

Présents : Sarah de Heusch, Fabien Ribassin, Gregory Seresiat, Veronique Lamot

Vérification aux comptes 2023

Les comptes 2023 ont été approuvés

Remarques

- le montant des provisions mensuelles appelées est désormais insuffisant pour couvrir le montant des dépenses récurrentes liées au fonds de roulement - une répartition par fournisseur des dépenses 2023 ainsi que diverses propositions d'augmentation de la provision mensuelles pour discussion et validation en AG est annexée.

- l'augmentation des dépenses vient d'une part l'augmentation des frais Belfius et d'autre part de l'augmentation des tarifs au M³ de Vivaqua (tant sur la consommation que sur l'assainissement) - une comparaison détaillée des deux dernières factures Vivaqua est annexée.

- A noter qu'un remplacement d'extincteur a été réalisé en 2023 - celui-ci a été comptabilisé sur le fonds de réserve - à approuver en AG sur le principe.

Décision prise : suivre la proposition 3 e Gregory pour calculer les provisions : ainsi on prévoit une augmentation de la part de provision du fonds de roulement supérieur aux couts 2023 et augmentation de la part de provision du fonds de réserve (+10% arrondis) pour anticiper l'inflation

→ nouveaux montants a partir 1-5-2024 : **to do / all**

- Rez : 83 eur
- 1^{er} : 58 eur
- 2 et 3 è : 134

- le montant des provisions désormais insuffisant a fortement diminué le solde du fonds de roulement de chaque copropriétaire. Ceci a pour conséquence un solde négatif de - 237,31 € pour le lot 2&3 à ramener à 0 selon des modalités à discuter avec Sarah et Fabien

Proposition de Sarah : virer 100 eur cette année

Travaux

- Toiture

Dégâts des eaux debut janvier 2024 au 2^e

L'assurance de la copropriété a été contacté

Il faut remettre un solin

Franchise de 300 eur +/-

Fabien est à la recherche de devis , mais vu la petite demande , personne ne se manifeste

Piste : demander à un toiturier de passer pour ce problème de solin + devis pour remplacer la toiture afin de ce soit étanche + info pour l'isolation + abattre le bout de cheminee qui ne sert plus à rien

to do Fabien : contacter un toiturier

to do vero : demander à la commune si il faut un permis d'urbanisme

points d'attention :

-se dépêcher pour les travaux car risque de ne plus avoir de prime à terme

-Demander plusieurs devis vu que le montant serait quand meme important

- **Rénovation :**

Un expert immobilier a été contacté et info recue : via un certificateur pourrait recevoir des recommandations

Proposition : essayer de voir si on peut avoir un peb anonymisé pour voir si cela vaut la peine de poursuivre cette demarche

To do Gregory : refaire la demande , nous l'envoyer et selon voir si on doit refaire une ag.

Pour rappel :

Mail de Gregory 6-9-23 : réaliser un pré-PEB avec recommandations de travaux - le prix annoncé ci-dessous comprend aussi si j'ai bien compris une revisite après travaux et l'émission du PEB définitif après travaux.

Personnellement cela me semble intéressant, pourriez-vous me donner votre avis?

Si nous sommes partants, avant de confirmer cela, j'aurais aimé leur demander de nous fournir un exemple de PEB avant travaux anonymisé. Ceci afin de nous permettre de juger de la précision de leurs recommandations de travaux.

DEVIS :

1. Appartement-duplex entresol/rez -3 chambres : 375 € TVAC
2. Appartement 1er étage – 1 chambre : 300 € TVAC
3. Appartement-duplex 2ème-3ème étages – 3 chambres : 375 € TVAC

TOTAL : 1050 € TVAC. *

*prix sous réserve que les 3 appartements soient accessibles le même jour (une seule visite).

Le prix comprend la réalisation de l'étude pré-PEB ainsi que la production du certificat PEB original après les travaux. (avec revisite)

L'étude pré-PEB consiste en un rapport détaillé pour vous aider sur les travaux à effectuer afin d'améliorer le score énergétique.

- **porte d'entrée :**

d'accord de prendre des devis pour voir de la pertinence de remplacer la porte d'entrée + remplacement de la fenêtre au-dessus

objectif de sécuriser la porte et gagner en isolation

to do Gregory : demander un / des devis

- **Réflexion sur le remplacement des balustrades / garde corps.**

Importance de conserver une homogénéité

To do Fabien : réseautage

- Plante côté rue : ok pour en installer une.

To do Fabien : envoyer des propositions de pots

To do vero : envoyer pistes de plantes pour pouvoir choisir

5-N°118 : sur la nouvelle porte ?

Varia

Banque

- Hausse Frais bancaire : plus de nouvelles
- Compte épargne : il y a qq années, vu la faiblesse des taux compte épargne on a mis tout l'argent de la copropriété sur le compte de paiement
Vu la hausse des taux, voir quand le taux du compte épargne business monte et dans ce cas, transférer un montant de Eur sur notre compte épargne (solde actuel 0) – **to do Vero**
Si oui : transfert à faire par vero

Fil qui pend sur la façade

A partir de janvier 2025 : logement occupé par le propriétaire > obligation d'installer des détecteurs de fumées (<https://pompiers.brussels/fr/envie-d-apprendre/mourir-c-est-dommage/detecteurs>) – **to do Vero et Fabien**

Veronique lamot

Gregory Seresiat

Sarah de Heush

Fabien Ribassin

Info complémentaires – utile pour la discussion :

Porte :

<https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres/g1-portes-et-fenetres-exterieures-placement-et-remplacement-de-portes-et-fenetres#:~:text=Pour%20la%20prime%20Placement%20et,m%C2%B2%20de%20portes%20ou%20fen%C3%AAtres>

cette prime est **disponible pour tous**, que vous soyez un-e particulier-ère (personne physique) ou un-e professionnel-le (personne morale). Cependant, la **facture de l'entreprise ou de l'entrepreneur** qui a réalisé les travaux doit être adressée à la personne faisant la demande de prime.

Concerne : La prime est disponible pour tous les bâtiments implantés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, pour autant qu'ils aient été construits au moins 10 ans avant l'introduction de la demande de prime. → OK

Attention : si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, aucune prime ne peut être accordée pour une unité neuve, même si le bâtiment principal a plus de 10 ans.

Prime :

Le montant de la prime diffère selon votre catégorie de revenus. Il en existe trois : catégorie I (catégorie par défaut), catégorie II (revenus moyens) et catégorie III (faibles revenus). Vérifiez à quelle catégorie vous appartenez.

Pour la prime Placement et remplacement de portes et fenêtres, le montant de la prime est calculé par m² de portes ou fenêtres.

Si les nouvelles fenêtres ou les portes placées sont en bois :

Catégorie I : 100 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie II : 120 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie III : 140 €/m² de portes ou fenêtres

Si les nouvelles fenêtres ou les portes placées sont en PVC ou métal :

Catégorie I : 40 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie II : 50 €/m² de portes ou fenêtres

Catégorie III : 55 €/m² de portes ou fenêtres

Profitez des bonus !

Si vous placez des portes ou fenêtres avec du **bois issu de forêts gérées durablement** et certifiées avec les labels FSC ou PEFC, ou que vous placez une porte en matériau de réemploi, alors vous bénéficiez du Bonus portes et fenêtres durables de **100 € par m² en plus du montant de la prime**.

Le Bonus plusieurs travaux (Z10) est octroyé lorsqu'au moins 3 des primes suivantes sont introduites au moyen d'une même demande de primes et accordées.

E3 - isolation thermique de la toiture,

F1 - isolation thermique des façades,

G1 - placement et remplacement de portes et fenêtres,

G2 - réparation de portes et fenêtres,
H1 - isolation thermique des sols et planchers,
J4 - chauffage via pompe à chaleur,
M1 - ventilation mécanique contrôlée : système C,
M2 - ventilation mécanique contrôlée : système D.

Le montant des primes mentionnées ci-dessus est alors majoré de 10% pour les demandeurs en catégories I et II, et de 20% pour les demandeurs en catégorie III.

Le Bonus plusieurs travaux (Z10) est octroyé lorsqu'au moins 3 des primes suivantes sont introduites au moyen d'une même demande de primes et accordées.

E3 - isolation thermique de la toiture,
F1 - isolation thermique des façades,
G1 - placement et remplacement de portes et fenêtres,
G2 - réparation de portes et fenêtres,
H1 - isolation thermique des sols et planchers,
J4 - chauffage via pompe à chaleur,
M1 - ventilation mécanique contrôlée : système C,
M2 - ventilation mécanique contrôlée : système D.

Le montant des primes mentionnées ci-dessus est alors majoré de 10% pour les demandeurs en catégories I et II, et de 20% pour les demandeurs en catégorie III.

Les travaux éligibles à l'octroi de la prime sont le **placement et le remplacement de la porte d'entrée principale et/ou d'une fenêtre extérieure** (à l'exception des fenêtres de toit de type coupole ou Velux, qui sont comprises dans la prime E4 - Accessoires de toiture), **en ce compris les travaux liés à l'installation de dispositif de ventilation.**

Le seul matériau éligible sans condition est le bois

Le métal et le PVC sont également éligibles sous conditions :

Uniquement dans le cas d'un remplacement à l'identique, certifié par l'attestation de l'entrepreneur volet technique.

Si la prime G1 est demandée simultanément avec une ou plusieurs des primes suivantes : A2, A4, C1, C2, C3, C4, D1, D2, E1, E4, F4, F5, F6, G3, H2, I1, I2, I3, K1, L1, il vous faudra fournir un permis d'urbanisme ou l'imposition de la copropriété.

autres infos :

Cond techniques

Min 250 eur, 1 x / 10 ans

Sauf exception mentionnée dans la page de la prime concernée, toutes les Primes RENOLUTION sont cumulables entre elles si vous en respectez les conditions techniques et administratives.

Estimez d'abord le montant de la prime avec le simulateur sur IRISbox, le guichet électronique de la Région de Bruxelles-Capitale.

PEB

le 29 novembre 2023

<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/certificat-peb-habitation-individuelle>

Le certificat PEB est un document qui donne une information objective sur la performance énergétique d'un logement. Il est **calculé sur base de consommations théoriques** et non pas sur les consommations réelles, afin de pouvoir comparer les biens entre eux.

La certification PEB découle d'une obligation européenne, qui impose des classes énergétiques particulières par région ou pays. Ainsi, les classes énergétiques sont calculées différemment à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie. Le certificat PEB est un document payant, réalisé par un certificateur indépendant formé et contrôlé par Bruxelles Environnement.

Le certificat PEB a un double objectif :

Comparer les biens : il permet de comparer facilement la performance énergétique des différents biens disponibles sur le marché. Il offre une information standardisée et objective sur des éléments comme le niveau d'isolation des façades, du toit et du sol, la performance du vitrage, la performance des éléments composant les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, etc. Ainsi, un bien avec un résultat « A » sur le certificat PEB sera bien meilleur qu'un bien avec un résultat « F ». Le certificat PEB ne tient pas compte de la consommation réelle, qui peut varier fortement avec le mode d'occupation du bien. Voir plus bas « Comprendre et vérifier le certificat PEB ».

Guide pour la rénovation : il liste des travaux de rénovation personnalisés à effectuer pour améliorer la performance énergétique, le niveau de confort d'un bien et pour faire des économies d'argent.

Comme le certificat PEB donne des informations sur le niveau de confort, la consommation énergétique et l'impact du bien sur l'environnement, prenez-le en compte lorsque vous cherchez un bien à acheter ou à louer. Demandez le certificat PEB au propriétaire ou à l'agent immobilier en charge. Ceux-ci ont l'obligation de le transmettre gratuitement à toute personne intéressée par l'achat ou la location du bien.

Qui doit disposer d'un certificat PEB ? Quelles exceptions ?

Tout propriétaire qui souhaite mettre en vente ou en location un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale doit disposer d'un :

Certificat PEB Habitation Individuelle lorsqu'il s'agit d'un logement de 18m² ou plus;
Toutefois, certaines exceptions existent pour les logements. Ces exceptions tiennent notamment compte de la superficie du logement, s'il en mauvais état, inaccessible ou s'il ne répond pas à certains critères. En cas de doute, consultez l'info-fiche « le champ d'application du certificat PEB habitation individuelle » (.pdf).

Trouver un certificateur PEB agréé

Les certificateurs PEB sont des professionnels qui ont reçu un agrément délivré par Bruxelles Environnement suite à une formation et un examen.

Consultez ces listes pour trouver le professionnel qui pourra établir votre certificat PEB. Contactez le pour planifier une visite de votre bien et **préparez sa visite** en regroupant tous les documents nécessaires.

<https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres/a5-certificat-peb>

Qui peut bénéficier de la prime Certificat PEB ?

Cette prime est uniquement disponible pour les ménages à faibles revenus appartenant à la catégorie III. Seuls les propriétaires occupants peuvent bénéficier de la prime.

Quels sont les bâtiments concernés ?

La prime est disponible uniquement pour les unités de logement (maison unifamiliale ou appartement) sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, pour autant qu'ils aient été construits au moins 10 ans avant l'introduction de la demande de prime.

Attention : si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, aucune prime ne peut être accordée pour une unité neuve, même si le bâtiment principal a plus de 10 ans.

Délais obligatoires ?

<https://environnement.brussels/citoyen/news/2024/fin-programmee-des-passoires-energetiques>



**Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 1er janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1er janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1er janvier 2046 (20 ans après).*

Tips presse :

<https://www.rtb.be/article/je-songe-a-isoler-chez-moi-comment-passer-du-reve-a-la-realite-11328794>

Depuis le 1er janvier 2022, les primes Énergie et les primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades ont fusionné en un système unique qui s'appelle à présent Rénolution. Au total, 42 Primes sont disponibles tant pour des travaux de rénovation que des travaux économiseurs d'énergie.

En région de Bruxelles-Capitale, [Homegrade](#) et le [Facilitateur Bâtiment Durable](#) offrent leurs services pour vous guider dans vos travaux de rénovation. Des aides financières sont déjà aujourd'hui à disposition [des particuliers](#) et [entreprises](#), à condition de respecter les conditions techniques minimales. Après travaux et après avoir remis les pièces justificatives au certificateur PEB votre certificat PEB pourra être mis à jour.

Et pour vous aider à financer vos travaux, le Fond du Logement propose le [crédit Ecoreno](#) : un financement à un taux avantageux pour réaliser des travaux de rénovation visant la sécurité, l'habitabilité, la salubrité ou l'économie d'énergie dans votre logement à Bruxelles.

Certains travaux de rénovation et d'aménagement intérieur ou extérieur nécessitent un permis d'urbanisme. Pour plus d'infos, consultez le site web urbanisme.brussels.

Et renseignez-vous auprès de votre commune, certaines proposent des primes complémentaires aux primes régionales.

Check aide de la commune : non > voir av homegrade

Facilitateur Bâtiment Durable et Facilitateur Copropriété

<https://environnement.brussels/facilitateur-batiment-durable>

audit énergétique gratuit si syndic pro / non pro >> via homegrade

Le Facilitateur Copropriétés

Ce service offre un accompagnement exclusif et sur mesure à destination des copropriétés pour les travaux de rénovation.

Sa vocation est d'accompagner les copropriétés dans la réalisation de travaux énergétiques :

- réfection de la toiture,
- isolation des façades,
- remplacement des châssis,
- mise en place de moyens de production d'énergies renouvelables,
- rénovation de la chaufferie,
- etc.

Le Facilitateur Copropriétés vous conseille et vous soutient depuis l'analyse du dossier, réalise un audit énergétique sommaire, prend part à l'AG et accompagne jusqu'à la réalisation des travaux. Son accompagnement est bien sûr technique, mais ne néglige pas les facteurs humains et les dynamiques propres aux Copropriétés. Votre copropriété envisage des travaux énergétiques à moyen terme et vous souhaitez bénéficier de ce nouveau service, entièrement gratuit, et de cette expertise

Posez votre question par téléphone ou par courrier électronique au [0800 85 775](tel:080085775) ou à facilitateur@environnement.brussels.

Ok mail envoyé 10-4 (prio et aide)