

Procès-Verbal

Assemblée Générale Extraordinaire du

02/10/2025

Présents :

- Thomas VANDAMME et Alison CRAUWELS (4G)
- Erard GILLES et Sofia BENITO (4D)
- Quentin VERHAEGHE (RDC D)
- Valentine PACCO (2G)
- Dennis HERMANS (1G)
- Jean-Marc DUPONT pour Jason Consulting SRL (RDC G)
- Quentin VERHAEGHE (RDC D)
- Ziva SEKORANJA et Grégoire Houcke (Bat. Arr.)
- Kornilia PIPIDI-KALOGIROU et DIMITRI ANAGNOSTARAS (3G)

Absents :

- Laure ANCIAUX (3D)
- Louis DE WERGIFOSSE et Aloyse GARCIA MORENO (2D)
- Candice CHANTRAINE (1D)

Ordre du jour

1. Constitution de l'assemblée
 - a. Vérification des convocations et du quorum de présence et de représentation.
 - b. Désignation du président de séance et du secrétaire.
 - c. Approbation de l'ordre du jour.
2. Rappel du contexte
 - a. Présentation des décisions des AG antérieures, notamment :
 - i. a. PV du 15/01/2024 (prise de connaissance de l'étude préalable)
 - ii. b. PV du 04/07/2024 (mandat donné à l'architecte Nicolas Lesens pour appel d'offres et suivi des travaux, avec clé spécifique pour la répartition des honoraires)

Objectif de la présente AG : décision sur le choix du devis, validation de la clé de répartition, et mandat pour le financement.

3. Présentation technique et financière
 - a. Présentation par l'architecte Nicolas Lesens et le 4ème des trois devis reçus suite à l'appel d'offres.
 - b. Présentation de la ventilation des coûts (parties communes / parties privatives).
 - c. Présentation du tableau Excel de répartition des charges préparé par le 4ème.
 4. Décisions à prendre
 - a. Approbation par vote du devis retenu.
 - b. Validation de la répartition des coûts : adoption de la clé proposée (et vote).
 - c. Validation des postes techniques intégrés dans les devis (notamment étanchéité, isolation, lucarne, cheminées).
 - d. Adoption de la clé de répartition des coûts.
 - e. Mandat à l'ACP pour la souscription d'un prêt collectif (selon conditions à préciser) et définition des modalités de remboursement.
 5. Divers
 - a. Questions diverses non soumises à décision.
-

1. Constitution de l'assemblée
 - b. Vérification des convocations et du quorum de présence et de représentation.
 - c. Désignation du président de séance et du secrétaire.
- Érard président à l'unanimité, Thomas Secrétaire, Laure commissaire aux comptes 2024 et 2025.

- d. Approbation de l'ordre du jour.

6. Rappel du contexte
 - a. Présentation des décisions des AG antérieures, notamment :
 - i. a. PV du 15/01/2024 (prise de connaissance de l'étude préalable)
 - ii. b. PV du 04/07/2024 (mandat donné à l'architecte Nicolas Lesens pour appel d'offres et suivi des travaux, avec clé spécifique pour la répartition des honoraires)

Objectif de la présente AG : décision sur le choix du devis, validation de la clé de répartition, et mandat pour le financement.

7. Présentation technique et financière
 - a. Présentation par l'architecte Nicolas Lesens et le 4ème des trois devis reçus suite à l'appel d'offres.

Explication qu'Aurélié est en congé de maternité.

Rappel du projet par N. Lesens; Vimar et KX travaillent souvent ensemble, IG construct société recommandée pour ce genre de travaux.

Il y a de grosses différences de prix, KX chère à cause de leur sous-traitant toiture.

Le dossier comprend une prévision de prix pour 2026 (formule légale).

IG Construct a été recommandé et a un prix avantageux. Dans le comparatif, certains prix (indiqués en rouge) pourraient être revus lors de la commande. N Lesens explique que cela est inhabituel, et que l'entrepreneur refuse de changer de méthode. Il note, après visite sur un de leurs chantiers, que leur travail était de bonne qualité. Pour les postes en rouge, il pense qu'il y a un *risque de révision* de 10k€ à 15k€.

Certains postes sont en fond gris; ils sont en cupés (par opposition à ceux à bordereaux de prix qui sont forfaites): Ils seront adaptés pour la réalité du chantier.

Les honoraires d'architectes (AR) et du coordinateur sécurité (CS) sont légalement obligatoires.

Le chantier ne pourrait pas avoir lieu avant Mars 2026.

Si la copropriété décide de souscrire un crédit, il faut attendre le délai de forclusion pour signer celui-ci. Les fonds doivent être disponibles pour faire le bon de commande à l'entrepreneur. Les travaux sont communs, donc le bon de commande doit être entre la copriété et l'entrepreneur. De plus, les déclarations préalables à la commune doivent être faites, et prendront

Ziva: Il y a des couts supplémentaires pour les intempéries, y a t'il un timing prévu ?

Lesens: Oui, 180j ouvrés. Vous devriez avoir reçu tout dans les documents

Valentine: J'ai tout transféré.

Grégoire: Pourquoi la garantie décennale de l'entreprise est à charge du client?

Lesens: Si elle n'est pas écrite dans le bordereau, elle est payée dans les postes, c'est notre façon de faire. Cela permet d'objectiver les postes dans un souci de transparence et d'objectivité.

Ziva: Concernant les durées supplémentaires, nous devons payer à l'entrepreneur s'il prend du retard?

Lesens: Oui, si c'est dû aux intempéries. C'est notre méthodologie. Notre expérience a montré dans le passé que forfaitairement cela était moins avantageux.

Grégoire: Pourquoi destruction de la charpente pour tout refaire?

Lesens: C'est l'étude qui a été faite par ma collègue.

Ziva: C'est une bonne chose que l'on dépose la cheminée en amiante (post 40.3), les prix sont très faibles, les entrepreneurs sont-ils au courant de l'ampleur de ce poste ?

Lesens: L'inventaire amiante a été réalisé. Le montant d'IG Construct est aberrant, celui des autres entrepreneurs semble logique.

Grégoire: À la copropriété, pour la structure, la question du dispatch des coûts. L'étude montre que la couverture doit être refaite. J'ai l'impression que les postes liés à la structure sont en particulier pour les propriétaires du 4ème.

Kornilia: Ça me semble radical de changer toute la charpente.

Lesens: Je vous invite à regarder les plans, il y a des nécessités de reprendre les efforts.

Grégoire: Le projet est très bien.

Lesens: La répartition privative pourrait effectivement reprendre une partie de ces postes, ce sujet doit être traité.

Kornilia: Est-ce qu'on n'en profiterait pas pour isoler la façade arrière.

Grégoire: C'est un tout nouveau projet. Il serait intéressant de prévoir une corniche à débordement qui permettrait la pose d'un isolant.

Lesens: Il y a déjà un débordement de 25 cm, cela suffirait pour de la laine ou de l'ardoise.

Candice: L'implication d'un architecte est-il obligatoire

Érard: Cela avait été acté lors de la précédente AG. La répartition des frais d'architectes sont adaptés pour cette raison. Le 4ème paie plus cher.

Candice: Pourquoi le montant de la copropriété est le double de celui des 4ème.

Lesens: C'est à vous de discuter de cela.

Grégoire: Est-ce qu'on pose bien une coupole avec tout le système adéquat.

Valentine: On avait voté la fois passé pour faire au moins cher.

Lesens: Pour le SAMU il faudrait tout faire.

Grégoire: Installer juste la coupole cela ne sert à rien.

Lesens: Poste 45.2 prévoit l'entièreté des systèmes SIAMU.

Laure: Question sur la répartition.

Lesens: Pour faire le projet, tout est obligatoire.

Ziva: Je ne vois pas comment le projet aurait pu contenir moins, il n'y a rien de superflu.

Valentine: L'isolation est-elle obligatoire ?

Grégoire: Pas encore, mais ça va le devenir.

Lesens: De toute façon, s'il faut le poser un jour, il faudra tout défaire, cela coutera plus cher.

Quentin: Concernant l'isolation, aurait-il été possible d'isoler en projeté par exemple ?

Lesens: Non, le projet est particulièrement peu cher en matériaux, c'est principalement la main d'œuvre.

Dimitri: Y a t'il également une corniche permettant l'isolation sur les pignons?

Lesens: Cela est un autre projet. Si nécessaire, on pourrait mettre un profil de tête.

Grégoire: Quel proportion d'imprévu prévoyez-vous ?

Lesens: Question impossible à répondre. La loi prévoit jusqu'à 15% maximum (?). Le fait d'avoir une partie neuve réduit

Ziva: Il faudrait à minima modifier des postes pour le moins cher.

Lesens: En effet, en l'état ce devis est un chèque en blanc qui est inacceptable. Je vous conseille de l'écarter car c'est trop risqué.

Q à transmettre à Lesens:

- Est-ce que le dispositif doit absolument être lié à une centrale téléphonique et à un contrat d'entretien ? Quel budget d'entretien ?

Combien de frais d'archis encore à payer (Pour JM)

- b. Présentation de la ventilation des coûts (parties communes / parties privatives).
 - c. Présentation du tableau Excel de répartition des charges préparé par le 4ème.
8. Décisions à prendre
 - a. Approbation par vote du devis retenu.
 - b. Validation de la répartition des coûts : adoption de la clé proposée (et vote).
 - c. Validation des postes techniques intégrés dans les devis (notamment étanchéité, isolation, lucarne, cheminées).
 - d. Adoption de la clé de répartition des coûts.
 - e. Mandat à l'ACP pour la souscription d'un prêt collectif (selon conditions à préciser) et définition des modalités de remboursement.
9. Divers
 - a. Questions diverses non soumises à décision.