

Procès-Verbal

Assemblée Générale Extraordinaire du

04/07/2024

Présents :

- Thomas VANDAMME (4G)
- Erard GILLES et Sofia BENITO (4D)
- Laure ANCIAUX (3D), en ligne
- Valentine PACCO (2G)
- Louis DE WERGIFOSSE et Aloyse GARCIA MORENO (2D)
- Dennis HERMANS (1G)
- Candice CHANTRAINE (1D)
- Jean-Marc DUPONT pour Jason Consulting SRL (RDC G), en ligne
- Ziva SEKORANJA (Bat. Arr.)
- Kornilia PIPIDI-KALOGIROU et DIMITRI ANAGNOSTARAS (3G)

Absents :

- Quentin VERHAEGHE (RDC D)

Ordre du jour

1. Rénovation toit
 - a. Présentation du rapport d'expertise par le cabinet d'architectes Nicolas Lesens
 - b. Discussion et décision
 2. Rénovation balcon
 - a. Discussion et décision
 3. Divers
-

1. Rénovation toit

- a. Présentation du rapport d'expertise par le cabinet d'architectes Nicolas Lesens

Aurélié Tribel a présenté le rapport d'expertise du cabinet d'architectes Nicolas Lesens (étude de faisabilité technique et financière du 7 décembre 2023, en annexe de ce PV et communiquée avec l'ordre du jour de l'AG du extraordinaire du 15 Janvier 2024). La présentation est en annexe.

Le rapport présente une estimation financière, qui n'est pas un devis. C'est un point de départ pour pouvoir faire un appel d'offre puis présenter 3 devis aux copropriétaires.

La copropriété souhaiterait une ventilation des coûts, notamment pour pouvoir déterminer la différence de prix si l'isolation n'est pas faite et les velux. Elle souhaite aussi une estimation pour un nouveau poste: retirer la cheminée en façade arrière.

- b. Discussion et décision

L'AG a pris note des résultats et des documents des documents circulés par le 4^e, soit:

- Deux devis indicatifs de travaux sans aménagements du toit (uniquement rénovation) demandés par le 4^e à des entrepreneurs pour avoir une estimation des frais.
- Une estimation des dépenses calculés sur la base de l'estimation financière de Nicolas Lesens et de l'estimation des primes communiquée à l'AG du 15 Janvier 2024.

Ces estimations sont indicatives, pré-devis et n'engagent pas les copropriétaires. Leur unique objectif est de présenter aux copropriétaires une fourchette pour les travaux de rénovation du toit (soit entre 90k et 150k TTC frais d'architectes inclus).

Les copropriétaires ont discuté de la nécessité de faire appel à un architecte. Les propriétaires du 4e ont besoin du mandat de la copropriété pour avancer sur le projet avec l'architecte. Nicolas Lesens serait alors mandaté pour faire un appel d'offre et revenir présenter aux copropriétaires trois devis pour les travaux à une prochaine AG, qui devra ensuite donner son accord pour pouvoir lancer les travaux et finaliser la répartition des coûts. Le 4^e devra en parallèle monter un projet d'emprunt sur cette base (pour les copropriétaires qui souhaitent y recourir). Afin d'avancer et de pouvoir mandater Nicolas Lesens, le 4^{ème} a proposé de prendre à sa charge un tiers des frais d'architecte incombants à la rénovation du toit en plus de la proportion liée à leurs travaux d'aménagement (au lieu d'un prorata exact frais de rénovation / frais d'aménagement du toit).

Vote de l'AG sur la proposition suivante : « *l'AG donne mandat à Nicolas Lesens pour lancer l'appel d'offre et gérer le suivi des travaux, leurs honoraires seront divisés entre les co-propriétaire comme indiqué ci-dessus. Il devra être demandé à l'architecte de stipuler contractuellement que la responsabilité du 4eme pour leurs travaux privatifs leur appartient, pendant et après les travaux* »:

Pour : Jean-Marc Dupont, Laure Anciaux, Thomas Vandamme, Erard Gilles, Candice Chantraine, Aloyse Garcia Moreno, Valentine Pacco, Ziva Sekoranja, Kornilia Pipidi-Kalogirou
Contre : Dennis Hermans

La proposition est adoptée.

Les copropriétaires ont aussi discuté de la nécessité d'effectuer certains des travaux (exutoire de fumée pour les pompiers, isolation). Ces points devront être tranchés avant d'approuver un devis.

2. Rénovation balcon

a. Discussion et décision

Accord à l'unanimité pour valider le devis présenté par le 2e D et exécuter les travaux de rénovation de tous les balcons.

3. Divers

Vivaqua: Dimitri va contacter pour prévoir l'intervention à la cave, il reste en contact avec Thomas pour communiquer avec le plombier.