



EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 11.09.2023

PROJET 2 - 27/09/2023

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

# **PROCES-VERBAL**

## **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE (DEUXIEME SEANCE)**

**ACP BAUWENS**

**Square Hoedemaekers 15-24 à 1140 BRUXELLES**

**N° d'entreprise 0.837.315.084**

**LUNDI 11 SEPTEMBRE 2023 À 19H00**

**Dans la salle de l'Epiphanie**

**Située Rue de Genève 470B à 1140 EVERE**

### **ORDRE DU JOUR**

#### **1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété**

Mr Meus, avec l'accord maximum des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

##### **1.1. Validité de l'assemblée**

Les propriétaires sont présents ou représentés pour un total de 5139 quotités.

##### **1.2. Désignation du secrétaire**

Le secrétariat est assuré par le syndic G.T.I.

##### **1.3. Désignation des scrutateurs**

Aucun candidat ne se présente.

#### **2. Rapport du conseil de copropriété**

- Contentieux : annexe n°1
- Fonds de réserve au 31/12/2022, il y a 438.959 €.

- Terrasses : 10 terrasses ont été réparées en début d'année, au total 20 ont été rénovées et 3 sont en cours.
- Lutte contre l'occupation illégale d'emplacements de parking.

### **3. Rapport du commissaire aux comptes**

#### **3.1. Décharges**

A la majorité des voix, l'assemblée donne décharge pour les comptes clôturés au 31/12/2022.

##### **→ Résultat des votes :**

Oui 4067 Q.

Non 125 Q. (F8, I8, O9)

Abs 951 Q. (W4, GP38, MA1+2, MA4+5)

#### **3.2. Reconduction de l'expert-comptable**

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord de renouveler le mandat de l'expert-comptable Mr Lurkin.

##### **→ Résultat des votes :**

Oui 3822,75 Q.

Non 658,75 Q.

Abs 619,25 Q.

### **4. Conseil de copropriété**

#### **4.1. Démissions et élections**

A la majorité des voix, tous les membres sont réélus.

A) Monsieur MATTHYS

B) Monsieur TANGHE

C) Monsieur MEUS

D) Monsieur GRENSON

E) Madame LECOMTE

F) Madame BOUKO

##### **→ Résultat des votes :**

A) 68,79 %

B) 79,52 %

C) 93,05 %

D) 81,21 %

E) 89,22 %

F) 75,12 %

## 4.2. Mandats d'appui au syndic (volontaire)

Pas de volontaires.

- **Appel aux candidatures (pour les copropriétaires habitant l'immeuble, suffisamment disponibles et voulant s'investir)**

## 5. Syndic

### 5.1. Décharges financière et administrative à la SPRL GTI

A la majorité des voix, l'assemblée donne décharge à la SPRL GTI.

→ Résultat des votes :

Oui 4488,75 Q.

Non 231,00 Q. (T12, MA4, F8, L7, O9)

Abs 423,50 Q. (E0, GP38, MA3, H3, K7, L8, P12, Q0, Q4, S1)

### 5.2. Renouvellement du mandat de la SPRL GTI

A la majorité des voix, l'assemblée renouvelle le mandat de la SPRL GTI.

→ Résultat des votes :

Oui 4528,25 Q.

Non 194,25 Q. (T12, T9, L7, , MA1, MA4)

Abs 420,75 Q. (S12, GP12, E0, Q4, P6, L8, L9, F5, H3, MA5)

009

## 6. Chauffage

Deux des trois chaudières sont défectueuses (fuites d'eau importantes). Ces défauts qui sont en pratique non réparables, engendrent une forte consommation en eau, beaucoup de travail pour rajouter suffisamment de pression dans le circuit et rendent le fonctionnement des chaudières totalement aléatoire. En outre, la 3ème chaudière a déjà 15 ans. Les deux chauffagistes ayant remis un devis (sur 6 chauffagistes contactés ou rencontrés) ont recommandé le remplacement des 3 chaudières par 3 chaudières d'une puissance totale moindre et mieux adaptée aux besoins du Bauwens. La comparaison des deux offres se trouve en annexe (annexe n°3).

→ Résultat des votes :

Pour LEGRAND 82 votes

Pour DETHIER 29 votes

Devis Legrand pour le remplacement des 3 chaudières

### **Points à creuser/négocier concernant le devis du chauffagiste Legrand**

- garantie sur les 3 chaudières étendue à 5 ans (la garantie sur la M.O. pour des travaux non structurels est toujours de 2 ans ; il en allait de même pour le devis de DETHIER)

- acompte de 25% au lieu de 40% lors de la signature du devis

- choix du matériau de l'isolation de la tuyauterie et mise en oeuvre (info collectée via Homegrade ci-dessous)

· ***L'isolation placée sur les tuyauteries doit avoir un diamètre intérieur adapté aux divers tuyaux et une épaisseur conforme aux normes thermiques. Quant au matériau utilisé, le chauffagiste agréé CERGA connaît les épaisseurs à prévoir pour atteindre le niveau d'isolation à respecter. Il n'y a pas un matériau à privilégier plutôt qu'un autre.***

- nouveau tableau électrique (info collectée via Homegrade ci-dessous - point abandonné, non négocié)

· ***Un nouveau tableau électrique ne se justifie que si l'on veut placer une minuterie et que le tableau existant n'est pas suffisamment grand pour un fusible supplémentaire. Aussi, si Legrand ne l'a pas prévu, c'est que ce n'est pas utile.***

- régulateur avec webserver de la chaudière (info collectée via Homegrade ci-dessous - point abandonné, non négocié)

· ***Une régulation à distance (via webserver) sur la chaudière, c'est une pure opération commerciale. INUTILE! En revanche, pouvoir réguler à distance les vannes thermostatiques de ses radiateurs, c'est très intéressant.***

### **Points d'attention concernant le devis du chauffagiste Legrand**

- Facturation au taux de TVA correct : le taux de 6% a été confirmé par le SPF Finances.

- Lors de la signature du devis :

- mentionner la date de signature : **J**

- mentionner la date de démarrage du chantier sur site : **J + 3 semaines** (2 à 3 semaines pour les travaux de préparation - la commande des chaudières pouvant être passée durant ce temps de préparation)

- mentionner la date de mise en service d'une 1ère chaudière: **J + 3 semaines + 5 jours ouvrables**

- barrer acompte de 40% et mentionner **acompte 25% à la signature du devis.**

## **Questions soulevées et informations données par l'assemblée au sujet de la chaufferie et de la consommation d'énergie du Bauwens**

\* Quid de faire réaliser un audit énergétique permettant de savoir quels travaux entreprendre pour optimiser (réduire autant que possible) la consommation en énergie du Bauwens ?

\* La Ville de Bruxelles propose des audits énergétiques gratuits aux Syndics d'immeuble.

-> Ces points seront investigués par le Conseil et un retour sur ceux-ci sera transmis via le PV de la réunion du 3/10. Les PV des réunions du Conseil peuvent être obtenus par envoi d'un mail à M. Meus (yves\_meus@hotmail.com) ou à GTI (gtisprl@gmail.com).

\* Quid des primes disponibles pour l'installation d'une chaudière à gaz collective ?

Après avoir consulté le site de **Rénolution** et avoir contacté **Homegrade** (centre indépendant gratuit et non-commercial de conseil et d'accompagnement sur le logement à Bruxelles qui, par sa mission, est à même de renseigner tout un chacun sur l'ensemble des primes disponibles à Bruxelles – 02/219.40.60 de 9h à 12h et de 14h à 16h uniquement en semaine), il ressort qu'il n'y a plus aucune prime pour les chaudières à gaz. Quant à la prime qu'octroyait Sibelga pour le remplacement des vieilles chaudières au gaz, elle ne concernait que les particuliers et non les collectivités et son montant s'élevait à 500€. Cette prime de Sibelga n'existe plus.

### **7. Frais à supporter par le fonds de réserve**

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Fonds d'investissement parking extérieur (entretien)                    | 30.000 €  |
| - Récupérations interventions imprévisibles (réparations urgentes, etc.)  | 20.000 €  |
| - Interventions ponctuelles terrasses et peinture plafonds (41 terrasses) | 65.000 €  |
| - Ascenseur (entretien)                                                   | 20.000 €  |
| <hr/>                                                                     |           |
| Total                                                                     | 135.000 € |

A la majorité des voix, l'assemblée accepte ce budget.

#### Résultat des votes :

Oui 4308,50 Q.

Non 463,25 Q. (F8, I8, MA1/2, O9, R1, W4)

Abs 371,50 Q. (I1, J1, L5, R12, R13, A1, A2, C0, E2, T3, GP38)

### **8. Budgets 2023**

#### **8.1. Budget ordinaire et fonds de réserve**

- Budget ordinaire : indexation à 630.000 € par an soit 157.500 € par trimestre

$580.000 \times 127,84 \text{ (index 1/23)} = 626.666,66 \text{ € arrondi à } 630.000 \text{ €}$   
118,32 (index 1/22)

- Fonds de réserve : inchangé (190.000 €)

Le budget ordinaire est bien indexé

A la majorité des voix, l'assemblée refuse d'indexer le budget ordinaire, celui-ci restera à 580.000 €.

Le fonds de réserve passe à 135.000 € après suppression du poste de chaufferie estimé à 55.000 €.

→ Résultat des votes :

Oui 2564 Q.

Non 2330 Q. (O9, MA1/2, MA4, Q2, Q3, Q8, Q9, S1, S4, S7, B8, C4, D5, E0, E1, T9, T12, W4, Z1, J2, J5, J6, J9, L1, L7, M0, F0, F1, F2, F9, G8, H3, I1, I6, I8)

Abs 248,50 Q. (P6, R1, C3, E2, GP38, J1, K5, I7)

DVP = DU VOSEL - PARENT

## 8.2. En cas de dépenses ordinaires et exceptionnelles, mandat au conseil de copropriété et au syndic d'utiliser le fonds de réserve

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Lors de l'AG, M. Herman informe le montant maximal du fonds de réserve pour lequel l'AG donne mandat au Conseil et au Syndic: 10.000 €.

→ Résultat des votes :

Oui 4239,75 Q.

Non 355,75 Q. (E0, Q4, O9, C7, M0, F8, I8)

Abs 547,75 Q. (T3, GP38, C3, R1, P6, C3, J1, G4, MA1/2, MA5)

## 9. Caves

Vu le nombre important de caves dont le propriétaire doit encore être identifié ou authentifié, un courrier a été envoyé aux copropriétaires n'ayant pas encore remis une preuve de propriété de leur cave. Ces copropriétaires ont jusqu'au 30/09 pour remettre au syndic (via mail ou lors de la permanence du mardi) une copie de leur acte d'achat. Au-delà de cette date, le Conseil propose de sceller toute cave dont le propriétaire reste non authentifié.

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord pour sceller les caves dont la propriété n'a pas été identifiée au 30/09/2023.

→ Résultat des votes :

Oui 4058,00 Q.

Non 501,25 Q. (MA1/2, H3, T1, E0, E1, I8)

Abs 584,00 Q. (F8, G4, J1, L4, T3, Z1, G38, B7, C3, Q5, Q9, Q11, R5, S3, T5)

## **10. Récapitulatif de vos biens et badges d'accès à l'immeuble (document envoyé avec la clôture annuelle 2022)**

Chaque propriétaire est invité à vérifier et apporter le document lors de l'assemblée générale ou de le renvoyer au syndic. Il a été constaté qu'un nombre important de badges n'étaient plus utilisés ou perdus et que certains n'étaient même pas identifiables.

A la majorité des voix, l'assemblée accepte cette procédure.

### Résultat des votes :

Oui 4195,00 Q.

Non 47,25 Q. (Z1)

Abs 901,00 Q. (Q5, S4, C0, C3, C4, D5, E0, T9, GP38, I9, J1, J2, J9, K1, L1, L9, F1, F2, G4, G8, H7, N11, P12)

## **11. Installation de purgeurs automatiques au bout de chaque colonne (point déjà voté l'année dernière)**

Cela avait été proposé afin d'éviter les problèmes de chauffage qui reviennent chaque année à cause des occupants qui ne purgent pas. Budget estimé à 17.000 €.

Ces travaux seront prévus pendant l'été 2023 vu les complications pour acquérir ces purgeurs - en attente.

### Résultat des votes :

Oui 2622,25 Q.

Non 163,00 Q.

Abs 2358,00 Q.

## **12. Radiateurs (privatif)**

Etant donné les fuites fréquentes qui surviennent dans les appartements au niveau des radiateurs, les propriétaires sont dorénavant obligés d'installer une vanne d'arrêt à l'entrée et à la sortie de chacun de leurs radiateurs. Cela afin d'éviter des frais de vidange de tout le circuit de chauffage et également d'éviter des dégâts des eaux.

La date limite pour l'exécution de ces travaux (si ceux-ci n'ont pas déjà été faits) sera définie lors de la prochaine réunion du Conseil du 3/10 et mentionnée dans le PV de cette réunion. Pour recevoir le PV des réunions du Conseil, il suffit de demander d'être inscrit sur la liste des copropriétaires souhaitant recevoir le PV des réunions du Conseil, via l'envoi d'un mail à M. Meus (yves\_meus@hotmail.com) ou à GTI ([gtisprl@gmail.com](mailto:gtisprl@gmail.com)).

A la majorité des voix, l'assemblée accepte cette procédure.

→ Résultat des votes :

Oui 3019,00 Q.

Non 852,50 Q.

Abs 1271,00 Q.

### **13. Réfection parking côté polyclinique et descente -2**

Vu les budgets limités, ce point est reporté en 2024.

### **14. Grillage autour des conteneurs (poubelles)**

Placement d'un grillage autour des conteneurs au niveau -1. Ceci empêcherait les personnes extérieures à l'immeuble de mettre des encombrants/poubelles pour lesquels la copropriété paie pour l'enlèvement.

Budget estimé à 1200 € (à vérifier avec la hausse régulière des prix).

A la majorité des voix, l'assemblée accepte ces travaux.

→ Résultat des votes :

Oui 3486,25 Q.

Non 756,00 Q.

Abs 901,00 Q.

### **15. Placement d'une barrière au niveau du parking (solution retenue)**

Solution retenue : Barrière de 4 mètres - Commande d'ouverture en entrée par lecteur de badges avec centrale de gestion - 3 lecteurs - Sonnettes d'accès au parking pour les clients des 5 magasins et système de jetons pour la sortie de ces mêmes clients.

Budget revu et corrigé : environ 35.000 €. Ce budget est quasi le triple de celui voté à l'AG 2022. Cela est dû à :

- L'augmentation des prix des fournitures et de la main d'œuvre
- Une solution actuelle mieux pensée par rapport aux infrastructures et occupants de l'immeuble et plus élaborée (notamment 3 lecteurs au lieu de 2)
- La sous-estimation du coût des travaux d'ingénierie (installation électrique, piliers en béton, casse-vitesse, goulottes, cartes d'accès, programme de contrôle des cartes d'accès, etc.) qui vont de pair avec la fourniture et l'installation des 3 barrières.

A la majorité des voix, l'assemblée refuse de placer des barrières.

→ Résultat des votes :

Oui 1947,25 Q.

Non 2779,50 Q.

Abs 416,50 Q.

## **16. Placement de caméras supplémentaires au niveau -1 (21/22)**

Actuellement, il y a environ 35 caméras couvrant de nombreux lieux de la copropriété.

Il reste cependant quelques zones d'ombre :

- À l'arrière du 21 niveau -1
- Au niveau de la future barrière du parking
- Dans les allées centrales des caves -1 et -2 aux numéros 22/44. Trop de vols sont commis sans pouvoir identifier les contrevenants.

A la majorité des voix, l'assemblée refuse de placer des caméras supplémentaires.

### **→ Résultat des votes :**

Oui 2052,00 Q.

Non 2738,50 Q.

Abs 352,75 Q

## **17. Réfection complète de la toiture**

Vu les budgets limités, ce point est reporté en 2024 voire 2025/2026.

N'ayant plus de points à discuter, la séance est levée.

*M. M. M.*

Le syndic - P. Herman

Quintal n°1.

| APT  | NOM               | CLOT 21  | CLOT 22     | APPEL FONDS 01/23 | APPEL FONDS 02/23 | APPEL FONDS 03/23 | TOTAL       |
|------|-------------------|----------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1    | HOANG             |          | 1.556,57 €  |                   |                   | 779,63 €          | 2.336,20 €  |
| 6    | GEIRNAERT         |          | 2.207,08 €  |                   |                   |                   | 2.207,08 €  |
| 7    | TABURIAUX         |          |             |                   |                   | 827,75 €          | 827,75 €    |
| 13   | ATICI             |          | 3.216,59 €  |                   |                   |                   | 3.216,59 €  |
| 20   | DRAPPIER          |          |             |                   |                   | 779,63 €          | 779,63 €    |
| 38   | CERTYN            |          | 1.185,07 €  |                   |                   |                   | 1.185,07 €  |
| 42   | MEUS              |          | 382,81 €    |                   |                   |                   | 382,81 €    |
| 62   | MEUS              |          | 2.924,14 €  |                   |                   |                   | 2.924,14 €  |
| 64   | LAHAYE            |          | 542,32 €    |                   |                   |                   | 542,32 €    |
| 65   | MEUNIER           |          | 1.290,94 €  |                   |                   | 818,13 €          | 2.109,07 €  |
| 70   | COSYNS            |          | 382,68 €    |                   |                   |                   | 382,68 €    |
| 75   | LECOMTE           |          | 712,84 €    |                   |                   |                   | 712,84 €    |
| 76   | SHAKIRI           |          |             |                   |                   | 779,63 €          | 779,63 €    |
| 86   | TAKOUGANG         |          | 1.000,00 €  |                   |                   | 229,63 €          | 1.229,63 €  |
| 103  | TOPCHULOGLU       |          | 500,00 €    |                   |                   |                   | 500,00 €    |
| 127  | HELAERS           |          | 880,37 €    |                   |                   |                   | 880,37 €    |
| 133  | ARIFI             |          | 2.332,22 €  |                   |                   |                   | 2.332,22 €  |
| 146  | DZHELIL           |          | 1.994,97 €  |                   |                   |                   | 1.994,97 €  |
| 162* | CORDEIRO (avocat) | 986,08 € | 12.626,71 € | 385,00 €          | 385,00 €          | 385,00 €          | 14.767,79 € |
| 173  | EL HELLAJ         |          | 874,04 €    |                   |                   |                   | 874,04 €    |
| 200  | MARTIN            |          | 2.462,44 €  |                   |                   |                   | 2.462,44 €  |
| 205  | KOELMAN           |          | 515,67 €    |                   |                   |                   | 515,67 €    |
| 215  | MATTHYS           |          | 1.789,78 €  |                   |                   |                   | 1.789,78 €  |
| 226  | VAN VEERDEGEM     |          | 338,69 €    |                   |                   |                   | 338,69 €    |
|      |                   | 986,08 € | 39.715,93 € | 385,00 €          | 385,00 €          | 4.599,40 €        | 46.071,41 € |

\* Avocat

| Critères                                                                                                                                                                  | Legrand<br>(1040 Etterbeek)                                                                                                     | Dethier & Fils<br>(Waimes, près Malmédy)                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solution proposée                                                                                                                                                         | 3 chaudières BUDERUS<br>Puissance globale : 1860KW                                                                              | 3 chaudières REMEHA<br>Puissance globale : 1950KW                                                                                                                      |
| Classe énergétique                                                                                                                                                        | A                                                                                                                               | ?                                                                                                                                                                      |
| Garantie                                                                                                                                                                  | 2 ans sur corps de chauffe et 10 ans sur l'installation ??                                                                      | 10 ans sur corps de chauffe (sur pièces, hors main d'œuvre - une franchise de 1.370€ facturée lors des 3 dernières années de la garantie) + 10 ans sur l'installation. |
| Nombre de jours min. de coupure totale de la chaufferie                                                                                                                   | 5 jours, en veillant à l'installation complète d'une chaudière.                                                                 | 15 jours, possibilité de louer une chaufferie mobile au fioul. Prix forfaitaire : 13.295€                                                                              |
| Isolation tuyauterie (matériau)                                                                                                                                           | Idem que l'existant                                                                                                             | Laine minérale                                                                                                                                                         |
| Remplacement moteur des vannes mélangeuses                                                                                                                                | Non inclus<br>(600 à 700€ HTVA en +)                                                                                            | Inclus                                                                                                                                                                 |
| Nouveau tableau électrique                                                                                                                                                | Non inclus                                                                                                                      | Inclus                                                                                                                                                                 |
| Régulateur avec webserver<br><i>Webserver permet de visualiser les paramètres à distance des chaudières et de guider l'utilisateur en cas de souci sur l'installation</i> | Régulateur inclus, mais sans webserver. Mais il est possible d'opter pour un régulateur avec webserver.                         | Inclus.                                                                                                                                                                |
| Ramonage cheminées                                                                                                                                                        | Non inclus. Indispensable. Prévoir 750 à 1000€                                                                                  | Non inclus. Indispensable. Pas d'estimation du coût !                                                                                                                  |
| Attestation PEB                                                                                                                                                           | Non inclus (125€ HTVA)                                                                                                          | Non inclus                                                                                                                                                             |
| Délai pour l'entame des travaux                                                                                                                                           | 8 à 10 jours pour la livraison + 2 à 3 semaines de travaux préparatoires avant livraison, soit au total 3 à 4 semaines.         | Livraison le 18/10, soit 5 à 6 semaines de délai.                                                                                                                      |
| Prix total HTVA<br>(chaudières, installation et mise en service)                                                                                                          | <b>186.950€ (+ 21% TVA)</b>                                                                                                     | <b>205.996,13€ + 21%</b>                                                                                                                                               |
| Service de garde en soirée et week-end                                                                                                                                    | <b>Oui, mais accessible seulement si contrat d'entretien.</b>                                                                   | <b>Oui, sans condition.</b>                                                                                                                                            |
| Prix contrat d'entretien HTVA<br>(1 visite/an)                                                                                                                            | <b>2.550€</b> (indispensable pour bénéficier au service de garde du soir et week-end + 6 mois garantie après chaque entretien). | <b>3.049€</b> (équipe de techniciens basée sur Liège qui pourrait intervenir rapidement, pas de contrat : service payé après intervention).                            |