

Procès-Verbal

Assemblée Générale Extraordinaire du

15/01/2024

Présents :

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

Absents :

- Valentine PACCO (2G)

Ordre du jour :

1. Vivaqua
 - a. Répartition
 - b. Paiements factures
2. Rénovation du toit
 - a. Présentation étude
 - b. Prochaines étapes
3. Rénovation balcons
4. Divers

1. Vivaqua

a. Travaux

Grégoire a eu des échanges avec Vivaqua : Il a demandé un dernier devis, il faut rajouter un neuvième compteur qui sera installé. Il faut mettre un adoucisseur. Le RDC gauche (Jean

Marc) est le bâtiment arrière (Grégoire et Zlva) ne souhaitent pas être impactés par les travaux de vivaqua des autres unités, ainsi il souhaite que leur réseau ne soit pas modifié et laissé dans leur situation existante. Il est possible de mettre un adoucisseur peu cher et faire un bypass après le passage de vivaqua.

La copropriété doit trouver un plombier. Dimitri attend le devis de son plombier.

b. Répartition

Les copropriétaires paient depuis 2 ans l'eau du RDC droit. Il faut évaluer le montant concerné. Jean-Marc a une situation similaire, il va communiquer sa consommation comme base d'estimation.

c. Paiements factures

Deux factures doivent encore être réglées. Il faut refaire le calcul, en changeant la situation du 4G (trois personnes depuis septembre), et en ajoutant Quentin. Il faut également passer le 1er G à une personne, à partir du 1er Janvier 2024.

2. Rénovation du toit

a. Présentation étude

(Étude et estimation primes joints à la convocation)

Erard Gilles a présenté une étude de faisabilité technique et financière pour la rénovation et l'aménagement du toit commanditée par le 4ème étage. Cette dernière a été communiquée avec la convocation à l'AG ainsi qu'une estimation de primes.

En résumé, l'étude pointe le très mauvais état du toit et l'urgence de le réparer à court terme. Par ailleurs, le 4ème a obtenu un permis d'urbanisme pour aménager la terrasse arrière et l'accès au toit. Il y a donc un alignement entre les deux projets. Le rapport présente une estimation financière, qui n'est pas un devis. C'est un point de départ pour la demande de devis.

L'AG a pris note des résultats de l'étude et a renouvelé son accord de principe pour lancer le projet de rénovation du toit. Il est important d'avoir une structure saine et la valeur de l'immeuble dans son ensemble en bénéficie. Il reste cependant certains points à éclaircir, avant de pouvoir s'engager, notamment:

1. la division des coûts entre le 4ème et l'ACP. Ce qui suit a été proposé par le 4ème: l'aménagement terrasse arrière (structure entre autres), la création de la lucarne arrière (ouverture du toit, structure, châssis donnant sur la nouvelle terrasse, l'isolation du mur vertical de lucarne ainsi que le revêtement de finition en enduit), les ouvertures privées en toitures type coupole et velux excepté la coupole incendie car

commune (seraient à charge du 4eme), le reste de la copropriété (en ce inclus une participation pour l'économie de la toiture à versant à rénover)

2. la possibilité de scinder les devis et factures
3. les implications en terme de responsabilité si emprunt commun (selon Thomas, des établissements offrent des prêts spécialisés pour empêcher cela)
4. la nécessité d'impliquer un architecte (si les aménagements liés à la terrasse / son accès impliquent obligatoirement un architecte, il n'est pas certain que ce soit le cas pour la rénovation du toit.)
5. voir si l'acte de base stipule si l'isolation des parties communes est à charge commune ou privée. Rien n'a été confirmé lors de l'AG des copropriétaires sur un engagement du paiement de l'isolation par la copropriété. Par ailleurs, dans le cas où la copropriété accepte de payer pour l'isolation, le choix et l'épaisseur de celui-ci lui reviendrait.

Le 4ème a été chargé de ce qui suit:

- En ce qui concerne le point 1 ci-dessus, il a été décidé de faire appel à des entrepreneurs pour avoir une estimation des frais
- Demander à l'architecte un détail des postes et une proposition de ce qui serait imputé à la copropriété ou au 4eme. Avec cela, on pourra demander des devis
- Organiser une réunion avec l'architecte (dans environ un mois)

b. Prochaines étapes

Une fois confirmé, les architectes pourront demander des devis. Une fois un des devis accepté, l'ACP pourra confirmer un devis et commencer les éventuelles démarches d'octroi de crédit. Le temps minimum avant les travaux est de 7 à 8 mois (estimé ce jour).

3. Rénovation Balcons

Aloyse a présenté un devis d'un M. Orion pour l'ensemble des balcons 24.800 HTVA (TVA 6%). La prime serait de 10 à 15 k €. Il y a un montant max sur 5 ans (25 000€).

Alternativement, rénover le balcon de Louis et Aloyse coûterait 6.800€ HTVA. Dans un premier temps, il faut faire une demande de prime pour avoir une idée des montants remboursables. Il est certain que celle pour Aloyse et Louis sera acceptée mais le reste n'est pas clair. La prime met 2 mois à être acceptée, et il faut ensuite faire les travaux dans les 18 mois. Si la prime est acceptée, nous pouvons faire le chantier avec n'importe quel entrepreneur. Il est donc proposé d'ouvrir un dossier de demande de prime puis de décider de l'étendue des travaux (tous les balcons ou juste les plus endommagés) en fonction du montant des primes.

Par ailleurs, nous pourrions joindre ce poste à une demande de prêt conjointe pour la toiture.

L'AG charge Aloyse Garcia Moreno d'entamer la demande de prime pour la rénovation de tous les balcons de la copropriété.

4. Divers

a. Tuyau de Laure en façade arrière

Devis signé depuis 6 mois, les travaux seront exécutés avant le 31 janvier.

b. Nettoyage

Le nettoyage de l'immeuble semble moins fréquent, et de moins bonne qualité. Valentine peut contacter pour vérifier. Jean-Marc propose de contacter son entreprise de nettoyage pour avoir un devis (il est là à chaque passage).