

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles
Tel 02 511 52 65 Fax 02 513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

**Association des copropriétaires de la résidence « Chambéry »,
avenue Abeloos, 33-37 à 1200 Bruxelles**
N° d'enregistrement de l'ACP : 0833.355.803

**Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de la
Résidence « Chambéry » qui s'est tenue le jeudi 28 novembre 2024 à 18 heures
à l'hôtel « Eurostars Montgomery » – Avenue de Tervueren 134 à 1150 Bruxelles**

La séance est ouverte à 18.20 heures sous la présidence de Monsieur Stancu, qui souhaite la bienvenue à tous.
Il donne la parole à Madame Erbas, collaboratrice de la s.a. Lusimmo, syndic de la résidence.
Madame Erbas assurera le secrétariat de la réunion.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

1. **Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée**
Les présents et représentés totalisent 7.520 /10.000èmes avec une représentativité de 30 copropriétaires sur 42.
2. **Rénovation des chaufferies : présentation des devis par M. Huart, choix du chauffagiste et mode de financement.**
Rappel de la décision des dernières assemblées :

« Suite à l'assemblée du 27 octobre 2021, Monsieur Iglesias informe qu'il a sollicité 5 chauffagistes pour remettre offre de prix pour ces travaux : La Chaleur et l'Eau, Vanlathem, Ronsmans, Audeco scs et Matec. Les chauffagistes Audeco scs et Matec sont venus sur place et n'ont jamais remis offre de prix malgré les relances du syndic.

*Pour rappel, la préférence de l'assemblée du 27 octobre 2021 était **pour le remplacement par cascade de deux chaudières pour l'ensemble des 3 blocs, uniquement une chaufferie au numéro 35 afin de tout centraliser.***

Pour information, il y a actuellement une chaufferie par entrée, chaque chaufferie contenant deux chaudières.

Par rapport aux offres de prix reçues des chauffagistes « La Chaleur et l'Eau », « Vanlathem » et « Ronsmans », le conseil de copropriété a préféré écarter le chauffagiste « Ronsmans » car il ne travaille pas avec la marque « Viessman » et préfère la marque « Vaillant ». Suite aux informations reçues d'un ingénieur en techniques spéciales, pour du chauffage collectif, les chaudières « Viessman » sont plus optimales que « Vaillant ».

Les offres de prix reçues sont les suivantes :

Par rapport à la décision de l'AG du 27 octobre 2021, « La Chaleur et l'Eau » a remis à jour son offre de prix pour le remplacement par cascade de deux chaudières pour l'ensemble des 3 blocs, soit centralisation d'une chaufferie au n°35 pour un montant de 137.304,42 € t vac.

« La Chaleur et l'Eau » a également remis offre de prix pour une nouvelle chaudière dans chaque chaufferie pour un montant total de 175.425,40 € t vac.

Le chauffagiste Vanlathem n'a pas souhaité remettre offre de prix pour le regroupement d'une seule chaufferie au n°35 avec deux chaudières en cascade, car il trouve cela trop compliqué. Il a uniquement remis offre de prix pour une nouvelle chaudière dans chaque chaufferie pour un montant total de 128.141,28 € t vac. L'offre de prix du chauffagiste Vanlathem prévoit le remplacement du vase d'expansion dans chaque chaufferie également.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée désigne un groupe de travail composé de Messieurs De Liedekerke, Detrain et Verhoeven pour analyser de nouvelles offres de prix. Dans un de ces e-mails envoyés à Lusimmo, Monsieur Rinaldi s'est aussi porté volontaire pour aider dans ce dossier. »

Afin d'aider les copropriétaires pour le choix du chauffagiste, Madame Erbas propose de faire appel à un ingénieur en techniques spéciales.

Elle présente un devis de bureau GS3 Architectes Associés SCRL s'élevant à 7.260 € TVAC.

On donne la parole à Monsieur Coget, ingénieur en technique spéciale. Une discussion s'en suit.

Après discussion, unanime, l'assemblée décide de mandater un ingénieur en technique spéciale et mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'ingénieur : le bureau GS3, M. Coget ou M. Huart pour l'étude complète du remplacement des chaudières (cahier des charges, appels d'offres, suivi et réception de chantier) Videoconférence avec M. Huart.

Une assemblée générale extraordinaire sera organisée pour le choix du chauffagiste, dans la mesure du possible dans le courant du mois de novembre.

L'assemblée décide de financer les frais de l'étude par le fonds 'provisions pour remplacement chaudières'

Suivant la décision de la dernière assemblée, Monsieur Huart a été mandaté pour réaliser une étude, établir un cahier des charges, organiser les appels d'offres, assurer le suivi des travaux et réceptionner le chantier. Invité à la présente réunion, il a présenté les offres des chauffagistes et donné des explications sur l'état des chaudières actuelles.

À l'unanimité, l'assemblée décide de remplacer les chaudières par deux chaudières par bâtiment, conformément aux recommandations de M. Huart. Elle choisit également, à l'unanimité, de confier les travaux à la société BWarm pour un montant de 169.000 €.

Ces travaux seront financés par le fonds « Provisions pour remplacement chaudières », s'élevant à 141.000 €, et le solde sera prélevé sur le fonds de réserve.

Les participants optent pour une réalisation des travaux au printemps, sous réserve de ce qui est nécessaire/faisable pour assurer le chauffage durant cet hiver (en particulier pour le 35 et 37).

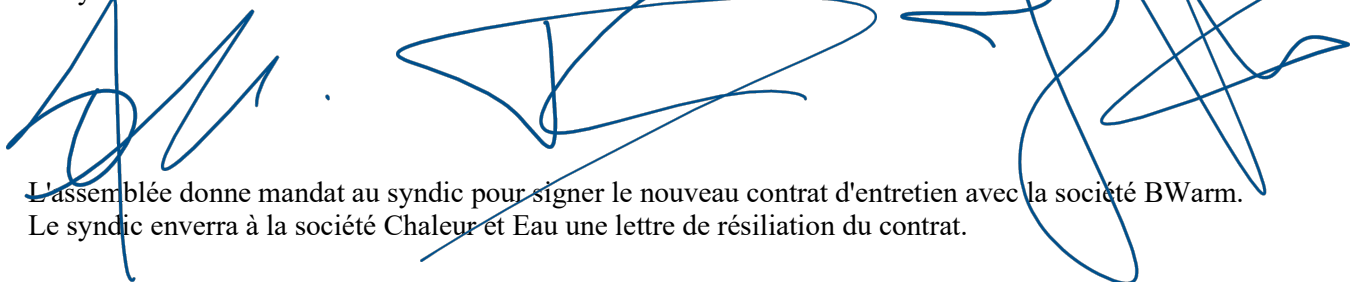
A cet égard, les participants demandent à M. Huart de régler les modalités avec BWarm selon l'ordre de préférence suivant :

1. Nettoyage des deux chaudières au rendement non-conforme (35 et 37) et réparation/remise en route du bruleur arrêté au 35 pour assurer fonctionnement jusqu'au printemps (compris dans l'offre)
2. Nettoyage des deux chaudières et mise en place d'une chaudière temporaire au 35 (compris dans l'offre)
3. Nettoyage de la chaudière du 37 et remplacement sans délais des deux chaudières du 35 (et remplacement au 33 et 37 au printemps)

Choix est laissé à Mr Huart/au chauffagiste entre les options 1 et 2 selon le jugement et/ou préférence pratique et technique du chauffagiste. A défaut de pouvoir mettre ces options en œuvre le remplacement au 35 sera réalisé sans délais (durant l'hiver).

À l'unanimité, l'assemblée demande à Mr. Huart d'évaluer l'opportunité de remplacer les circulateurs et vases d'expansion. Le cas échéant, l'assemblée mandate le syndic pour inclure ces remplacements dans la commande (prévu dans le financement de 169.000€). Le financement de ces travaux suivra le même principe : prélèvement sur le fonds « Provisions pour travaux chaudière », avec le surplus couvert par le fonds de réserve.

Le syndic enverra à la société Chaleur et Eau une lettre de résiliation du contrat.



L'assemblée donne mandat au syndic pour signer le nouveau contrat d'entretien avec la société BWarm.
Le syndic enverra à la société Chaleur et Eau une lettre de résiliation du contrat.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur Igot remercie les participants pour leur présence et lève la séance à 19 heures.

A noter que le nombre de propriétaires présents n'étant pas conséquent, avec leur accord et sans opposition quelconque, les votes ont été émis oralement, d'autant que quasi toutes les décisions ont été prises à l'unanimité.

Conformément à la loi sur la copropriété, l'original du présent procès-verbal a été signé par les copropriétaires présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y sont apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.

Tous les documents se rapportant à la copropriété sont consultables dans les bureaux de Lusimmo, sur simple rendez-vous pendant les jours et heures ouvrables.

Tout(e) copropriétaire qui souhaite mettre un point à l'ordre du jour d'une assemblée dispose de toute l'année qui précède la tenue de l'assemblée pour en faire la demande (toutefois minimum 30 jours avant la tenue de celle-ci pour respecter les délais de convocation).