

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

Vérification aux comptes 2025

La consommation d'eau du 2^e étage est plus important → possibilité de faire des versements libre pour être plus équilibré entre comptes.

La régularisation du lot 2 et 3 a bien eu lieu.

Les comptes 2025 ont été approuvés.

Ok pour conserver en 2026 les mêmes provisions

Pour le fond de roulement,

- Sur l'année 2025 le fond de roulement a présenté un solde positif. Les provisions mensuelles des copropriétaires ont donc couvert le paiement des factures récurrentes.

Pour le fond de réserve,

- variation de -599,41 € du fond de réserve. Ceci du fait des travaux de rénovation de la porte d'entrée et du remplacement de la vitre au dessus de la porte d'entrée.

Admin

Accord pour renommer les rôles comme suit :

- Compta : Gregory Seresiat
- Revision aux comptes : Sarah de Heusch
- Syndic : Veronique Lamot

Travaux

Proposition de ne plus attendre l'attente de prime. La region n'en propose plus.

Le crédit 0% de la Région de BXL n'est pas encore proposé → a suivre. Voir qui peut faire la demande, la coprop., ou au noms des copropriétaires.

Gregory a rédigé un cahier des charges permettant d'avoir des devis comparables.

Ce cahier a été vérifié par un architecte.

De plus, à côté, des prix il faut les fiches techniques.

Ok pour relancer les demandes de devis pour le toit, l'isolation arrière et les 2 pignons.

Proposition de récolter des devis chacun – deadline : fin juin

Plutôt enduis que bardage.

Il faudra lancer une AG extraordinaire pour prendre une décision.

Point d'attention : les chassis du rez de chaussée devraient être refaits avant + retrait de la véranda.

Fabien essaie de mesurer les surfaces pour les avoirs sous la main afin de voir si les mesures dans les devis sont ok.

Revérifier le besoin du permis d'urbanisme et lancer les procédures si besoin (**vero**)

Voir s'il faut avertir les voisins du 120 et 116.

- **Info PEB**

- un PEB a été fait pour tout l'immeuble en date du 17-6-2024 :

Proposition de travaux et gains par unité :

GAINS	rez	1 ^{er}	2 ^e
Re-isolation de la toiture inclinée	0	0	12 kwhEP : an .m2
Isolation toiture plate arriere	0	0	10
Isolation façade arrière (14cm)	30	34	25
Isolation murs mitoyens (14cm)	16	39	104
Installation sondes exterieures sur les chaudières pour regulation en T° glissante	7	7	31

-Info sur les obligations en matière de peb pour Bruxelles

- Au plus tard le **01/01/2033**, tous les logements devront atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit avoir une consommation totale d'énergie primaire maximum de 275 kWh/m²/an, ce qui correspond actuellement à une **classe énergétique E maximum**.
- Au plus tôt le **31/12/2045** (le gouvernement doit encore fixer cette date), l'objectif PEB sera relevé à 150 kWh/m²/an, ce qui correspond actuellement à une **classe énergétique C maximum**.
- « La réglementation bruxelloise ne prévoit pas de certificat PEB sur les parties communes avec un score de performance énergétique spécifique. C'est chaque appartement de la copropriété qui devra disposer d'un certificat PEB et qui devra atteindre ses objectifs PEB. En 2033, l'association des copropriétaires devient co-responsable du fait que chaque logement de l'immeuble respecte bien les objectifs PEB fixés par la réglementation. »

<https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/la-peb-en-copropriete>

- **porte d'entrée**

En 2025, la porte a été restaurée, sécurisée et repeinte.

Changement des vitrages de la porte et de la fenêtre au dessus de la porte par des doubles vitrages (via miroiterie JP Briere de Ganshoren)

Nouvelle poignée

En hiver 2025, on a du raboter le bas du chambranle car la porte avait des difficultés à fermer, par le gonflement et l'humidité ?

confectionner aussi un sas avec un rideau pour permettre les déperditions de chaleur

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

Refection de la boiserie home made

- **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

Varia

- Banque – ouverture d'un compte épargne ?
- 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