, grâce à ces travaux de sécurisation, il n'y a clairement plus aucun danger.

Tous les bandeaux en béton ont été contrôlés et sécurisés. En voyant large, l'entreprise a pu ainsi éliminer tous les problèmes et dangers existants.

Quelle belle arnaque n'est-ce pas que de partir d'une situation sans aucun danger à une situation où l'architecte essaye de faire payer à la copropriété environ 800.000,00 euros et peut-être même beaucoup plus, comme je l'expliquerai plus tard, pour des travaux qui seront très rentables pour lui.

Evidemment, il préfère se faire payer 60.000,00 euros plutôt que de proposer des travaux bons mais qui ne lui rapporteraient rien. L'architecte n'a pas exploité toutes les pistes qui s'offraient à lui et n'a pas passé en revue toutes les solutions possibles. Je tiens à rappeler que l'architecte n'a jamais écrit que des travaux moins chers étaient mauvais.

L'architecte a énormément parlé d'humidité.

S'il y en avait vraiment beaucoup et compte tenu de la pente des terrasses dirigées vers l'intérieur des terrasses, il devrait aussi y avoir des traces d'humidité à proximité des fenêtres des appartements situés au même niveau. Je vous rappelle que l'humidité est aussi bien ascendante que descendante. Cela n'apparaît pas de manière significative dans le rapport de l'architecte et cela est étonnant.

On remarque bien que l'architecte s'est en grande partie intéressé aux bandeaux en béton. De plus, aucune mousse n'a fait son apparition. Je rappelle que la mousse caractérise les endroits très humides.

L'architecte a aussi mis les problèmes sur le compte de la vétusté. J'aimerais vous signaler que des immeubles récents ont aussi des problèmes semblables et que le vieillissement de l'immeuble n'est pas nécessairement en cause pour expliquer ces phénomènes.

Monsieur VON PFALER, ici présent, peut vous montrer quelques photos prises avec son smartphone si vous le souhaitez.

Je signale aussi le fait que l'architecte a préconisé à une certaine époque de ne plus utiliser ni les terrasses arrière, ni les terrasses avant.

Il s'agit presque d'une interdiction sous peine de mort.

Il a tenté de nous faire peur. Avant de préconiser une chose pareille, il aurait dû d'abord visiter toutes les terrasses et les tester. Rien de cela n'a été fait.

Je signale que j'ai personnellement testé ma terrasse arrière pourtant fragilisée et que je ne suis pas tombé dans le vide. Pour la tester, j'ai tiré, poussé et provoqué des vibrations.

Vous aurez remarqué qu'en parlant déjà des terrasses avant il nous indique déjà qu'elles devront elles aussi être refaites à terme. C'est bien imaginé, non !

Nouvelle manipulation !

De plus, je peux vous assurer que même au sein de ceux qui vont dire oui aux travaux de l'architecte aucun ne donnerait 1 euro pour les terrasses avant, considérées par la majorité de la copropriété comme étant en très bon état.

Quand il ne manipule pas la copropriété, il menace en prétendant que d'autres travaux coûteraient aussi très chers, ce qui est faux. Je peux vous assurer qu'il est possible de réaliser des travaux de réfection en dépensant environ 150.000,00 euros, c'est-à-dire 5 fois moins que ce que l'architecte propose.

Ces travaux moins chers ont été volontairement occultés et passés sous silence, probablement parce que ne rapportant rien à l'architecte.

Pour produire un rapport de qualité et avant de préconiser de ne plus utiliser les terrasses arrière, j'estime que l'architecte aurait dû d'abord visiter absolument toutes les terrasses. Il est clair que cela n'a pas été fait et même là où l'architecte aurait dû absolument être présent, c'est-à-dire sur toutes les terrasses fragilisées, on ne l'a pas vu.

Je possède une terrasse arrière fragilisée et je n'ai pas vu l'architecte. Comme l'architecte n'a pas examiné ma terrasse, les mesures indispensables au classement de ma terrasse n'ont pas pu être faites. Tout cela ne me semble pas très professionnel.

Avant de procéder aux travaux de sécurisation et de réfection des terrasses avant en 2013, je me souviens qu'un architecte était venu chez tous les occupants de l'immeuble pour examiner toutes les terrasses avant. Voilà ce qui aurait dû être fait à l'arrière de la Résidence Chavigne et qui n'a pas été réalisé par l'architecte actuel.

Tellement soucieux de sécurité, il est étonnant que l'architecte n'ait pas songé à l'enlèvement et au remplacement des bandeaux en béton situés au niveau du toit et qui surplombent le parking et les terrasses. Il n'a pas mené sa mission jusqu'au bout et, de plus, il n'est pas cohérent avec la sécurité générale de l'arrière du bâtiment.

Pour moi, il est hors de question de donner mon accord à des travaux qui n'assureraient pas la sécurité à 100 pourcent.

Pour moi, l'architecte s'est égaré, n'a pas fait preuve de la transparence et de l'impartialité nécessaire à sa mission.

Sa méthode de travail présente quelques lacunes et ce qu'il propose n'offre pas toutes les garanties nécessaires au niveau de la sécurité du bâtiment.

Ce qui se passe ici est tout à fait scandaleux.

J'ai vraiment l'impression qu'il s'agit-là d'une gigantesque escroquerie.

Je pèse mes mots et c'est un ancien commissaire de police qui vous le dit.

Dans ces conditions, j'ai de la peine à imaginer que la copropriété puisse donner son accord à la proposition de l'architecte et devenir ainsi le dindon de la farce.

Enfin, j'espère que cet endettement colossal et insensé n'ira pas de pair avec une faillite de la copropriété.

Si cela devait se produire, je vous signale que tous les propriétaires seraient solidaires et devraient payer tous les énormes frais liés à cette faillite. Beaucoup de petits propriétaires devraient vendre et vendre avec perte.

De plus, si cela devait se produire pendant les travaux, ceux-ci seraient interrompus et certains propriétaires et locataires se retrouveraient avec des terrasses en chantier et inutilisables. Dans ces conditions, certains appartements seraient tout simplement invendables.

Je rappelle que le rapport de l'architecte a valeur d'avis et que la copropriété est souveraine en la matière.



## **2. Il serait plus judicieux d'envisager des travaux beaucoup moins chers.**

**Vouloir envisager des travaux d'une valeur d'environ 800.000,00 euros et emprunter presque 600.000,00 euros, alors que les fonds propres sont largement insuffisants, est pour moi un projet fou et inacceptable. J'estime que cela serait beaucoup trop cher payé pour réparer quelques rares terrasses fragilisées alors, qu'à mon avis, la grande majorité des terrasses sont encore en très bon état.**

**Au final, il se pourrait même que la facture soit beaucoup plus lourde. En effet, au mois d'avril, l'architecte a déclaré qu'il y avait souvent un dépassement de budget de 10% voire 20%. Si c'était 20%, nous serions presque à 1.000.000,00 d'euros. C'est un scénario tout à fait possible puisque c'est l'offre de prix la moins chère qui a été retenue. Où cela va-t-il s'arrêter ? Encore des charges supplémentaires ?**

**Il faut bien se rendre compte que chacun devra, au total, déboursier en moyenne 8.000,00 euros en plus des charges actuelles. C'est beaucoup d'argent et tout le monde doit se demander s'il pourra payer tout cela. Il faut bien réaliser que chaque propriétaire devra payer environ 200,00 euros de charges trimestrielles supplémentaires et cela pendant 10 ans. C'est très peu pour certains d'entre nous mais c'est énorme pour d'autres.**

**Comme pour la situation économique mondiale, l'heure est aux économies et certainement pas aux dépenses pharaoniques. La maîtrise des coûts est devenue indispensable. On ne peut plus se permettre de dépenser autant d'argent pour faire beau uniquement. La copropriété se doit donc d'être très prudente. En effet, que se passerait-il si la copropriété devait être confrontée à de nouvelles et grosses dépenses imprévues.**

**Pour ma part, je dis NON à la proposition de l'architecte. Ce n'est pas parce que quelques rares terrasses sont fragilisées qu'il faut tout refaire. Il est hors de question de dépenser autant d'argent pour faire beau. Ce temps-là est révolu. Ce qu'il faut faire maintenant, c'est boucher les trous et consolider les terrasses. Les travaux de sécurisation ont déjà été exécutés en 2015 et il n'y a plus aucun danger. La façade arrière a été peignée. C'est un terme de métier qui signifie que tous les bandeaux en béton ont été contrôlés et sécurisés pour éviter tout danger. De plus, les parties métalliques ont été recouvertes d'un produit antirouille. Ne perdons donc pas l'argent consacré à ces travaux, c'est-à-dire 42.400,00 euros, et terminons les travaux.**

**Certaines personnes se demandent certainement si ces travaux sont valables. En fait, je propose des travaux de réfection semblables à ceux entrepris en 2013 aux terrasses avant de notre immeuble et qui donnent entière satisfaction. A titre d'exemple, on a réussi à refixer chez Monsieur VON PFALER, un bloc d'environ 50 ou 60 Kg risquait de se détacher et de tomber sur les terrasses inférieures. Quatre ans plus tard, cela tient toujours et aucune nouvelle crevasse n'est réapparue. C'est bien la preuve que ces travaux sont fiables.**

Confronté à des dégradations identiques à celles des terrasses arrière et aussi malgré le fait que ce bloc d'environ 50 ou 60 Kg puisse s'écraser sur la terrasse de Monsieur VAN ROY et peut-être le blesser gravement ou même causer sa mort, je rappelle que l'architecte désigné en 2012 n'a jamais conseillé de remplacer toutes les terrasses avant par de nouvelles. De plus, il n'a jamais préconisé de ne plus utiliser les terrasses avant. Comme on peut le remarquer : 2 situations semblables, 2 architectes désignés et 2 façons de traiter les problèmes.

Les travaux proposés coûteraient beaucoup moins cher, en fait 5 fois moins cher que la proposition de l'architecte et pourraient en tout être payés par les fonds propres tels qu'ils se présenteront en 2018. Il ne faudrait payer qu'environ 150.000,00 euros au lieu de 800.000,00 euros voire plus. De plus, il n'y aura aucune charge supplémentaire.

Pour ceux qui pensent que 150.000,00 euros c'est peut-être trop peu pour réaliser de bons travaux, je rappelle qu'avec les 42.400,00 euros déjà dépensés en 2015 pour les travaux de sécurisation la facture totale s'élèverait à environ 192.400,00 euros ce qui n'est pas rien.

Il convient d'ajouter que l'architecte n'a jamais écrit que des travaux moins chers étaient mauvais.

Evidemment, il conviendra de confier les travaux à un entrepreneur sérieux. L'entreprise engagée dans le passé pour les terrasses avant conviendrait certainement. Idéalement, ces travaux devraient être exécutés à la sortie de l'hiver, au début du printemps de 2018 au plus tard.

Nous n'avons que trop tardé et il faut impérativement éviter de laisser la situation pourrir davantage. A l'occasion de ces travaux, une attention particulière devra être portée à la terrasse de Monsieur BONTEZ. Le coordinateur de ces travaux devra en être informé et en tenir compte.

Pour rassurer les propriétaires et sur base des bons travaux effectués aux terrasses avant et qui ont bien résistés à l'usure du temps, un contrôle tous les 3 (trois) ans des bandeaux en béton pourrait aussi être envisagé à la sortie de l'hiver.

Les travaux que je propose seraient accompagnés d'une garantie et la copropriété pourrait toujours se retourner contre l'entreprise en cas de mauvaise exécution.

Cette proposition rencontrerait les demandes des personnes qui se plaignent des charges très lourdes et qui sont en grande difficulté et celles des propriétaires soucieux de préserver la valeur de vente de leur appartement.

De plus, les propriétaires qui louent n'auraient pas à subir une perte de valeur locative.

A cause de l'absence de toute une série de grands désagréments comme le bruit infernal, les poussières et, éventuellement, l'apparition de fêlures dans les vitres, notre qualité de vie ne s'en trouverait pas compromise.

J'exprime aussi ici le souhait, qu'à l'avenir, plus aucun travail ne soit exécuté sans avoir la totalité des fonds propres nécessaires. Dans le futur, la copropriété devra apprendre à épargner.

Pour terminer, j'ai dressé un tableau pour comparer la proposition de l'architecte et la mienne.

Ce tableau a été distribué en début de séance.

Je vous remercie de votre attention.





<b>ARCHITECTE</b>	<b>PROPOSITION DE MONSIEUR VAN DER TAELEN</b>
<b>Coût : environ 800.000,00 euros (d'après l'architecte dépassement possible de 10 à 20 %)</b>	<b>Coût : environ 150.000,00 euros (les travaux de sécurisation d'une valeur de 42.400,00 euros entrepris en 2015 ont déjà été payés)</b>
<b>Durée des travaux : 1 ou 2 ans (d'après l'architecte)</b>	<b>Durée des travaux : 3 mois maximum</b>
<b>Bruit infernal</b>	<b>Bruit normal et insignifiant</b>
<b>Beaucoup de poussières. Comme les fenêtres ne ferment pas hermétiquement, il se pourrait même que ces poussières puissent pénétrer dans les appartements</b>	<b>Aucune poussière</b>
<b>Certains garages et aires de stationnement inaccessibles à tour de rôle pendant 1 ou 2 ans</b>	<b>Certains garages et aires de stationnement inaccessibles à tour de rôle pendant 3 mois maximum</b>
<b>Pendant 10 ans, charges trimestrielles supplémentaires d'environ 200,00 euros pour chaque propriétaire. Elles sont liées à l'emprunt. Chacun devra donc payer au total en moyenne 8.000,00 euros</b>	<b>Aucune charge supplémentaire. Tout sera payé par les fonds propres</b>
<b>Très petite réserve d'argent pour le futur et pour faire face aux dépenses imprévues</b>	<b>Une très grande réserve d'argent pourra être constituée pour le futur et les dépenses imprévues</b>
<b>Pour les investisseurs :</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Comme les charges sont très lourdes pour les locataires, les appartements deviennent plus difficiles à louer ;</b></li> <li><b>2. Perte de valeur locative due aux charges supplémentaires que les investisseurs doivent payer personnellement</b></li> </ol>	<b>Comme il n'y aura pas de charges supplémentaires, une rentabilité locative normale est assurée</b>

**L'architecte n'a jamais écrit que des travaux moins chers  
étaient mauvais**