

Résidence Le Lac  
1050 Bruxelles  
BCE:887401332

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
STATUTAIRE DU 07 DECEMBRE 2023

L'an deux mil vingt et trois, le 7 décembre à 18 heures.

En Le Châtelain Brussels Hotel, rue du Chatelain 17 à 1000 Bruxelles, les copropriétaires de l'ACP Résidence Le lac se sont réunis en Assemblée Générale Statutaire sur la convocation du Syndic, suivant lettre du 21 novembre 2023.

Après discussion et échange de vue, l'Assemblée vote les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

Par 100 % pour, 0% contre et 0 voix d'abstention, nommé Monsieur Président de séance qui ouvre la séance, assisté de Monsieur Yves Van Ermen, en qualité de Secrétaire.

A. La présente Assemblée a pour ordre du jour :

1. Nomination du Président de séance.
2. Rapport du conseil de copropriété.
3. Reconduction du mandat de syndic d'Asvedec-Administration de Biens s.a. représenté par Monsieur Yves Van Ermen.
4. En cas de non-reconduction d'Asvedec S.A., nomination de Kadaner comme syndic.
5. Approbation des comptes arrêtés au 30 septembre 2023.
6. Approbation du budget 2023-2024
7. Contrat cadre d'Asvedec pour la fourniture du gaz : décharge à Asvedec dans le système de clic pour bloquer le prix du gaz.
8. Décharge au Conseil de Copropriété
9. Décharge au Commissaire aux comptes.
10. Décharge au Syndic.
11. Constitution du Conseil de Copropriété pour le nouvel exercice.
12. Nomination du commissaire aux comptes.
13. Fixation de la date de l'assemblée générale 2024
14. Information sur le dossier travaux aux terrasses et façade avant.
15. Autorisation de placer des systèmes d'air conditionné privatif en façade arrière.
16. Réalisation de l'étude et cahier des charges pour la réalisation de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment.
17. Réalisation de l'étude et d'un cahier des charges pour la pose de cogénération dans les chaufferies de la copropriété et/ ou de panneaux photovoltaïques.
18. Réalisation d'une étude de stabilité du bâtiment.
19. A la demande de Mr Bersou: Remplacer les TL (néons) extérieurs par des plus jolis luminaires.
20. Détermination des appels pour le fonds de réserve pour l'ensemble de la copropriété
21. Bloc 1-2 : Choix de la solutions à rééliser - Le conseil propose de choisir le Scénario I pour un budget de 173.100 Euro HTVA (183.486 Euro TVA comprise)
22. Bloc 1-2 : Mandate le conseil de copropriété des blocs 1-2 pour réaliser le choix de l'adjudicataire.



23. Bloc 1-2 : Réaliser un appel de fond de réserve pour le bloc 1-2 de 183.486 Euro appelé sur le 1er et le 2ème trimestre 2024.
24. Bloc 3 et 4: Création d'un local vélo pour les blocs 3 et 4 avec création d'une porte en façade arrière.
25. Bloc 3 - A la demande de Mr Bersou : local vélos : améliorer l'aménagement du local en y fixant des portes-vélos muraux pour optimiser l'espace de stockage des vélos.
26. Bloc 3 - A la demande de Mr Bersou : améliorer le hall d'entrée comme celui du Bloc 1 en y améliorant la lumière (en la rendant indirecte).
27. Bloc 3 - A la demande de Mr Bersou : remplacer les interrupteurs traditionnels par des détecteurs de mouvements.

L'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour, vu que 57 copropriétaires sur 100 sont présents ou représentés, réunissant 58.664/100.000<sup>e</sup> dans l'indivision générale.

Voir liste de présence ci-joint ci-jointe.

DEUXIEME RESOLUTION : Rapport du conseil de copropriété.

Le rapport est repris en annexe du présent procès-verbal.

TROISIEME RESOLUTION : Reconduction du mandat du syndic

Par 52,81 % pour, 47,19 % contre et 4.509 voix d'abstention, vote nul ou blanc, reconduit le mandat du syndic d'Asvedec-Administration de Biens S.A. représenté par Monsieur Yves Van Ermen

QUATRIEME RESOLUTION : En cas de non-reconduction, choix de Kadaner

Par 63,17 % pour, 36,83 % contre et 16.323 voix d'abstention, vote nul ou blanc, se sont exprimées.

Ce vote est nul et non avenu vu la décision prise à la troisième résolution.

CINQUIEME RESOLUTION : Approbation des comptes arrêtés au 30 septembre 2023.

Par 96,42 % pour, 3,58% contre et 5.076 voix d'abstention, Approuves les comptes arrêtés au 30 septembre 2023.

SIXIEME RESOLUTION : Approbation du budget 2023-2024.

Par 98,15 % pour, 1,85% contre et 3.267 voix d'abstention, donne décharge au commissaire aux comptes.

SEPTIEME RESOLUTION : Décharge à Asvedec pour le contrat clic de gaz.

Par 96,44 % pour, 3,56% contre et 4.898 voix d'abstention, vote nul ou blanc, donne décharge à Asvedec dans le système de clic pour bloquer le prix du gaz.



HUITIEME RESOLUTION : Décharge au conseil de copropriété.

Par 98,12% pour, 1,88 % contre et 4.163 voix d'abstention, donne décharge au conseil de copropriété.

NEUVIEME RESOLUTION : Décharge au commissaire aux comptes

Par 98,15% pour, 1,85 % contre et 3.267 voix d'abstention, donne décharge au commissaire aux comptes

DIXIEME RESOLUTION : Décharge au syndic

Par 92,81 % pour, 7,09 % contre et 5.277 voix d'abstention, vote nul ou blanc, donne décharge au syndic

ONZIEME RESOLUTION : Nomination des membres du conseil de copropriété.

Bloc 1 :

Madame Friedland est élue par 100 % pour, 0% contre et 236 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Monsieur Libert est élu par 100 % pour, 0% contre et 240 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Bloc 2 :

Monsieur Amaral est élu par 100 % pour, 0% contre et 795 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Monsieur Boffa est élu par 100 % pour, 0% contre et 775 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Bloc 3 :

Madame Van Soel est élue par 100 % pour, 0 % contre et 2.168 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Monsieur Barras est élu par 100 % pour, 0% contre et 3.252 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Bloc 4 :

Monsieur Bryanton est élu par 100 % pour, 0% contre et 531 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

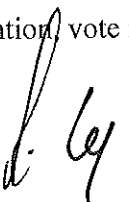
Monsieur Haberman est élu par 100 % pour, 0% contre et 531 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Bloc 5 :

Monsieur Rogival est élu par 100 % pour, 0% contre et 3.272 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

Bloc 6 :

Madame Suter est élue par 100 % pour, 0% contre et 1.000 voix d'abstention, vote nul ou blanc.

 3

DOUZIÈME RESOLUTION : Nomination du commissaire aux comptes

Par 100 % pour, 0 % contre et 13.418 voix d'abstention, vote nul ou blanc, nomme la fiduciaire Raes comme commissaire aux comptes

TREIZIÈME RESOLUTION : Fixation de la date de l'AG 2024

Par 97,25 % pour, 2,75 % contre et 10.712 voix d'abstention, vote nul ou blanc, fixe la date de l'assemblée générale au 12/12/2024

QUATORZIÈME RESOLUTION : Information sur le dossier travaux aux terrasses et façade avant

Le rapport est repris en annexe du présent procès-verbal.

QUINZIÈME RESOLUTION : Autorisation de placer des systèmes d'air conditionné privatif en façade arrière.

Par 8,58 % pour, 91,42 % contre et 5.576 voix d'abstention, vote nul ou blanc, n'autorise pas la pose de système d'air conditionné privatif en façade arrière.

SEIZIÈME RESOLUTION : Réalisation de l'étude et cahier des charges pour la réalisation de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment.

Par 86,30 % pour, 13,70 % contre et 6.190 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de réaliser une étude et un cahier des charges pour la réalisation de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment avec l'architecte ID Cités pour un montant de 5.750 € HTVA pour l'étude et 3,75% des montants hors TVA pour la partie soumission du projet.

DIX-SEPTIÈME RESOLUTION : Réalisation de l'étude et d'un cahier des charges pour la pose de cogénération dans les chaufferies de la copropriété et/ ou de panneaux photovoltaïques.


Par 53,90 % pour, 46,10 % contre et 6.583 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de réaliser une étude et un cahier des charges pour la pose de cogénération dans les chaufferies de la copropriété et/ ou de panneaux photovoltaïques. Mandate le conseil de copropriété pour réaliser le choix de l'adjudicataire.

DIX-HUITIÈME RESOLUTION : Réalisation d'une étude de stabilité du bâtiment.

Par 86,50 % pour, 13,50 % contre et 3.405 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de réaliser une étude de stabilité du bâtiment au bureau Yves Coppens.

DIX-NEUFIÈME RESOLUTION : Remplacer les TL (néons) extérieurs par des plus jolis luminaires.

Par 41,91 % pour, 58,09 % contre et 8.634 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de ne pas remplacer les TL extérieurs.

 4

VINGTIÈME RESOLUTION : Détermination des appels pour le fonds de réserve pour l'ensemble de la copropriété

Par 94,47 % pour, 5,53 % contre et 5.204 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de réaliser 4 appels trimestriels de 25.000€ chacun à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

VINGT ET UNIÈME RESOLUTION : Bloc 1-2 : Choix de la solutions à réliser - Le conseil propose de choisir le Scénario I pour un budget de 173.100 Euro HTVA ( 183.486 Euro TVA comprise)

Par 100 % pour, 0 % contre et 265 voix d'abstention, vote nul ou blanc, choisit le scénario I pour un budget de 183.486 € TVA comprise)

VINGT-DEUXIÈME RESOLUTION : Bloc 1-2 : Mandate le conseil de copropriété des blocs 1-2 pour réaliser le choix de l'adjudicataire.

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, vote nul ou blanc, mandate le conseil de copropriété pour réaliser le choix de l'adjudicataire.

VINGT-TROISIÈME RESOLUTION : Bloc 1-2 : Réaliser un appel de fond de réserve pour le bloc 1-2 de 183.486 Euro appelé sur le 1er et le 2ème trimestre 2024.

Par 100 % pour, 0 % contre et 265 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de réaliser un appel de fond de réserve pour le bloc 1-2 de 183.486 Euro appelé sur le 1er et le 2ème trimestre 2024.

VINGT-QUATRIÈME RESOLUTION : Bloc 3 et 4: Création d'un local vélo pour les blocs 3 et 4 avec création d'une porte en façade arrière.


La modification de la destination d'une partie de l'immeuble doit être votée à une majorité des 4/5 des voix.

Par 68,53 % pour, 31,47 % contre et 2.979 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de la pas créer un local vélo.

Par 26,22 % pour, 73,78 % contre et 4.572 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de pas poser de porte en façade arrière.

VINGT-CINQUIÈME RESOLUTION : Bloc 3 - A la demande de Mr Bersou : local vélos : améliorer l'aménagement du local en y fixant des portes-vélos muraux pour optimiser l'espace de stockage des vélos.

Par 36,82 % pour, 63,18 % contre et 2.168 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de ne pas améliorer l'aménagement du local en y fixant des portes-vélos muraux pour optimiser l'espace de stockage des vélos.

 5

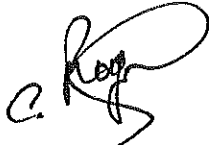
QUINZIÈME RESOLUTION : Bloc 3 - A la demande de Mr Bersou : améliorer le hall d'entrée comme celui du Bloc 1 en y améliorant la lumière (en la rendant indirecte).

Par 100 % pour, 0 % contre et 1.626 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide d'améliorer le hall d'entrée comme celui du Bloc 1 en y améliorant la lumière. Mandate le conseil de copropriété pour ce faire.

QUINZIÈME RESOLUTION : Bloc 3 - A la demande de Mr Bersou : remplacer les interrupteurs traditionnels par des détecteurs de mouvements.

Par 72,51 % pour, 27,49 % contre et 542 voix d'abstention, vote nul ou blanc, décide de placer des détecteurs de mouvement ou de placer des éclairages automatiques à chaque palier. Mandate le conseil de copropriété pour ce faire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 heures .



Monsieur Rogival  
Le président



Monsieur Van Ermen  
Le secrétaire.

Annexes : Liste de présence et tableaux des votes.

ACP Résidence du Lac		AG du 07 décembre 2023		
Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
ABDULLA Aïi	964	R	964	1
ALBUQUERQUE FRIAS LOPES	890		0	0
AMARAL	968	p	968	1
Baras Nicole	220	p	220	1
Baras-De Wever	2242	p	2242	1
BARREA-VON JORDAN	860		0	0
BAUFFE Patrick	1768	p	1768	1
BEERNAERTS SOPHIE	972		0	0
BERTHOMIEU-FROMAGE	888	p	888	1
BERVOETS	848	R	848	1
BLANCO THOMAS Soledad	975		0	0
BLAVE ALAIN	841	R	841	1
BODEN-MILLICH Timothy	1832		0	0
BOFFA-DE BOLLE	891	p	891	1
BONFIGLIOLI-DE GOUVEIA DAL PINO	1117	p	1117	1
BORLOO-HENDRICKX	1328	r	1328	1
BOUVIER-BOELENS	860		0	0
BOUVY Chantal et Patrick	975		0	0
BRUYNSEELS-BRYSKERE	975	r	975	1
BRYANTON-ROSATI	979	p	979	1
BUDA-LOEB	1328	r	1328	1
CAERS Marthe	1093	p	1093	1
CLAEYS Kristof	1117		0	0
CLUZEL Alain	1117	p	1117	1
COPPOLECCHIA -SOMERS	964	p	964	1
D'AROMA CLAUDIO	975	p	975	1
DE SOUZA GUILHERME	968		0	0
DE WEVER Nicole	1125	p	1125	1
DEGIVES-LORGEUX	968	p	968	1
DEGREVE	1324	r	1324	1
Diko Pavel	864		0	0
DOR	972	p	972	1
DURAND	972	r	972	1
DUTRANOIT Jean-Louis	1125		0	0
Famille Vandamme	1318		0	0
FEINER-WEINSTEIN Michelle	572	r	572	1
FIGUEIREDO LEITE Carlos	452		0	0
GOFFART DIDIER	979	p	979	1
GRUN	964		0	0
GRUN-ROSSEELS	735		0	0
HABERMAN	972	p	972	1
HUYSSSEUNE Michel	766	r	766	1
JOURQUIN	1328		0	0
Kalenova	972		0	0
KAYIRANGWA VRANCKEN LEONCIE	740		0	0
KHOUZAM-YAZBECK	900		0	0
KIEFER Susanne	740	p	740	1
LAURENT- GEERTS	968	p	968	1
LEFEBVRE	841	r	841	1
LEVY Sarah Manon	908		0	0
LIBERT Alexandre	931	r	931	1
LIBERT Jacques	972	p	972	1
LIBERT REMY Jacques	857	p	857	1
LIETART	979		0	0

LIETART (CONINX-COLON )	845	0	0
LONCOUR Juliette	891 p	891	1
LUNN-VAN LIERDE veronique	892	0	0
LUZ BRANDAO REGO Luis	975 r	975	1
MARCHAL-MABILOTTE	1045	0	0
MATTHYS Pascale	731	0	0
MIRBACH Ursula	1114 r	1114	1
MISSON LUCIE	838 p	838	1
MONTEIRO-ANDRE	1125 p	1125	1
MORAUW-BERSOU Antoine	1117 p	1117	1
MOREL-BESSE	1125	0	0
MOURARET-HEUSCHEN	975	0	0
NAVEZ Jean	1605 r	1605	1
NIHOUL Paul	740	0	0
PEIFFER-DECEUNINCK	1471 p	1471	1
PIERRET-WARGNIES	968 r	968	1
QUESNE	740	0	0
RAUIS Antoine	1025	0	0
RAZAVI	867	0	0
ROGIVAL Christian	1321 p	1321	1
ROOSENS	968	0	0
RUBIN NATHALIE	867	0	0
SCIUS Arlette	1129 r	1129	1
SCOHY Jacques	1002 p	1002	1
Sebbe Raphael	735	0	0
SOMERS Pierre	972 r	972	1
STENUIT	964	0	0
SUTER Simone	735 p	735	1
TICHON - ZEGERS	891 p	891	1
TICHON Nicolas	1025 r	1025	1
VALANT Vesna	1121	0	0
VAN BERG David	645	0	0
VAN DER SAAG-CORDIER	896 p	896	1
VAN LIERDE	868	0	0
VAN LOON-FRIEDLAND	864 p	864	1
VAN SOEL Sylvie	1114 p	1114	1
VANDERHOYDONCK-VAN DEN BRULLE	972 r	972	1
VANNITSEN ALAIN	871	0	0
VERDUSSEN Monique	1355 p	1355	1
VERHAEGHE Joachim	845 p	845	1
VINCENT ANNE	735	0	0
Vuysteke-Vaillant	731	0	0
WACHTER-MAGNUSDOTTIR	999 r	999	1
WASTIAU Patricia	975 r	975	1
WIENRICH Ulrike	1023	0	0
ZUNQUIN-DECAILLON	2089	0	0

Quotités totales = 100000

	Présents
	57
Quotités	Présents %
58664	57,00
Quotités %	Nbr proprio total
58,66	100

**FIDUCIAIRE RAES P. SC SPRL**

Rue E. Dereume 1 Bte 1

1330 Rixensart

BCE : 847.400.809

TVA : BE 0847.400.809

IPCF : 70406438

Rixensart, le 04 décembre 2023

ASVEDEC SA

Avenue Louise 230/3

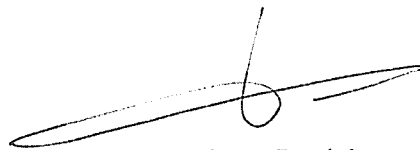
1050 Bruxelles

Madame Fidalgo,

Concerne : Vérification des comptes de la Copropriété Résidence du Lac

Veillez trouver ci-joint le rapport de vérification des comptes au 30 juin 2023 de la copropriété « Résidence du Lac », square de Biarritz 2-7 à 1050 Bruxelles.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Madame Fidalgo, en l'expression de mes salutations distinguées.



Raes Patrick

**VERIFICATION DES COMPTES – ACP RESIDENCE LE LAC – Square de Biarritz,  
2-7 à 1050 Bruxelles**

**BCE 0850.098.694**

**Période du 01/07/2022 au 30/06/2023**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission qui m'a été confiée par le conseil de copropriété de la Résidence Le Lac, square de Biarritz, 2-7 à 1050 Bruxelles, j'ai procédé à la vérification des comptes établis par le Syndic, Asvedec, pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.

L'ensemble des documents comptables m'ont été remis par Mme Fidalgo, chargée du dossier au sein du cabinet Asvedec.

Les vérifications suivantes ont été effectuées :

1) Solde comptes bancaires

Les soldes des comptes bancaires repris au bilan sont de :

- Compte d'épargne : 136.391,85 €
- Livret ING B3 : 24.730,41 €
- Livret bloc 5 : 1.067,03 €
- Compte courant : 15.410,14 €

Ces soldes correspondent bien aux extraits remis.

2) Balance des occupants

Le total du poste « dû par copropriétaires » est en diminution par rapport à l'exercice précédent (97.814,09 € contre 103.061,11 €).

Les balances fonds de réserve et fonds de roulement détaillés par occupants correspondent aux totaux repris au bilan pour les postes copropriétaires débiteurs – créditeurs.

Les retards sont suivis et des relances régulières envoyées.

Les retards importants sont transmis à l'avocat qui procède à la récupération des impayés.

Plusieurs comptes anciens ont été régularisés durant l'exercice.

### 3) Postes Fournisseurs

Le total de la balance des fournisseurs (31.597,47 €) correspond bien au montant mentionné au bilan du 30/06/2023, à savoir 35.927,34 € au passif pour les fournisseurs à payer, 80,00 € pour les factures à recevoir et 4.409,87 € pour les fournisseurs débiteurs.

Remarques diverses sur les comptes fournisseurs :

Clabots : Une indemnité de 500,00 € a été versée par ce fournisseur pour remboursement d'un sinistre. Ce montant doit être transféré dans un compte « sinistre » ou transféré en produit – non corrigé de l'exercice précédent.

G4S : il subsiste une facture impayée de 35,98 € sur l'exercice précédent.

Jeunes jardiniers : paiement anticipé de la facture de juillet 2023.

Douillez : double paiement à vérifier : FE 10 et FE 27. La pièce 10 est une demande de paiement par mail et la pièce 27 est une facture. Ces deux documents ont été payés.

Linotte : La facture 273 a été payée doublement : le 25/05 et le 19/06

Total électricité : petites différences à régulariser

Total Fina : soldes antérieurs à régulariser

Total gaz B3/4 : Remboursement de la NC 89 du 18/09/22 à vérifier

Total gaz B5/6 : Remboursement de la NC 82 du 18/09/22 à vérifier


### Remarques diverses

- L'imputation des frais privés est réalisée correctement.
- Les comptes correspondent bien aux pièces contenues dans les facturiers et les paiements effectués l'ont été sur base de justificatifs probants.
- La facture d'entretien de juin 2023 a bien été reprises dans les frais mais imputée en compte 490000 (charges à reporter) au lieu de 444000 (factures à recevoir).

- Les autres montants repris en compte 490000 – charges à reporter – concernent bien l'exercice suivants.
- Il faut vérifier l'imputation de l'OD 23040 et du paiement du 30/05/2023 repris dans le compte 492024 TIS95850 – Fuite cabinet dentaire.
- Les comptes sinistres 492027 et 492030 comportent des montants reportés de l'exercice précédent – à suivre.
- Le compte 493000 « Produits à reporter » comprend un montant de 4.558,00 € qui est probablement relatif à l'exercice antérieur et devrait être soldé.
- Le compte d'attente « 499000 » présente un solde de 1.118,63 € qui représente les paiements de 4 copropriétaires qui doivent être reclassés en rubrique 400.

Compte tenu des informations reçues, je certifie que les comptes du syndic donnent une image fidèle de la situation financière et de la gestion de la copropriété, de ses avoirs, de ses dettes et de ses engagements.

Je propose à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'exercice clôturé au 30 juin 2023.



Raes Patrick



## Bilan

ITEM SOLUTION frbele 25/07/2023  
S7 N frbea 09:42  
-1-

0254 ACP Résidence Le Lac  
Période du 01/07/2022 au 30/06/2023

ACTIF		
Trésorerie		
Compte d'épargne (550000)	136 391,85	
LIVRET ING B3 (550001)	24 730,41	
Livret Bloc 5 (550200)	1 067,03	
Compte courant (551000)	15 410,14	
		177 599,43
Dû par copropriétaires		97 814,09
Fournisseurs		4 409,87
En attente d'imputation		
TIS95850 Fuite Cabinet dentaire (492024)	13 100,22	
Sintis 96629 infiltration borlo (492027)	453,75	
SIN TIS 97579 -VERRE C7 SSEE B/1 (492030)	889,34	
SIN TIS 110842 VITRE BRISE B6 (492033)	611,62	
Produits à reproter (493000)	4 558,00	
		19 612,93
Stocks		1 356,22
<b>TOT7 L DE L'7 CTIF</b>		<b>300 792,54</b>

PASSIF		
Fonds		
Fonds de roulement (100000)	78 297,11	
Fonds de réserve (160000)	39 290,27	
Fonds réserve Bloc 3 (160001)	22 219,01	
Fonds réserve Bloc 5 (160002)	1 067,33	
Fonds travaux façades (160003)	107 902,79	
Fonds réserve Bloc 4 (160004)	3 500,32	
Fonds réserve Bloc 6 (160006)	622,54	
		252 899,37
Copropriétaires créditeurs		6 553,00
Fournisseurs		35 927,34
Factures à recevoir		80,00
Résultats		-0,54
Comptes à régulariser		
Charges à reporter (490000)	4 214,74	
Comptes d'attente (499000)	1 118,63	
		5 333,37
<b>TOT7 L DU P7 SSIF</b>		<b>300 792,54</b>

# COMPTE DE RESULTAT

ITEM SOLUTION frbele 25/07/2023

S7 N frbeà 09:42

-1-

0254 ACP Résidence Le Lac

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023

## ACTIF

### Charges

Pro incendie - contrat Bloc 1-2 (610000)	652,14
Pro incendie - Bloc 3 (610001)	333,78
Pro incendie - Bloc 4 (610002)	269,89
Pro incendie - Bloc 5 (610003)	382,25
Pro incendie - Bloc 6 (610004)	161,93
Controle ascenseurs Bloc 1-2 (610100)	549,03
Controle ascenseurs Bloc 3 (610101)	290,37
Controle ascenseurs Bloc 4 (610102)	290,37
Controle ascenseurs Bloc 5 (610103)	290,37
Controle ascenseurs Bloc 6 (610104)	290,35
C. d'entretien ascen Bloc 1-2 (610110)	2 192,08
C. d'entretien ascen Bloc 3 (610111)	1 096,04
C. d'entretien ascen Bloc 4 (610112)	1 096,04
C. d'entretien ascen Bloc 5 (610113)	1 096,04
C. d'entretien ascen Bloc 6 (610114)	928,21
Téléphone ascenseurs Bloc 1-2 (610130)	-1 454,72
S-C controle B3-4 (610301)	58,14
S-C Controle B5-6 (610302)	58,14
S-C Contrats d'entr BLoc 1-2 (610310)	2 909,44
S-C Contrats d'entr Bloc 3-4 (610311)	1 363,41
S-C Contrats d'entr Bloc 5-6 (610312)	1 526,54
Entretien adoucisseur Bloc 3-4 (610341)	148,40
7 Utre ent. évacuation (610370)	1 616,03
Compteurs et relevé (610380)	12,68
Nettoyage bâtiment - contrat (610500)	66 319,80
Ordure et recyclage contrat (610540)	1 452,00
Jardins entretien sous contrat (610600)	2 432,16
Entretien bloc 1-2 (610761)	1 509,99
Entretien Bloc 3 (610762)	77,70
Entretien bloc 5 (610764)	502,60
Entretien Bloc 6 (610765)	625,40
Rénovation Commun (611100)	954,02
Rénovation Bloc 1-2 (611101)	1 564,64
Rénovation Bloc 4 (611103)	1 189,32
Rénovation B1-2 Fonds Réserve (611111)	6 723,76
Rénov Chauffage Bloc 3-4 (611121)	352,62
Rénov Chauffage Bloc 5-6 (611122)	2 637,35
Rénov fds réserve commun (611127)	17 989,93
Rénov 7 scenseur BLoc 1-2 (611130)	408,10
Rénov 7 scenseur Bloc 3 (611131)	625,40
Rénov 7 scenseur Bloc 5 (611133)	5 284,10
Eau partie communes (612010)	45 359,20
Provision eau (612011)	-26 617,90
Sel adoucisseur Bloc 1-2 (612020)	1 030,32
Sel adoucisseur Bloc 3-4 (612021)	677,60
Sel adoucisseur Bloc 5-6 (612022)	183,68
Electricité Bloc 1-2 (612101)	1 208,01
Electricité Bloc 3 (612102)	245,90
Electricité Bloc 4 (612103)	314,32
Electricité Bloc 5 (612104)	308,57
Electricité Bloc 6 (612105)	191,84
Electricité ascenseurs Bloc 1-2 (612110)	870,51
(612111)	435,91
Electricité ascenseurs Bloc 4 (612112)	478,69
Electricité ascenseurs Bloc 5 (612113)	495,83
Electricité ascenseurs Bloc 6 (612114)	377,19
Electricité chauffage Bloc 1-2 (612120)	1 485,75
Electricité chauffage Bloc 3-4 (612121)	927,09
Electricité chauffage Bloc 5-6 (612122)	724,75
Gaz - redevance et consommation (612200)	10 155,43
Gaz Bloc 3-4 (612201)	14 139,85
Livraison mazout Bloc 1-2 (612320)	44 111,85
Consom Chauff & eau (612323)	105 717,22
Provision chauffage bloc 1-2 (612330)	-40 795,37
Provision chauffage B3-4 (612331)	-15 289,65
Provision chauffage B5-6 (612332)	-11 636,23
Honoraires syndics (613000)	31 443,10
Honoraires avocats (613010)	4 195,07

# COMPTE DE RESULTAT

ITEM SOLUTION frbele 25/07/2023  
S7 N frbea 09:42  
-2-

0254 ACP Résidence Le Lac  
Période du 01/07/2022 au 30/06/2023

## ACTIF (suite)

Honoraires commissaire externe aux comptes (613040)	2 178,00	
7 ssurance incendie (614000)	19 571,44	
Responsabilité Civile (614100)	114,91	
Franchise (614700)	621,91	
7 utres assurances (614800)	2 207,23	
Timbres (616010)	350,64	
Frais administratifs commun (616030)	1 879,24	
Frais administratifs Bloc 1-2 (616031)	40,88	
FR7 IS PRIV7 TIFS (642200)	8 685,74	
Frais bancaires et charges des dettes (650000)	308,22	
		333 502,58

## PASSIF

Produits		
7 comptes fonds de réserve (700000)	24 713,69	
7 comptes fonds de roulement (701000)	308 788,35	
		333 502,04

RESULT7 T

-0,53

Clé	Compte	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023	Réalisé 2022/2023	Réalisé 2021/2022
ASCENSEUR BLOC 1-2	610100 Controle ascenseurs Bloc 1-2		576,48	497,10	549,03	482,62
	610110 C. d'entretien ascen Bloc 1-2		2 301,68	982,62	2 192,08	954,00
	610130 Téléphone ascenseurs Bloc 1-2				-1 454,72	
	611130 Rénov Ascenseur Bloc 1-2		500,00		408,10	302,10
	612110 Electricité ascenseurs Bloc 1-2		914,04	1 010,10	870,51	980,68
	<b>TOTAL ASCENSEUR BLOC 1-2</b>		<b>4 292,20</b>	<b>2 489,82</b>	<b>2 565,00</b>	<b>2 719,40</b>
ASCENSEUR BLOC 3	610101 Controle ascenseurs Bloc 3		304,89	262,89	290,37	255,23
	610111 C. d'entretien ascen Bloc 3		1 150,84	491,31	1 096,04	477,00
	611131 Rénov Ascenseur Bloc 3		500,00		625,40	302,10
	612111 Electricité ascenseurs Bloc 3		457,71	369,88	435,91	359,11
	<b>TOTAL ASCENSEUR BLOC 3</b>		<b>2 413,44</b>	<b>1 124,08</b>	<b>2 447,72</b>	<b>1 393,44</b>
ASCENSEUR BLOC 4	610102 Controle ascenseurs Bloc 4		304,89	262,89	290,37	255,23
	610112 C. d'entretien ascen Bloc 4		1 150,84	491,31	1 096,04	477,00
	612112 Electricité ascenseurs Bloc 4		502,62	476,98	478,69	463,09
	<b>TOTAL ASCENSEUR BLOC 4</b>		<b>1 958,35</b>	<b>1 231,18</b>	<b>1 865,10</b>	<b>1 195,32</b>
ASCENSEUR BLOC 5	610103 Controle ascenseurs Bloc 5		304,89	262,89	290,37	255,23
	610113 C. d'entretien ascen Bloc 5		1 150,84	491,31	1 096,04	477,00
	610123 Entr et répar ascen Bloc 5			77,92		75,65
	611133 Rénov Ascenseur Bloc 5		1 000,00		5 284,10	641,30
	612113 Electricité ascenseurs Bloc 5		520,62	466,30	495,83	452,72
	<b>TOTAL ASCENSEUR BLOC 5</b>		<b>2 976,35</b>	<b>1 298,42</b>	<b>7 166,34</b>	<b>1 901,90</b>
ASCENSEUR BLOC 6	610104 Controle ascenseurs Bloc 6		304,87	267,02	290,35	259,24
	610114 C. d'entretien ascen Bloc 6		975,25	409,43	928,81	397,50
	610124 Entr et répar ascen Bloc 6			297,93		289,25
	612114 Electricité ascenseurs Bloc 6		396,05	336,84	377,19	327,03
	<b>TOTAL ASCENSEUR BLOC 6</b>		<b>1 676,17</b>	<b>1 311,22</b>	<b>1 596,35</b>	<b>1 273,02</b>
ASSURANCE	614000 Assurance incendie		20 550,01	19 775,96	19 571,44	19 199,96
	614100 Responsabilité Civile		120,66	113,72	114,91	110,41
	614700 Franchise		653,01		621,91	
	614800 Autres assurances		2 317,59		2 207,23	
	<b>TOTAL ASSURANCE</b>		<b>23 641,27</b>	<b>19 889,68</b>	<b>22 515,49</b>	<b>19 310,37</b>
CHAUFFAGE BLOC 1-2	610310 S-C Contrats d'entr Bloc 1-2		1 527,82	1 548,30	2 909,44	1 503,20
	611120 Rénov Chauffage Bloc 1-2				352,62	2 089,10
	612020 Sel adoucisseur Bloc 1-2		1 081,84	727,14	1 030,32	705,96
	612120 Electricité chauffage Bloc 1-2		1 560,04	1 681,88	1 485,75	1 632,89
	612320 Livraison mazout Bloc 1-2		46 317,44	27 174,52	44 111,85	26 383,03
	612330 Provision chauffage bloc 1-2		-42 835,14		-40 795,37	-31 411,07
	<b>TOTAL CHAUFFAGE BLOC 1-2</b>		<b>7 652,00</b>	<b>31 131,84</b>	<b>9 094,61</b>	<b>903,11</b>
CHAUFFAGE BLOC 3-4	610301 S-C controle B3-4		61,05		58,14	
	610311 S-C Contrats d'entr Bloc 3-4		1 431,58	1 197,39	1 363,41	1 162,51
	610341 Entretien adoucisseur Bloc 3-4		155,82		148,40	
	611121 Rénov Chauffage Bloc 3-4		2 500,00		2 637,35	202,46
	612021 Sel adoucisseur Bloc 3-4		711,48	491,67	677,60	477,35
	612121 Electricité chauffage Bloc 3-4		973,44	901,23	927,09	874,98
	612201 Gaz Bloc 3-4		30 000,00	4 777,85	14 139,85	4 638,69
	612331 Provision chauffage B3-4		-20 000,00		-15 289,65	-9 136,90
	<b>TOTAL CHAUFFAGE BLOC 3-4</b>		<b>15 833,37</b>	<b>7 368,14</b>	<b>4 662,19</b>	<b>-1 780,91</b>
CHAUFFAGE BLOC 5-6	610302 S-C Controle B5-6		61,05	970,52	58,14	942,25
	610312 S-C Contrats d'entr Bloc 5-6		1 602,87	1 302,03	1 526,54	1 264,11
	611122 Rénov Chauffage Bloc 5-6					1 944,69
	612022 Sel adoucisseur Bloc 5-6		192,86	437,08	183,68	424,35
	612122 Electricité chauffage Bloc 5-6		760,99	734,93	724,75	713,52
	612200 Gaz - Bloc 5-6		21 000,00	13 400,30	10 155,43	13 010,00
	612332 Provision chauffage B5-6		-24 000,00		-11 636,23	-14 043,39
	<b>TOTAL CHAUFFAGE BLOC 5-6</b>		<b>-382,23</b>	<b>16 844,86</b>	<b>1 012,31</b>	<b>4 255,53</b>
CONSUM CHAUFF & EAU	612323 Consom Chauff & eau		111 003,08		105 717,22	85 797,57
	<b>TOTAL CONSUM CHAUFF &amp; EAU</b>		<b>111 003,08</b>		<b>105 717,22</b>	<b>85 797,57</b>
EAU	612010 Eau partie communes		28 000,00	27 492,71	45 359,20	26 691,95
	612011 Provision eau		-27 528,80		-26 217,90	-21 780,02
	<b>TOTAL EAU</b>		<b>471,20</b>	<b>27 492,71</b>	<b>19 141,30</b>	<b>4 911,93</b>
ELECTRICITE BLOC 1-2	612101 Electricité Bloc 1-2		1 268,41	1 093,36	1 208,01	1 061,51
	<b>TOTAL ELECTRICITE BLOC 1-2</b>		<b>1 268,41</b>	<b>1 093,36</b>	<b>1 208,01</b>	<b>1 061,51</b>
ELECTRICITE BLOC 3	612102 Electricité Bloc 3		258,20	361,56	245,90	351,03
	<b>TOTAL ELECTRICITE BLOC 3</b>		<b>258,20</b>	<b>361,56</b>	<b>245,90</b>	<b>351,03</b>
ELECTRICITE BLOC 4	612103 Electricité Bloc 4		330,04	528,79	314,32	513,39

Clé	Compte	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023	Réalisé 2022/2023	Réalisé 2021/2022
	<b>TOTAL ELECTRICITE BLOC 4</b>		<b>330,04</b>	<b>528,79</b>	<b>314,32</b>	<b>513,39</b>
ELECTRICITE BLOC 5	612104 Electricité Bloc 5		324,00	322,58	308,57	313,18
	<b>TOTAL ELECTRICITE BLOC 5</b>		<b>324,00</b>	<b>322,58</b>	<b>308,57</b>	<b>313,18</b>
ELECTRICITE BLOC 6	612105 Electricité Bloc 6		201,43	151,44	191,84	147,03
	<b>TOTAL ELECTRICITE BLOC 6</b>		<b>201,43</b>	<b>151,44</b>	<b>191,84</b>	<b>147,03</b>
FRAIS DE GESTION COMMUN	616010 Timbres		368,17	145,05	350,64	140,83
	616030 Frais administratifs commun		1 000,00	846,66	1 879,24	822,00
	640000 Taxes et redevances					
	650000 Frais bancaires - charges dette		323,63	196,82	308,22	191,09
	<b>TOTAL FRAIS DE GESTION COMMUN</b>		<b>1 691,80</b>	<b>1 188,53</b>	<b>2 538,10</b>	<b>1 153,92</b>
FRAIS DE GESTION BLOC 1-2	616031 Frais administratifs Bloc 1-2		42,92	17,72	40,88	17,20
	<b>TOTAL FRAIS DE GESTION BLOC 1-2</b>		<b>42,92</b>	<b>17,72</b>	<b>40,88</b>	<b>17,20</b>
FRAIS DE GESTION BLOC 3	616032 Frais administratifs Bloc 3			17,71		17,19
	<b>TOTAL FRAIS DE GESTION BLOC 3</b>			<b>17,71</b>		<b>17,19</b>
FRAIS DE GESTION BLOC 4	616033 Frais administratifs Bloc 4			36,42		35,36
	<b>TOTAL FRAIS DE GESTION BLOC 4</b>			<b>36,42</b>		<b>35,36</b>
FRAIS DE GESTION BLOC 6	616035 Frais administratifs Bloc 6					
	<b>TOTAL FRAIS DE GESTION BLOC 6</b>					
HONORAIRE	613000 Honoraires syndics		33 015,26	28 900,75	31 443,10	28 058,98
	613010 Honoraires avocats		4 404,82	498,52	4 195,07	484,00
	613020 Honoraire architectes/ingénieur			1 906,84		1 851,30
	613040 Hon. commissaire comptes ext.		2 286,90	2 243,34	2 178,00	2 178,00
	613050 Autres honoraires			1 059,36		1 028,50
	<b>TOTAL HONORAIRE</b>		<b>39 706,98</b>	<b>34 608,81</b>	<b>37 816,17</b>	<b>33 600,78</b>
JARDIN	610600 Jardins entretien sous contrat		2 553,77	4 736,27	2 432,16	4 598,32
	<b>TOTAL JARDIN</b>		<b>2 553,77</b>	<b>4 736,27</b>	<b>2 432,16</b>	<b>4 598,32</b>
NETTOYAGE	610500 Nettoyage bâtiment - contrat		69 635,79	69 749,18	66 319,80	67 717,65
	610540 Ordure et recyclage contrat		1 524,60	436,21	1 452,00	423,50
	<b>TOTAL NETTOYAGE</b>		<b>71 160,39</b>	<b>70 185,39</b>	<b>67 771,80</b>	<b>68 141,15</b>
PROTECTION INCENDIE BLOC 1-2	610000 Pro incendie - contrat Bloc 1-2		684,75	602,10	652,14	584,56
	<b>TOTAL PROTECTION INCENDIE BLOC 1-2</b>		<b>684,75</b>	<b>602,10</b>	<b>652,14</b>	<b>584,56</b>
PROTECTION INCENDIE BLOC 3	610001 Pro incendie - Bloc 3		350,47	308,37	333,78	299,39
	<b>TOTAL PROTECTION INCENDIE BLOC 3</b>		<b>350,47</b>	<b>308,37</b>	<b>333,78</b>	<b>299,39</b>
PROTECTION INCENDIE BLOC 4	610002 Pro incendie - Bloc 4		283,38	249,14	269,89	241,88
	<b>TOTAL PROTECTION INCENDIE BLOC 4</b>		<b>283,38</b>	<b>249,14</b>	<b>269,89</b>	<b>241,88</b>
PROTECTION INCENDIE BLOC 5	610003 Pro incendie - Bloc 5		401,36	352,96	382,25	342,68
	<b>TOTAL PROTECTION INCENDIE BLOC 5</b>		<b>401,36</b>	<b>352,96</b>	<b>382,25</b>	<b>342,68</b>
PROTECTION INCENDIE BLOC 6	610004 Pro incendie - Bloc 6		170,03	149,48	161,93	145,13
	<b>TOTAL PROTECTION INCENDIE BLOC 6</b>		<b>170,03</b>	<b>149,48</b>	<b>161,93</b>	<b>145,13</b>
TRAVAUX OCCUPANT COMMUN	610370 Autre ent. évacuation		1 696,83	938,41	1 616,03	911,08
	610380 Compteurs et relevé		13,31		12,68	
	610760 Entretien commun			432,68		420,08
	<b>TOTAL TRAVAUX OCCUPANT COMMUN</b>		<b>1 710,14</b>	<b>1 371,09</b>	<b>1 628,71</b>	<b>1 331,16</b>
TRAVAUX OCCUPANT BLOC 1-2	610761 Entretien bloc 1-2		500,00	558,78	1 509,99	542,50
	<b>TOTAL TRAVAUX OCCUPANT BLOC 1-2</b>		<b>500,00</b>	<b>558,78</b>	<b>1 509,99</b>	<b>542,50</b>
TRAVAUX OCCUPANT BLOC 3	610762 Entretien Bloc 3		81,59	189,54	77,70	184,02
	<b>TOTAL TRAVAUX OCCUPANT BLOC 3</b>		<b>81,59</b>	<b>189,54</b>	<b>77,70</b>	<b>184,02</b>
TRAVAUX OCCUPANT BLOC 4	610763 Entretien Bloc 4			1 379,06		1 338,89
	<b>TOTAL TRAVAUX OCCUPANT BLOC 4</b>			<b>1 379,06</b>		<b>1 338,89</b>
TRAVAUX OCCUPANT BLOC 5	610764 Entretien bloc 5		527,73	237,02	502,60	230,12
	<b>TOTAL TRAVAUX OCCUPANT BLOC 5</b>		<b>527,73</b>	<b>237,02</b>	<b>502,60</b>	<b>230,12</b>
TRAVAUX OCCUPANT BLOC 6	610765 Entretien Bloc 6		656,67		625,40	
	<b>TOTAL TRAVAUX OCCUPANT BLOC 6</b>		<b>656,67</b>		<b>625,40</b>	
TRAVAUX PROPRIETAIRE COMMUN	611100 Rénovation Commun				954,02	30 926,68
	660000 Charges exceptionnelles					
	<b>TOTAL TRAVAUX PROPRIETAIRE COMMUN</b>				<b>954,02</b>	<b>30 926,68</b>
TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 1-2	611101 Rénovation Bloc 1-2				1 564,64	
	<b>TOTAL TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 1-2</b>				<b>1 564,64</b>	
TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 3	611102 Rénovation Bloc 3					480,18

**BUDGET**

Clé	Compte	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023	Réalisé 2022/2023	Réalisé 2021/2022
	<b>TOTAL TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 3</b>					<b>480,18</b>
TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 4	611103 Rénovation Bloc 4					1 404,28
	<b>TOTAL TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 4</b>					<b>1 404,28</b>
TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 5	611104 Rénovation Bloc 5					871,90
	<b>TOTAL TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 5</b>					<b>871,90</b>
TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 6	611105 Rénovation Bloc 6					7 569,35
	<b>TOTAL TRAVAUX PROPRIETAIRE BLOC 6</b>					<b>7 569,35</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>294 439,26</b>	<b>228 828,07</b>	<b>299 314,43</b>	<b>278 323,46</b>

**Rapport d'activité du conseil de copropriété :**  
*Janvier à novembre 2023.*

Auteur du rapport Christian Rogival,  
Président du CC.

Etant donné que les PVs des réunions du Conseil de Copropriété sont distribués à tous les copropriétaires et sont également disponibles sur le site Item Solution, seuls les points importants ou manquants sont abordés ici:

### Situation du suivi de l'AG du 12 septembre 2023 :

Travaux aux terrasses du 8eme et 9eme étage, ciels de terrasses du 1er au 7em étage.

Lors de l'AG, il a été décidé de mettre fin au contrat de l'Architecte Delevaux. Il reste à résoudre le problème de la facture de l'architecte, qui a été intégralement payée et qui fait toujours l'objet de négociations en vue d'un remboursement.

Le syndic a contacté des bureaux d'architectes spécialisés dans la rénovation de façade d'immeubles comparable à la Résidence du Lac. Trois devis ont été reçus. Le bureau IDcité a été retenu. Les premières visites sur site ont déjà été réalisées avec l'architecte David Van Assche. Un pré-projet et estimation est attendu pour l'AG de décembre.

Plus d'information sur les réalisations IDcité : voir fichier PDF en annexe

Contrôle de la mise à la terre de l'immeuble :

L'électricien Mr Humblet, confirme la conformité des installations

Fonds de réserve : Le premier appel de fonds a été envoyé en novembre.

Le second se fera au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Réunion du CC du 13 novembre :

Préparation de l'ordre du jour de l'AG du 7 décembre.

Clarification du point 16 de l'ordre du jour:

La réalisation de l'étude de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment comprend le toit. La réalisation d'un carottage comme demandé lors du Conseil de Copropriété fait partie de cette étude.

Après la réunion du CC, il a été constaté qu'il y avait de l'eau en dessous de l'étanchéité au niveau du bloc V. Asvedec est passé avec l'architecte Mr Van Assche.

Il a été convenu avec lui de réaliser un sondage du toit du bloc V afin d'enlever l'eau et faire les petites réparations nécessaires. Cette opportunité a été saisie pour réaliser un sondage par carottage sur le reste de la toiture de l'immeuble.

Il est confirmé qu'il y a 4 à 5 couches d'étanchéité et qu'il n'y a pas d'isolant thermique sauf sur la toiture basse du bloc 5, coté rue Lannoy.

Rappel des dossiers urgents en cours importants et ayant un important impact financier.

Terrasses 8em et 9em, ciels de terrasses de l'immeuble, bandeaux.

Chaufferie bloc 1 et 2.

## **Rapport sur l'étude de l'Alternative au Syndic**

Conformément à l'Ag du 15 décembre 2022 et dans l'hypothèse de nommer un nouveau syndic, une mission de recherche a été confiée par le Conseil de Copropriété à Messieurs Bryanton, Libert et Rogival.

### **Critères de sélection :**

- Les prestations,
- L'expérience dans la gestion de copropriétés,
- Les compétences,
- La communication avec les copropriétaires,
- La réputation.
- Les honoraires et frais complémentaires,

### **Process :**

Sélection de 15 candidats syndic.

Appel à candidatures.

4 syndics se sont déclarés prêts à étudier cette opportunité :  
City A, Page-Couet, Kadaner, BVH (qui s'est désisté depuis)

- Prise de contact lors d'une visite et présentation « in situ » de l'immeuble et des garages pour les 3 syndics.
- Réception de leur projet de contrat et des conditions financières.
- Envoi d'un questionnaire pour clarifier leurs méthodes de travail et analyse des réponses.

Il ressort de cette étude que Kadaner pourrait être une alternative pour les raisons suivantes :

- Syndic ayant une bonne réputation et de taille moyenne.
- 10 personnes toutes fonctions confondues.
- Expérience : gestion de 103 copropriétés dont 5 entre 60-85 appartements.
- Communications et process plus digitalisé pour le suivi des requêtes et leur état d'avancement.
- Permanence téléphonique : de 9 h à 12h et de 14h à 17h.
- Honoraires et prestations complémentaires en ligne avec Asvedec.

Pour compléter cette étude, ce même questionnaire a été remis à Monsieur Van Ermen et nous avons pu confronter ses réponses lors d'une réunion en « face to face ».

**Débriefing du CC du 13 novembre 2023,**

Le conseil est divisé sur le non-renouvellement de la nomination d'Asvedec en sa qualité de syndic et a donc invité Mr Van Ermen – Asvedec et Kadaner à faire valoir leurs qualités de gestion à cette AG, souveraine dans sa décision.

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q1	Vote point n° 3			Vote point n° 4			Vote point n° 5			Vote point n° 6			Vote point n° 7			
		Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.
ABDULLAÏL	964	P	n	0	964	P	a	0	964	P	a	0	964	P	a	0	964
ALBUQUERQUE FRIAS LOPES	890	P	d	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
AMARAL	968	P	d	968	0	P	n	968	0	P	n	968	0	P	n	968	0
Baras Nicole	220	P	n	220	0	P	n	220	0	P	n	220	0	P	n	220	0
Baras De Wever	2242	P	n	2242	0	P	n	2242	0	P	n	2242	0	P	n	2242	0
BARBAÏON JORDAN	860	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
BAUFFE Patrick	1768	P	a	0	1768	P	a	0	1768	P	a	0	1768	P	a	0	1768
BEERVAERTS SOPHIE	972	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
BERTHOMIEU-FROMAGE	888	P	n	888	0	P	n	888	0	P	n	888	0	P	n	888	0
BERTHOEUIL-FROMAGE	848	P	a	0	848	P	a	0	848	P	a	0	848	P	a	0	848
BERTVOETS	848	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
BLANCO THOMAS Soledad	975	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
BLAVEALAIN	841	P	a	841	0	P	a	841	0	P	a	841	0	P	a	841	0
BODEN-MILLICH Timothy	1832	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
BOFFA-DEBOLLE	891	P	n	891	0	P	n	891	0	P	n	891	0	P	n	891	0
PINO	1117	P	n	0	1117	P	n	0	1117	P	n	0	1117	P	n	0	1117
BODRICO-HENDRICKX	1328	P	n	0	1328	P	n	0	1328	P	n	0	1328	P	n	0	1328
BOUVIER-BOELENS	860	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
BOUTY Chantal et Patrick	975	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
BRUYSELS-BRYSKEBE	975	P	n	0	975	P	n	0	975	P	n	0	975	P	n	0	975
BRUYANON-ROGATI	979	P	n	0	979	P	n	0	979	P	n	0	979	P	n	0	979
BUDA-LOBE	1328	P	n	0	1328	P	n	0	1328	P	n	0	1328	P	n	0	1328
CAERS Marthe	1093	P	n	0	1093	P	n	0	1093	P	n	0	1093	P	n	0	1093
CLAEYS Kristof	1117	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
CLUZEL Alain	1117	P	n	0	1117	P	n	0	1117	P	n	0	1117	P	n	0	1117
COPPOLLECCHIA-SOMERS	964	P	n	0	964	P	n	0	964	P	n	0	964	P	n	0	964
D'AROMA CLAUDIO	975	P	n	0	975	P	n	0	975	P	n	0	975	P	n	0	975
DE SOUZA GUILHERME	968	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
DE WEVER Nicole	1125	P	n	0	1125	P	n	0	1125	P	n	0	1125	P	n	0	1125
DEGIVES-LORGEUX	968	P	n	0	968	P	n	0	968	P	n	0	968	P	n	0	968
DEGREVE	1324	P	a	0	1324	P	a	0	1324	P	a	0	1324	P	a	0	1324
Diko Favel	864	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
DDR	972	P	n	0	972	P	n	0	972	P	n	0	972	P	n	0	972
DURAND	972	P	n	0	972	P	n	0	972	P	n	0	972	P	n	0	972
DUTRANOIT Jean-Louis	1125	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0	P	n	0	0
Famille Vandamme	1318	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
FEINBA-WEINSTEIN Michelle	572	P	a	0	572	P	a	0	572	P	a	0	572	P	a	0	572
FIGUEROA LEITE Carlos	452	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
GOFFART DIDIER	979	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
GRUN	964	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
GRUN-ROSSSELS	735	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
HABERMAN	972	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
HUYSELINIE Michel	766	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
JOURQUIN	1328	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
Kalenova	972	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
LEONCIE	740	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
KHOUZAM-YAZBECK	900	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
KIEFER Susanne	740	P	a	0	740	P	a	0	740	P	a	0	740	P	a	0	740
LAURENT-GEERTS	968	P	a	0	968	P	a	0	968	P	a	0	968	P	a	0	968
LEFEBVRE	841	P	a	0	841	P	a	0	841	P	a	0	841	P	a	0	841
LEVY Sarah Manon	908	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
LIBERT Alexandre	931	P	a	0	931	P	a	0	931	P	a	0	931	P	a	0	931
LIBERT Jacques	972	P	a	0	972	P	a	0	972	P	a	0	972	P	a	0	972
LIBERT REMY Jacques	857	P	a	0	857	P	a	0	857	P	a	0	857	P	a	0	857
LIEFART	979	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0
LIEFART (CONINX-COLON)	845	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0	P	a	0	0





Nom	Q.1	Vote point n° 8			Vote point n° 9			Vote point n° 10			Vote point n° 12			Vote point n° 13			Vote point n° 15							
		Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.			
MARCHAL-MABLOTTE	1045																							
MATTHYS Pascale	731		1114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
MIRBACH Ursula	1114		838	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
MOISSON LUCIE	838		1125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
MONTERO-ANDRE	1125		1117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Antoine	1117		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
MOREL-BESSE	1125		1605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
HEUSCHEN	975		1471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
NAVZ Jean	1605		968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
NIHOUL Paul	740		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
PEIFFER-DECEUNINCK	1471		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
PIERRET-WARGNIES	868		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
QUESNE	740		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
BAUIS Antoine	1025		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
RAZAVI	867		1321	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
ROGIVAL Christian	1321		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
RODENS	868		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
RUBIN NATHALIE	867		1129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
SCIOUS Arlette	1129		1002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
SCOHY Jacques	1002		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Sebbe Raphael	735		972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
SOMERS Pierre	972		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
STERNUIT	864		735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
SUTER Simone	735		891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
TICRON-ZEIGERS	891		1025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
TICRON Nicolas	1025		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VALANT Vesna	1121		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VAN BERG David	645		896	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
CORDIER	896		864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VAN LIEDE	864		1114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
FRIEDLAND	864		972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VAN SOELWYVE	1114		1355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VAN DEN BRULLE	972		845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VAANTSSEN ALAIN	871		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VERDUSSEN Menique	1355		845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VERHAEGHE Joachim	845		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
VINCENT ANNE	735		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Vuytseke-Valliant	731		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
MAGNUSDOTTR	999		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
WASTAU Patricia	975		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
WIENRICH Ulrike	1023		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
ZUNQUIN-DECAILLON	2089		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Totaal	100000		53476	1025	4163	54372	1025	3267	45602	3785	5277	43246	0	13418	46631	7321	10712	4553	46535	5576	4553	46535	5576	
			98,12	1,88	98,15	1,85	92,91	7,09	100,00	0,00	134,18	43,25	2,75	100,00	31,23	2,75	100,00	6,58	81,42	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



Nom	Q 1	Vote point n° 16			Vote point n° 17			Vote point n° 18			Vote point n° 19			Vote point n° 20		
		Vote	Oui	Non	Vote	Oui	Non	Vote	Oui	Non	Vote	Oui	Non	Vote	Oui	Non
COLON	845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LONCOUR Juliette	891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
veronique	852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luis	975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARCHAL-MABLOTTE	1045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MATTHYS Pascal	731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MIRBACH Ursula	1114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MIRBACH Lucie	838	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MONTIERO-ANDRE	1125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antoine	1117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOREL-BESSE	1125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HEUSCHEN	975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NAVET Jean	1605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NIHOUL Paul	740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PEFFER-DECEUNINCK	1471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIERRET-WARGNIES	968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
QUESNE	740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAJUS Antoine	1025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZAVI	867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ROGIVAL Christian	1321	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ROOSENS	968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUBIN NATHALIE	867	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SCUIUS Arlette	1129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SCOHY Jacques	1002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sebbe Raphael	735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOMERS Pierre	972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STENUIT	964	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUTER Simone	735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TICHON-ZEGERS	891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TICHON Nicolas	1025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALANT Verna	1121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VAN BERG David	645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CORDIER	896	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VAN LIERDE	868	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRIEDLAND	864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VAN SOEL Sylvie	1114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VAN DEN BRULLE	972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VANNITSSEN ALAIN	871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERDUSSEN Monique	1355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERHAEGHE loachim	845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VINCENT ANNE	735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yuyseke-Vaillant	731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MAGNUSDOTTIR	999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MASTAU Patricia	975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
WIENRICH Ulrike	1023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZURQUIN-DECALLON	2089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1000,00	45286	7188	6190	28074	24007	6583	47800	7459	3405	20969	29061	8634	50503	2957	5204
		86,50	13,70		53,90	46,10		86,50	13,50		41,91	58,09		94,47	5,53	

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
Baras-De Wever	542
Baras-De Wever	542
BONFIGLIOLI-DE GOUVEIA DAL PINO	542
CLAEYS Kristof	542
CLUZEL Alain	542
DE WEVER Nicole	542
DUTRANOIT Jean-Louis	542
MIRBACH Ursula	542
MONTEIRO-ANDRE	542
MORAUW-BERSOU Antoine	542
MOREL-BESSE	542
RAUIS Antoine	495
SCIUS Arlette	542
TICHON Nicolas	495
VALANT Vesna	542
VAN BERG David	338
VAN SOEL Sylvie	542
VERDUSSEN Monique	542
ZUNQUIN-DECAILLON	542
ABDULLA Aji	531
ALBUQUERQUE FRIAS LOPES	489
BEERNAERTS SOPHIE	531
BOUVY Chantal et Patrick	531
BRUYNSEELS-BRYSKERE	531
BRYANTON-ROSATI	531
DE SOUZA GUILHERME	531

Vote point n° 24-1

Vote	Oui	Non	Abst.
n	0	542	0
n	0	542	0
n	0	542	0
a	0	0	542
n	0	542	0
n	0	0	0
n	542	542	0
o	542	0	0
o	0	0	0
a	0	0	542
o	495	0	0
n	0	0	0
a	0	542	542
a	0	0	0
a	0	0	531
o	531	0	0
a	0	0	531
o	0	0	0

Vote point n° 24-2

Vote	Oui	Non	Abst.
n	0	542	0
n	0	542	0
n	0	542	0
a	0	0	542
n	0	542	0
n	0	542	0
n	0	542	0
o	542	0	0
o	0	0	0
a	0	0	542
o	495	0	0
n	0	542	0
a	0	0	542
a	0	0	0
a	0	0	531
n	0	0	0
a	0	531	0
a	0	0	531
o	0	0	0

DEGIVES-LORGEOUX	531	531	0	0	0	0	531	0	0
FEINER-WEINSTEIN Michelle	291	0	0	0	291	0	0	0	291
HABERMAN	531	531	0	0	0	0	0	0	531
LUZ BRANDAO REGO Luis	531	531	0	0	0	0	531	0	0
PEIFFER-DECEUNINCK	766	766	0	0	0	766	0	0	0
PIERRET-WARGNIES	531	531	0	0	0	0	0	0	531
SOMERS Pierre	531	531	0	0	0	0	0	0	531
STENUIT	531	0	0	0	0	0	0	0	0
TICHON - ZEGERS	489	489	0	0	0	489	0	0	0
VANDERHOYDONCK-VAN DEN BRULLE	531	531	0	0	0	0	0	0	531
WASTIAU Patricia	531	531	0	0	0	0	0	0	0
ZUNQUIN-DECAILLON	531	0	0	0	0	0	0	0	0

Total : 7082 3252 2979  
% : 68,53 31,47

Total : 2292 6449 4572  
% : 26,22 73,78

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
BARREA-VON JORDAN	246
BAUFFE Patrick	459
BERTHOMIEU-FROMAGE	223
BODEN-MILLICH Timothy	246
BOUVIER-BOELENS	236
CAERS Marthe	272
Diko Pavel	246
KHOUZAM-YAZBECK	223
LIBERT Alexandre	240
LIBERT REMY Jacques	236
LUNN-VAN LIERDE veronique	223
MARCHAL-MABILOTTE	295
RAZAVI	246
RUBIN NATHALIE	246
SCOBY Jacques	263
VAN DER SAAG-CORDIER	223
VAN LIERDE	236
VAN LOON-FRIEDLAND	236
VANNITSEN ALAIN	246
WACHTER-MAGNUSDOTTIR	263
AMARAL	265
BLANCO THOMAS Soledad	265
BODEN-MILLICH Timothy	245
BOFFA-DEBOLLE	265
COPPOLECCIA-SOMERS	265
D'AROMA CLAUDIO	265
DOR	265
DURAND	265
GOFFART DIDIER	265
GRUN	265
Kalenova	265
LAURENT-GEERTS	265
LIBERT Jacques	265
LIETART	265
LONCOUR Juliette	245
MOURARET-HEUSCHEN	265
NAVEZ Jean	431
ROOSENS	265
Total	10000

Vote point n° 21

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
O	459	0	0
P	223	0	0
O	0	0	0
P	272	0	0
O	0	0	0
P	240	0	0
O	236	0	0
P	0	0	0
O	0	0	0
P	0	0	0
O	263	0	0
P	223	0	0
O	0	0	0
P	236	0	0
O	0	0	0
P	263	0	0
O	265	0	0
P	0	0	0
O	245	0	0
P	265	0	0
O	265	0	0
P	265	0	265
O	265	0	0
P	265	0	0
O	265	0	0
P	0	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	245	0	0
P	431	0	0
O	0	0	0
Total	5191	0	265
% :	100,00	0,00	

Vote point n° 22

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
O	459	0	0
P	223	0	0
O	0	0	0
P	272	0	0
O	0	0	0
P	240	0	0
O	236	0	0
P	0	0	0
O	0	0	0
P	263	0	0
O	223	0	0
P	0	0	0
O	236	0	0
P	0	0	0
O	263	0	0
P	265	0	0
O	0	0	0
P	245	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	265	0	0
P	0	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	245	0	0
P	431	0	0
O	0	0	0
Total	5456	0	0
% :	100,00	0,00	

Vote point n° 23

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
O	459	0	0
P	223	0	0
O	0	0	0
P	272	0	0
O	0	0	0
P	240	0	0
O	236	0	0
P	0	0	0
O	0	0	0
P	263	0	0
O	223	0	0
P	0	0	0
O	236	0	0
P	0	0	0
O	263	0	0
P	265	0	0
O	0	0	0
P	245	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	265	0	0
P	0	0	0
O	265	0	0
P	265	0	0
O	245	0	0
P	431	0	0
O	0	0	0
Total	5456	0	0
% :	100,00	0,00	



AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
AMARAL	265
Soledad	265
Timothy	265
BOFFA-DEBOLLE	245
SOMERS	265
D'AROMA CLAUDIO	265
DOR	265
DURAND	265
GOFFART DIDIER	265
GRUN	265
Kalenova	265
LAURENT-GEERTS	265
LIBERT Jacques	265
LIETART	265
LONCOUR Juliette	245
HEUSCHEN	265
NAVEZ Jean	431
ROOSENS	265

Total	4896
-------	------

Vote point n° 11 AMARAL

	Vote	Oui	Non	Abst.
p	a	0	0	265
		0	0	0
		0	0	0
p	o	245	0	0
p	o	265	0	0
p	o	265	0	0
p	a	0	0	265
p	o	265	0	0
p	o	265	0	0
		0	0	0
		0	0	0
p	o	265	0	0
p	a	0	0	265
		0	0	0
p	o	245	0	0
p	o	0	0	0
p	o	431	0	0
		0	0	0

Total :	2246	0	795
% :	100,00	0,00	

Vote point n° 11 BOFFA

	Vote	Oui	Non	Abst.
p	o	265	0	0
		0	0	0
		0	0	0
p	a	0	0	245
p	o	265	0	0
p	o	265	0	0
p	a	0	0	265
p	o	265	0	0
p	o	265	0	0
		0	0	0
		0	0	0
p	o	265	0	0
p	a	0	0	265
		0	0	0
p	o	245	0	0
		0	0	0
p	o	431	0	0
		0	0	0

Total :	2266	0	775
% :	100,00	0,00	

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
Baras-De Wever	542
Baras-De Wever	542
GOUVERDAL PINO	542
CLAEYS Kristof	542
CLUZEL-Alain	542
DE WEVER Nicole	542
Louis	542
MIRBACH Ursula	542
MONTEIRO-ANDRE	542
Antoine	542
MOREL-BESSE	542
RAUIS Antoine	495
SCLUS Ariette	542
TICHON Nicolas	495
VALANT Vesna	542
VAN BERG David	338
VAN SOEL Sylvie	542
VERDUSSEN Monique	542
ZUNQUIN-DECAILLON	542

Total	10000
-------	-------

Vote point n° 11 Barras

Vote		Oui	Non	Abst.
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	a	0	542	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	a	542	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	495	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0

Total	3205	0	3252	0	2168
%	100,00	0,00	100,00	0,00	100,00

Vote point n° 11 VAN SOEL

Vote		Oui	Non	Abst.
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	o	495	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0

Total	4289	0	2168	0
%	100,00	0,00	100,00	0,00

Vote point n° 25

Vote		Oui	Non	Abst.
P	n	0	542	0
P	n	0	542	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	a	0	542	0
P	n	0	542	0
P	n	0	0	0
P	n	0	0	0
P	n	542	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	a	495	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	n	0	542	0
P	a	0	542	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0

Total	1579	2770	2168	0
%	36,82	63,18	100,00	0,00

Vote point n° 26

Vote		Oui	Non	Abst.
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	a	495	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	a	0	542	0
P	a	0	542	0
P	a	0	0	0
P	a	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0

Total	4831	0	1626	0
%	100,00	0,00	100,00	0,00

Vote point n° 27

Vote		Oui	Non	Abst.
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	542	0	0
P	n	0	542	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	a	495	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	o	0	0	0
P	n	0	542	0
P	n	0	542	0
P	n	0	0	0
P	n	0	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0
P	o	542	0	0

Total	4289	1626	542	0
%	72,51	27,49	100,00	0,00

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
ABDULLALI	531
LOPES	489
BEERNAERTS SOPHIE	531
Patrick	531
BRYSKERE	531
BRYANTON-ROSATI	531
DE SOUZA GUILHERME	531
DEGIVES-LORGEUX	531
Michelle	291
HABERMAN	531
Luis	531
PEIFFER-DECEUNINCK	766
PIERRET-WARGNIES	531
SOMERS Pierre	531
STENUIT	531
TICHON - ZEGERS	489
VAN DEN BRULLE	531
WASTIAU Patricia	531
ZUNQUIN-DECAILLON	531

Total	10000
-------	-------

Vote point n° 11 BRYANTON

	Vote		Non	Abst.
	Oui			
p	531	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
p	531	0	0	0
p	0	531	0	531
	0	0	0	0
p	531	0	0	0
p	291	0	0	0
p	531	0	0	0
p	531	0	0	0
p	766	0	0	0
p	531	0	0	0
p	531	0	0	0
	0	0	0	0
p	489	0	0	0
p	531	0	0	0
p	531	0	0	0
	0	0	0	0

Total :	6325	0	531
% :	100,00	0,00	

Vote point n° 11 HABERMAN

	Vote		Non	Absl.
	Oui			
p	531	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
p	531	0	0	0
p	531	0	0	0
	0	0	0	0
p	531	0	0	0
p	291	0	0	0
p	0	531	0	531
p	531	0	0	0
p	766	0	0	0
p	531	0	0	0
p	531	0	0	0
	0	0	0	0
p	489	0	0	0
p	531	0	0	0
p	531	0	0	0
	0	0	0	0

Total :	6325	0	531
% :	100,00	0,00	

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
BERVOETS	523
BLAVE ALAIN	523
BORLOO-HENDRICKX	818
BUDA-LOEB	818
DEGREVE	818
Famille Vandamme	818
Carlos	268
HUYSEUNE Michel	460
JOURQUIN	818
LEFEBVRE	523
LEVY Sarah Manon	588
COLON )	523
MISSON LUCIE	523
ROGIVAL Christian	818
VERHAEGHE Joachim	523
WIENRICH Ulrike	638

Total 10000

Vote point n° 11 ROGIVAL

	Vote	Oui	Non	Abst.
p	o	523	0	0
p	o	523	0	0
p	a	0	0	818
p	a	0	0	818
p	a	0	0	818
		0	0	0
		0	0	0
p	o	460	0	0
		0	0	0
p	o	523	0	0
		0	0	0
		0	0	0
p	o	523	0	0
p	a	0	0	818
p	o	523	0	0
		0	0	0

Total : 3075 0 3272  
% : 100,00 0,00

AG du 07 décembre 2023

Nom	Q 1
GRUN-ROSSEELS	1000
VRANCKEN LEONCIE	1000
KIEFER Susanne	1000
MATTHYS Pascale	1000
NIHOUL Paul	1000
QUESNE	1000
Sebbe Raphael	1000
SUTER Simone	1000
VINCENT ANNE	1000
Vuysteke-Vaillant	1000

Total	10000
-------	-------

Vote point n° 11 SUTER

Vote	Vote		Abst.
	Oui	Non	
	0	0	0
p	1000	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
p	0	0	1000
	0	0	0
	0	0	0

Total :	1000	0	1000
% :	100,00	0,00	



## iD.Cité Architects srl

Avenue de Tervueren 246, 1150 Bruxelles  
Tel : 02.325.65.10 – Mail : [info@idcite.net](mailto:info@idcite.net)  
TVA : BE 0830 663 953

DOSSIER N° : 23041 LAC

### RAPPORT D'EXPERTISE

du 05/12/2023

#### PROJET/CHANTIER : **DESORDRES DES BALCONS ET TERRASSES EN FACADE AVANT AUX 8<sup>e</sup> ET 9<sup>e</sup> ETAGES**

Résidence du Lac  
Square de Biarritz n°2 à n°7  
1050 Ixelles

MAITRE D'OUVRAGE : **ACP Résidence du Lac** C/O Asvedec S.A. représentée  
par Yves Van Ermen

Avenue Louise, 203 boîte 3  
1050 Ixelles

INTERVENANTS							
QUALITE		ENTREPRISE	REPRESENTANT	EMAIL	TELEPHONE	PRESENCE	DIFFUSION
MO	Syndic	Asvedec	Yves Van Ermen	<a href="mailto:Yves.van.ermen@asvedec.be">Yves.van.ermen@asvedec.be</a>	02/476 95 04		
AR	Architecte	iD.Cité Architects srl	David Van Assche	<a href="mailto:dva@idcite.net">dva@idcite.net</a>	02/325 65 10		
AR	Architecte	iD.Cité Architects srl	Marie Moronczyk	<a href="mailto:mm@idcite.net">mm@idcite.net</a>	02/325 65 10		

# TABLE DES MATIÈRES

I.	INTRODUCTION .....	2
1.	CONTEXTE .....	3
2.	PRESENTATION DU BÂTIMENT .....	3
II.	CONSTATATION DES DÉGRADATIONS ET LEURS CAUSES.....	4
1.	PREMIERS CONSTATS .....	4
2.	TOITURE PLATE PRINCIPALE .....	5
3.	FLAMBEMENT DE LA FAÇADE ARRIÈRE : .....	10
4.	SEUILS ET MURS DE LA FAÇADE AVANT : .....	11
5.	SOL DES BALCONS ET TERRASSES : .....	13
6.	CIELS DESBALCONS ET TERRASSES : .....	16
7.	GARDE-CORPS DES BALCONS ET TERRASSES : .....	17
III.	PRÉCONISATIONS ET CONCLUSION.....	18
1.	RÉPARATIONS PRÉCONISÉES POUR LA TOITURE : .....	18
2.	DÉMONTAGE MISE EN ŒUVRE D'UNE ÉTANCHÉITÉ SUR LES TERRASSES ET LES BALCONS:.....	18
3.	RÉPARATIONS PRÉCONISÉES POUR LES BORDURES DES BALCONS ET DES TERRASSES : .....	18
4.	RÉPARATIONS PRÉCONISÉES POUR LES CIELS DES BALCONS ET DES TERRASSES : .....	18
5.	REPLACEMENT DES GARDE-CORPS MÉTALLIQUES : .....	19
6.	CONCLUSION GÉNÉRALE : .....	19

## I. INTRODUCTION

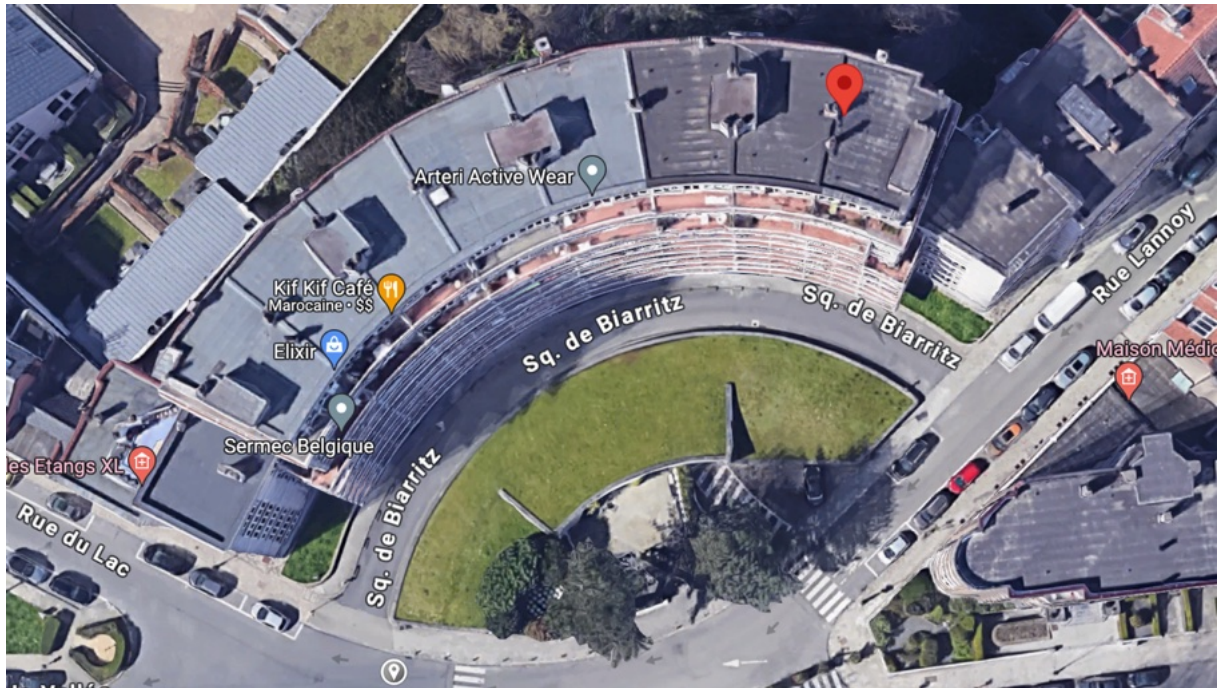
---

### 1. CONTEXTE

**Objet de l'expertise :** Le présent rapport fait suite à une demande du syndic ASVEDEC de réaliser un rapport d'expertise concernant les désordres présents sur les terrasses situées au 8<sup>ème</sup> et au 9<sup>ème</sup> étage en façade avant. Profitant de notre présence sur site, nous avons également inspecté les désordres en toiture, à savoir : le flambement de la partie supérieure du mur de la façade arrière au 9<sup>ème</sup> étage, ainsi qu'une inspection de la toiture principale des immeubles à appartements situé Square de Biarritz n°2 au n°7 à 1050 Ixelles. Plusieurs problématiques sont prises en compte dans ce rapport : les ciels des balcons, les garde-corps, les sols des balcons, les joues des balcons, ainsi que la toiture principale.

Une visite d'expertise a eu lieu le jeudi 23 novembre 2023 par Monsieur Van Assche et Mme Moronczyk permettant la rédaction de ce rapport.

Ce rapport mettra en lumière les défauts recensés sur les différents éléments de la façade et sur le toit. Nous établirons ensuite des préconisations en vue de la réparation et de la mise en conformité des éléments rattachés aux balcons et à la toiture principale.



Vue aérienne de la façade avant (objet de l'expertise) Square de Biarritz n°2 à n°7, 1050 Ixelles.

## 2. PRESENTATION DU BÂTIMENT

La résidence est constituée de six bâtiments formant une unité d'habitation, composés chacun d'un rez-de-chaussée et de 9 étages. Les bâtiments du n°2 et n°7 se trouvent aux extrémités de la résidence et ont une cage d'escalier qui leur est propre et qui dessert un appartement par étage. Les bâtiments situés au n°3 et n°6 de la résidence ont chacun une cage d'escalier desservant 2 appartements par étage. Quant aux n°4 et n°5, ils ont une cage d'escalier commune desservant deux appartements par étage (un au n°4 et un au n°5). La façade à rue est dite façade avant, alors que la façade côté jardin est dite façade arrière.

### ○ Au niveau de la façade avant :

La façade avant est constituée d'un revêtement en pierre bleue au rez-de chaussée, avec un revêtement de type dalles de béton aux étages supérieurs.

### ○ Au niveau des balcons et des terrasses :

Le revêtement des nez et des joues des balcons et des terrasses est en étanchéité liquide au quartz. Le ciel des balcons est peint en bleu. Les seuils des fenêtres ayant une allège sont en béton préfabriqué. Le revêtement de sol original est composé de carreaux de teinte rouge mais dans les faits certains propriétaires les ont recouvert d'un revêtement différent. Les garde-corps sont en acier peint en blanc avec des sections verticales : ils sont formés d'une pièce unique à chaque étage, parcourant ainsi tout le long de la façade. La séparation des balcons et terrasses est en verre martelé, se trouvant dans un encadrement métallique peint en blanc. Les couvre-murs sont en pierre bleue, interrompus par la fixation du garde-corps qui est non visible car recouverte d'une étanchéité liquide au quartz.

- Au niveau des toitures plates :

Le revêtement de la toiture plate du bâtiment est une couche de finition bitumineuse.

- Au niveau de la façade arrière :

La façade arrière est en briques de terre cuite apparentes et de ton rouge.

## II. CONSTATATION DES DÉGRADATIONS ET LEURS CAUSES

---

### 1. PREMIERS CONSTATS

Suite à notre visite du 23 novembre 2023, nous avons constaté les points principaux suivants :

- Au niveau des toitures plates :
  - Eau stagnante sur la toiture principale, semblant également s'être infiltrée sous le revêtement de la toiture. Une sensation de bulle d'eau est présente à certains endroits lorsque l'on marche dessus.
  - Occlusion des descentes d'eau pluviale du toit principal par un mélange de feuilles et de vase. Crapaudines présentes à certaines descentes d'eaux, à d'autres non.
  - Certains chapeaux de cheminée de chaudières sortant en toiture sont manquants.
- Au niveau de la façade arrière :
  - Flambement excessif, visible à l'œil nu, de la partie supérieure du mur situé en façade arrière, au 9<sup>ème</sup> étage.
- Au niveau de la façade avant :
  - Fissures à différents endroits du bâtiment dans les dalles de béton composant les murs extérieurs.
  - Fortes dégradations des seuils de fenêtre
- Au niveau des balcons et des terrasses :
  - Présence de traces d'humidité et de coulées verdâtres sur les nez et les joues de balcon.
  - Dégradation et corrosion des garde-corps des balcons.
  - Fortes dégradations des ciels des balcons et des terrasses.
  - Dégradation au niveau des revêtements de sol des balcons lorsque ceux-ci sont apparents.
  - Présence de mousse et de végétation du le sol des balcons.
  - Descentes d'eau de pluviales présentant des traces d'humidité
  - Fissures à différents endroits du bâtiment dans les dalles de béton composant les murs extérieurs.
  - Fortes dégradations des seuils de fenêtre

Ces points sont détaillés ci-dessous.

## 2. TOITURE PLATE PRINCIPALE :

Sur la toiture principale, reliant les bâtiments du n°2 au n°7 du square de Biarritz, la première constatation à laquelle nous avons eu affaire est la présence de flaques d'eau stagnantes. Celles-ci sont signe que l'eau ne s'écoule pas correctement vers les descentes d'eau pluviales.



Eau stagnante sur la toiture du n°7, ne rejoignant pas le réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

Nous constatons également que les descentes d'eaux pluviales sont bouchées par un mélange de feuilles et de vase, empêchant également l'eau de s'écouler correctement. De plus, nous observons que sur certaines descentes d'eau pluviale, la crapaudine est parfois présente et d'autres fois non.



EP bouchée sur la toiture du n°6



Crapaudine absente sur la descente EP du n°5

Certains chapeaux de cheminée de chaudières sortant en toiture sont détériorés ou manquants. La pluie risque donc de s'y infiltrer.



Chapeaux de cheminée manquants sur les sorties de cheminées de chaudière.

A différents endroits de la toiture, le revêtement de toiture (membrane bitumineuse) se déforme sous nos pas, nous faisant penser que l'eau s'y est infiltrée. Nous constatons des craquelures au niveau des jonctions du revêtement bitumineux, ce qui nous indique qu'il n'est pas étanche. Bien que le revêtement soit d'apparence sec, les sondages réalisés ont en effet mis en évidence la présence d'eau qui s'est infiltrée sous ce dernier en grande quantité (toiture du n°7) ou à minima la présence d'humidité (toiture du n°6 et du n°5).



Non continuité de la membrane bitumineuse



Exemple de fissure à la jonction des membranes bitumineuses



Infiltration d'eau autour d'une sortie de cheminée

Les sondages effectués nous en ont également appris d'avantage sur les différentes couches composant la toiture.

Sur la chape, on retrouve plusieurs couches de membrane d'étanchéité sous forme de produits liquides bitumineux, dont une d'un matériau donc on ne connaît pas la composition et le revêtement final en membrane bitumineuse. Ce dernier n'adhère pas aux couches inférieures et laisse passer tout autant l'air que l'eau. Toutes les couches sont atteintes par l'humidité, hormis la chape de ciment.

Nous précisons que les sondages ont pu être réalisés sur les toitures des bâtiments n°5 et n°6. Le sondage de la toiture au n°7 s'est arrêté à la découpe de la membrane bitumineuse car une quantité d'eau trop importante que nous n'avons pas réussi à évacuer nous a empêché de réaliser la suite du sondage. Ce cas est pressenti comme étant ni unique ni isolé, car la sensation de bulle d'eau sous le revêtement de toiture en membrane bitumineuse est également constaté sur la toiture du n°6 et n°5 (cependant dans une moins grande proportion).

De manière générale, aucune présence d'isolation thermique n'a été constatée sur les toitures sondées.



Double couche de membrane bitumineuse sur une partie de la toiture principale



Couches de membrane d'étanchéité (liquide bitumineux)



Couche de membrane bitumineuse facilement soulevable, n'adhérant pas aux couches inférieures



Superposition de couches de membrane d'étanchéité (liquide bitumineux)



Couche intermédiaire, matériau non identifié à ce jour



Chape de ciment (sèche)



Tentative de sondage sur la toiture principale du n°7.  
Découpe de la membrane bitumineuse et constatation de la poche d'eau.

### **3. FLAMBEMENT DE LA FACADE ARRIERE :**

Au 10<sup>e</sup> étage, depuis la toiture principale, nous constatons un flambement de la façade arrière vers l'extérieur du bâtiment. Le flambement est plus marqué au niveau de la dalle de béton armé formant le sol de la toiture. Celle-ci fait des mouvements horizontaux en réagissant aux changements de température et à l'hygrométrie. Ainsi, la dalle se dilate et pousse les murs de la façade avant et de la façade arrière. Comme il n'y a pas de poids sur les maçonneries du dernier niveau, celles-ci ont tendance à subir les mouvements de la dalle.

Par ailleurs, la forme du bâtiment en arc de cercle accentue la poussée vers l'extérieur de la façade arrière. Le phénomène est d'ailleurs plus prononcé au milieu de la courbe qu'aux extrémités.



Vues depuis le 9<sup>ème</sup> étage, en façade arrière. Photos transmises par Mme Loncour.

#### **4. SEUILS ET MURS DE LA FAÇADE AVANT :**

Au 8<sup>ème</sup> et au 9<sup>ème</sup> étage, en façade avant, nous observons fréquemment une dégradation des joints de maçonnerie ainsi que des fissures sur le revêtement mural en dalles de béton. Nous constatons un décalage et un désalignement de ces dalles vers l'extérieur du bâtiment, côté rue.

A l'image du flambement de la partie supérieure du mur en façade arrière, le phénomène se trouve principalement au niveau de la dalle de béton armé formant le sol de la toiture principale. Comme il n'y a également pas de poids sur les maçonneries du dernier niveau, celles-ci ont tendance à subir ces mêmes mouvements de dalle. Nous observons également une dégradation des joints de maçonnerie que certains propriétaires ont parfois eux-mêmes réparés (la démarcation reste néanmoins visible)

Le flambement est moins important et moins visible en façade avant qu'en façade arrière de par la forme du bâtiment en arc de cercle.



Au n°3, 9<sup>ème</sup> étage, en façade av. (Loncour)  
Dégradation des joints et fissure.



n°4, 9<sup>ème</sup> étage, façade av. (Rauis)  
Désalignement des dalles de béton et fissure

Les seuils de fenêtres avec une allège sont composés de deux pièces en béton armé. Nous constatons que ceux-ci sont devenus friables, la plupart d'entre eux sont fortement dégradés (tant au 8<sup>ème</sup> qu'au 9<sup>ème</sup> étage) et l'armature est devenue apparente et corrodée. Certains propriétaires ont procédé à des réparations de type cimentage. Lors de notre visite, un morceau conséquent de l'un d'entre eux nous s'est même désolidarisé sur simple appui.



Au n°2, 8<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Sohy)



Au ,°3, 9<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Boffa)



Au n°4, 9<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Rauis)



Au n°6 et n°5, au 9<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Tichon)

## 5. SOLS DES BALCONS ET TERRASSES :

Les sols des balcons de la façade avant sont principalement recouverts de carreaux de terre cuite. Sur certaines terrasses, nous observons un autre type de revêtement de sol, à savoir des dalles béton (au n°2 Caers au 9<sup>ème</sup> étage, au n°7 Tiberi au 9<sup>ème</sup> étage) ou un plancher (au n°4 Rauis au 9<sup>ème</sup> étage). Ces revêtements ont été posés sur le carrelage d'origine. Les carreaux de ciments sont posés soit directement sur la chape de ciment, soit sur une membrane d'étanchéité (à confirmer par des sondages). On y relève la présence systématique de nombreuses fissures qui se conclut par le déchaussement de nombreux carreaux. De même, régulièrement, nous observons des joints entre les carreaux endommagés ou absents, ce qui a pour conséquence la désolidarisation des éléments entre eux. Toutes ces dégradations favorisent évidemment la pénétration d'eau dans le support sous-jacent.



Au n°3, 8<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Delvaux)  
Fissure et verdurisation du balcon



Terrasse au n°7, 9<sup>ème</sup> étage, façade latérale (Tiberi)  
Verdurisation de la terrasse et corrosion du garde-corps

Le seuil des portes-fenêtres d'origine se trouve au niveau fini des terrasses pour celles qui sont au niveau point haut de la terrasse. Nous constatons l'absence de relevé d'étanchéité, ce qui est contraire à ce qu'impose la norme NIT 244. Nous observons également des problèmes de stagnation des eaux par la présence de verdurisation. Cela est dû à la présence d'avaloirs de sol en PVC dont le niveau se trouve 5mm au-dessus du niveau fini du sol alors qu'il devrait se trouver en dessous de celui-ci comme l'impose également la norme NIT 244. Ainsi, pour que l'eau puisse s'écouler par la descente d'eau pluviale, l'eau doit atteindre ce niveau de 5mm. De ce fait, l'eau va chercher à s'évacuer autrement ce qui pourrait avoir pour conséquence des fuites potentielles.

Il s'avère également que la pose des avaloirs en PVC avec garde d'eau est déconseillée pour les espaces extérieurs (cf NIT 200), car ils sont sensibles au changement de température. C'est ainsi que l'on peut également expliquer les traces d'humidité et les coulées verdâtres sur le revêtement en quartz des nez et des joues des balcons. Selon sa mise en œuvre, ce revêtement peut être poreux et ainsi capter d'autant plus d'eau. Cela pourrait avoir pour conséquence la potentielle corrosion des pieds de garde-corps, mais également de provoquer des infiltrations d'eau au niveau de la dalle du sol de la terrasse du dessous ce qui entrainerait des dégradations de la peinture de finition localisée sur la sous-face des balcons ainsi que de potentielles fuites.



Au n°2, 8<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Sohy)  
Absence de relevé d'étanchéité.



Au n°3, 9<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Boffa)  
Avaloir au-dessus du niveau fini de la terrasse



Au n°5, 9<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Sohy)  
Traces d'humidité sous forme de coulée verte



Au n°4, 8<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Bertrand)  
Fuites provenant de l'avaloir de la terrasse du dessus

## 6. CIELS DES BALCONS ET TERRASSES :

Nous observons sur la sous-face des balcons du 9<sup>e</sup> étage, que le passage de l'avaloir par le balcon présente des traces de dégradation dues à l'humidité, ainsi que de l'humidité elle-même prenant la forme de coulées verdâtres. Certains propriétaires ont procédé à des réparations en cimentant les morceaux de ciels de balcons qui étaient potentiellement tombés, mais cela ne corrige pas le problème d'infiltrations à travers les balcons, et du niveau de l'avaloir situé à l'étage supérieur. Ce n'est donc qu'une solution esthétique et temporaire avant que le phénomène ne se manifeste de nouveau.

Nous notons également la présence de trous, de fissures et de taches de rouille en sous face des balcons. Ce sont des conséquences de la prolongation de l'humidification des bétons, ce qui a entraîné la corrosion des armatures. Le phénomène de la carbonatation qui en découle a sans doute largement contribué à la dégradation de l'ensemble. Il est possible que cette corrosion soit également due à la corrosion des ancrages des garde-corps, mais ceux-ci ne sont pas visibles.



Au n°2, 8<sup>ème</sup> étage, en façade avant (Sohy)

Fuites autour de la descente d'eau pluviale, au niveau de l'avaloir de la terrasse du dessus.

## 7. GARDE-CORPS DES BALCONS ET TERRASSES :

Nous constatons une très forte dégradation des garde-corps, leur peinture s'écaille et ils se corrodent. Cela fragilise énormément les garde-corps ce qui est dangereux d'un point de vue sécurité. Au n°7 au 9<sup>ème</sup> étage, la main courante se détache même presque entièrement. Nous suspectons également une corrosion et une détérioration des garde-corps au niveau des ancrages, mais ceux-ci ne sont pas visibles car recouverts d'une membrane d'étanchéité liquide en quartz. Cependant, comme évoqué précédemment, en regardant au 8<sup>ème</sup> étage le ciel des terrasses où sont fixés les garde-corps du 9<sup>ème</sup> étage, nous constatons des dégradations dues à l'humidité. Nous pouvons donc supposer que les ancrages des garde-corps sont également exposés à l'humidité.



Au n°7, 9<sup>ème</sup> étage, en façade latérale droite.  
Corrosion du garde-corps et désolidarisation de la main courante.

A chaque étage du bâtiment, le garde-corps est formé d'une seule pièce et il longe tout le bâtiment. Il n'y a pas de coupure de dilatation au niveau des mains courantes. Le métal est un matériau qui se dilate lorsque les températures sont hautes et qui se rétracte lorsque les températures sont basses. En prenant cette information en considération et en tenant compte de la longueur des garde-corps du bâtiment, leur forme courbée, ainsi que de leur état de dégradation ; il paraît légitime de se questionner quand à la solidité de celui-ci et du danger que les habitants encourent. De plus, la hauteur actuelle des garde-corps est d'environ 85cm, ce qui va à l'encontre de la norme dédiée aux garde-corps (NBN B 03-004) qui préconise une hauteur minimale de 110cm (en dessous de 12m de chute) et de 120cm (au-dessus de 12m de chute).

### **III. PRÉCONISATIONS ET CONCLUSION**

---

#### **1. RÉPARATIONS PRÉCONISÉES POUR LA TOITURE :**

- Les toitures, et les membranes qui les composent, sont arrivées en fin de vie. Les membranes d'étanchéité existantes sont à enlever
- Isolation des toitures à prévoir pour améliorer le bilan énergétique de l'immeuble
- Nouvelle membrane d'étanchéité sur l'ensemble de la surface des toitures
- L'isolation des toitures permettra de réduire les effets de dilatation de la dalle du dernier étage qui induit des déformations dans la façade arrière et dans une moindre mesure en façade avant
- Une étude stabilité sera nécessaire pour connaître les préconisations de stabilisation éventuelles de la façade arrière

#### **2. DÉMONTAGE ET MISE EN ŒUVRE D'UNE NOUVELLE ÉTANCHÉITÉ SUR LES TERRASSES ET LES BALCONS :**

- Réalisation de sondages pour connaître les épaisseur et composition de produits existants. Au niveau travaux, démontage des revêtements de sol des balcons jusqu'à la dalle de structure pour une mise en œuvre d'un nouveau complexe de sol. (Au n°6 au 8<sup>ème</sup> étage, Byanton donne son accord pour la réalisation de sondages sur leur balcons)
- Pour donner suite à la mise à nu des balcons, il faudra juger de l'état du support béton et effectuer des traitements si nécessaire ainsi qu'un nettoyage du support béton.
- Mise en œuvre d'une nouvelle chape de pente pour rediriger les eaux vers de nouveaux avaloirs.
- Remplacement du système d'évacuation des eaux pluviales
- Mise en place d'un complexe d'étanchéité + isolation sur le sol des terrasses du 9<sup>ème</sup> étage. Puisqu'il n'y a originellement pas de remonté d'étanchéité, le nouveau complexe d'étanchéité sera tiré au plus loin sous les châssis existants. La mise en place d'un nouveau revêtement de sol sera nécessaire.

#### **3. RÉPARATIONS PRÉCONISÉES POUR LES BORDURES DES BALCONS ET DES TERRASSES :**

- Décapage de l'étanchéité en quartz sur les nez et les joues des balcons ; ainsi qu'au niveau de l'ancrage de l'ancien garde-corps.
- Enlèvement des éléments en pierre bleue qui recouvrent les acrotères.
- Nouveau complexe d'étanchéité.

#### **4. RÉPARATIONS PRÉCONISÉES POUR LES CIELS DES BALCONS ET DES TERRASSES :**

- Décapage complet des peintures.
- Suite au décapage, analyser l'état du support et décapage et mise à nu des armatures si nécessaire ainsi qu'effectuer un traitement approprié.
- Resurfaçage sur les zones d'interventions.
- Remise en peinture des ciels de balcons
- Mise en application d'un profil Korte pour rediriger les eaux vers l'extérieur en cas de pluie afin sauvegarder l'état du support.

#### **5. REMPLACEMENT DES GARDE-CORPS MÉTALLIQUES :**

- Enlèvement des garde-corps existants et pose de nouveaux garde-corps conformes à la NBN B 03-004.

#### **6. CONCLUSION GÉNÉRALE :**

Les balcons en façade arrière ont subi les affres du temps (intempéries, gels, pollution). Cependant, la présence de tels désordres ne peut s'expliquer par le simple vieillissement du bâtiment. Il est probable que des défauts applicables à la conception originelle et à la qualité des matériaux mis en œuvre soient à l'origine des désordres, le type d'étanchéité mis en œuvre, les avaloirs de sols non conformes, l'absence de casse goûtes, etc. Les matériaux se détériorent et les désordres s'amplifient au fil du temps jusqu'à créer des risques de chutes de matériaux sur les habitants des étages inférieurs.

Cette situation caractérise, à des degrés divers, chacune des terrasses et balcons inspectés et aucun d'entre eux ne peut être considéré comme « *en suffisamment bon état* » pour lui exclure une rénovation. Un inventaire « différencié » par terrasse s'est avéré ne pas avoir de sens dans la mesure où les balcons ont été construits avec les mêmes matériaux et que les bâtiments forment un ensemble architectural. De plus, les problèmes constatés aujourd'hui et ceux qui apparaîtront trouveront les mêmes origines.

Une rénovation « personnalisée » par balcon n'aurait également aucun sens car des dégradations ont été relevées sur tous les balcons. Le garde-corps forme une unité et n'est plus aux normes actuelles, il faut donc également le changer dans son entièreté.

Il est urgent d'intervenir sur l'entièreté des balcons afin de garantir la sécurité des résidents et la bonne occupation des lieux.

Fin du rapport  
Fait à Bruxelles, le 06 décembre 2023,  
iD.Cité Architects, représentée par M. David Van Assche