

RÉSIDENCE LOIR & CHER
BCE n° 0548.844.113
Rue Baron de Castro 39 - 45 à Etterbeek

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du lundi 5 décembre 2022, le double quorum n'a pas été atteint et dès lors, celle-ci n'a pu se dérouler valablement.

Aussi, en date du lundi 30 janvier 2023, une seconde Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue, à 18 heures 30, dans une des salles de l'asbl du Cercle "SAINT CLEMENT", Rue du Loutrier 57 à 1170 Bruxelles et sera valable quel que soit le quorum atteint.

Le syndic en exercice est la SPRL SODEXIMMO & CO, Boulevard du Souverain 138 bte 33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par François WAMPACH et Eric DIEU.

ORDRE DU JOUR

1. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale & vérification du quorum des présences

L'Assemblée Générale nomme Monsieur ENGLEBERT en tant que président de l'Assemblée.

Assesseur scrutateur : Monsieur LHOEST.

Le syndic assure le secrétariat de l'Assemblée Générale.

Monsieur ENGLEBERT, Président de l'Assemblée Générale, souhaite la bienvenue aux Copropriétaires et constate avec l'aide de Monsieur LHOEST scrutateur, que 12 propriétaires sur 25 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 4.985/10.000èmes.

La seconde Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

2. Vérification & approbation des comptes de la gérance et budget prévisionnel pour 2022-2023

Monsieur LHOEST a vérifié le classeur des comptes couvrant la période d'août 2019 à juillet 2022 et signale que ceux-ci sont bien le reflet des décomptes de charges adressés aux copropriétaires.

Le syndic signale que le prix moyen du litre de fuel en 2020/2021 était de 0,43 euros htva et qu'à la suite de la crise énergétique, celui-ci est passé en 2021-2022 à une moyenne de 0,79 euros htva soit une augmentation de 83,7%.

En 2019/2020 le prix était de 0.50 euros soit une augmentation de 56,4%. Pour l'année prochaine il faut s'attendre à tourner aux alentours de 1 euros htva le litre de fuel.



Bien que les décomptes de charges tiennent compte des frais réels rencontrés chaque semestre, le syndic signale toutefois que le budget prévisionnel des frais courants de l'immeuble pour 2022/2023, devrait être de l'ordre de 76.220,33 euros, sans tenir compte de l'appel de fonds de réserve ou de roulement (voir point 8), des frais relatifs aux travaux décidés par l'Assemblée au cours de cette réunion (voir point 7), ainsi que certains frais imprévus durant l'année.

Aucune autre remarque n'étant formulée, ces comptes sont ensuite approuvés par l'Assemblée, à l'unanimité.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le syndic signale que Monsieur KAPLAN a vendu son appartement dans le courant du mois de septembre 2021 et que par conséquent, il n'y avait plus de présidence. Le syndic remercie également Monsieur LHOEST, pour ses bons services rendus dans l'immeuble.

4. Décharge à donner de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

5. Élections Statutaires du Conseil de Copropriété et du commissaire aux comptes

Le Conseil de Copropriété est réélu de la manière suivante :

- Président du Conseil de Copropriété : pas de candidature
- Assesseurs : MM. LHOEST, DE BOER, HARDING

Monsieur LHOEST est élu commissaire aux comptes.

6. Élection/réélection du syndic

A l'unanimité, la Sprl SODEXIMMO & CO est réélue dans sa fonction de syndic, pour 2 ans, et F. WAMPACH et E. DIEU en remercient les copropriétaires.

7. Travaux divers :

- réfection et isolation de la toiture (présence de l'architecte en réunion, en vue de présenter l'étude réalisée à ce sujet).

L'architecte Claude POTTIER, présent en réunion, commente l'étude réalisée par le bureau d'architecture "MEDORI" et répond aux questions des différents propriétaires.

En résumé, les coûts des différents postes pour la rénovation et l'isolation de la toiture (installation de chantier, traitement du toit plat, ventilation, traitement des bétons, traitement des cabanons, nouvelles coupoles, traitement des cheminées...), assurance TRC, PEB, honoraires architecte et CSS y compris s'élèvent selon les 4 entreprises consultées aux coûts suivants :

- Ets JP PERFORMANCE :

Isolation 12cm : 214.646,19 euros tvac

Isolation 16cm : 219.764,79 euros tvac

Isolation 20cm : 228.864,54 euros tvac

- Ets ANTONIOU :

Isolation 12cm : 206.652,02 euros tvac

Isolation 16cm : 211.113,34 euros tvac

Isolation 20cm : 219.256,10 euros tvac

- Ets VANDERLINDEN :

Isolation 12cm : 205.137,63 euros tvac

Isolation 16cm : 210.859,80 euros tvac

Isolation 20cm : 216.833,85 euros tvac

- Ets ROOFTECH :

Isolation 12cm : 185.185,01 euros tvac

Isolation 16cm : 192.229,40 euros tvac

Isolation 20cm : 197.399,71 euros tvac

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser la réfection et l'isolation de la toiture, pour un montant maximum de 220.000 euros tout compris, en tenant compte d'une isolation de 20cm et en prévoyant une membrane d'étanchéité blanche, préconisée par la société "WATT MATTERS", afin de mieux réfléchir les rayons du soleil, compte tenu du fait que la copropriété est désireuse d'installer après la rénovation de la toiture, des panneaux photovoltaïques.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété et le syndic, pour retenir l'offre la plus intéressante, en tenant également compte du délai de réalisation des travaux (voir le planning des entrepreneurs, sachant que ces travaux devront être réalisés en 2023).

Dans le cadre de ces travaux, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide également de condamner en toiture, les cheminées pour feux-ouverts et par conséquent, il sera tout à fait interdit d'utiliser le feu-ouvert dans les appartements (le propriétaire non-occupant sera donc tenu d'en avertir son locataire).

- intervention ponctuelle au niveau des terrasses, suite infiltration (avis de l'architecte, pour donner suite à son rapport de 2017).

Par suite du décrochage du béton de certains bandeaux de terrasses, le syndic a demandé prix auprès des Ets "ANTONIOU", afin de rénover les bandeaux des terrasses en façade arrière et de remplacer les profils casse-gouttes et les profils d'arrêt placés en bout de terrasse par de nouveaux profils de type Korte. Le coût de ce travail s'élève à la somme totale de 30.150 euros htva.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide simplement de faire réparer les bandeaux abîmés des deux terrasses.

- placement de panneaux photovoltaïques.

Monsieur DAOUD ingénieur et administrateur de la société "WATT MATTERS", présent en réunion, commente son offre proposée à la copropriété, pour la pose de 74 panneaux photovoltaïques de 410Wc et répond aux questions des différents propriétaires.

L'installation peut être proposée selon deux formules :

- Tiers-investisseur : WATT MATTERS finance tout le projet (voir explication sur document en annexe) et la copropriété bénéficie d'un gain annuel de 1.200 euros, sur les dix premières années. Le gain annuel passe ensuite à 7.900 euros, sur les 15 années suivantes (la copropriété devient propriétaire de l'installation après 10 ans, pour 1 euros symbolique).

Le total des gains de la copropriété sans intervention financière sur 25 ans (durée de vie de l'installation) s'élève à la somme de 130.500 euros, soit une moyenne annuelle de 5.220 euros sur 25 ans.

- Fonds propres : la copropriété finance tout le projet et la société "WATT MATTERS" accompagne la copropriété, moyennant finance, dans le suivi de l'installation et le télémonitoring, la gestion de la vente des certificats verts, la gestion et la vente d'électricité produite (voir explication en détail sur document en annexe). Le gain annuel de la copropriété, tenant compte des frais de gestion de la société "WATT MATTERS" s'élève à 11.180 euros sur les dix premières années. Si l'on tient compte du coût du projet estimé à 51.000 euros tvac et amorti sur 5,2 ans, la copropriété réalise un gain total tout frais déduit de 60.800 euros sur les 10 premières années.

Pour les 15 années suivantes, le gain annuel de la copropriété, tenant compte des frais de gestion de la société "WATT MATTERS" s'élève à 7.880 euros.

Le total des gains de la copropriété selon cette formule sur 25 ans (durée de vie de l'installation) s'élève à la somme de 179.000 euros, soit une moyenne annuelle de 7.160 euros sur 25 ans.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale, décide de faire installer des panneaux photovoltaïques, sur base de l'offre de la société "WATT MATTERS" et selon la formule en fonds propres, s'élevant à environ 51.000 euros. Dans le cadre de ces travaux, l'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide également d'équiper chaque garage, d'un nouvel éclairage et d'une prise de courant électrique, permettant à chaque occupant de brancher une voiture hybride ou électrique, une trottinette, un vélo électrique...

Il y aura également pour chaque garage, un compteur de passage qui permettra de calculer, annuellement, la consommation de chaque occupant (locataires/propriétaires).

La consommation électrique relevée sur le compteur de passage pour chaque garage, sera portée au compte de chaque propriétaire et contrebalancée en déduction, dans les frais d'électricité des communs.

Chaque garage aura son propre câblage qui sera branché au départ d'un nouveau tableau électrique divisionnaire dans lequel se trouveront les compteurs de passage.

La section du câblage a été déterminée par l'électricien, sur base des conseils de Monsieur DAOUD, également présent lors du rendez-vous avec l'électricien.

Le coût de cette installation s'élève à la somme de 17.691,40 euros tvac.

- renouvellement des compteurs d'eau chaude et froide par des compteurs à radiofréquence.

Le syndic signale que les compteurs d'eau sont très vieux (certains compteurs sont devenus pratiquement illisibles) et le syndic a demandé prix auprès des Ets "ISTA" pour faire installer des compteurs d'eau chaude et froide à radiofréquence.

La location annuelle revient à 13 euros htva (15.73 euros tvac) et la société ISTA installera gratuitement le système de communication combiné aux calorimètres déjà à radiofréquence.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de faire installer en location, des nouveaux compteurs d'eau chaude et froide à radiofréquence, sur base de l'offre des Ets "ISTA".

- autres travaux éventuels...

/

8. Fonds de roulement & de réserve et mode de financement des travaux décidés en AG.

A ce jour :

- la situation du fonds de roulement s'élève à 43.750 euros.

- la situation du fonds de réserve en 10.000èmes s'élève à 38.921,93 euros.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux acceptés ci-dessus (rénovation et isolation de la toiture, renouvellement de l'installation électrique dans les garages, placement de panneaux photovoltaïques en toiture) en contractant un emprunt de copropriété. Toutefois, comme certains propriétaires présents souhaitent réaliser un apport d'ordre privé, le syndic se chargera d'envoyer une circulaire à chaque copropriétaire, afin de savoir si son choix se porte sur un apport personnel ou collectif, au sein de la copropriété, pour financer sa quote-part dans lesdits travaux. Sans réponse de la part d'un copropriétaire, celui-ci sera considéré comme optant pour l'emprunt collectif.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le syndic pour :

- finaliser les dossiers et signer les contrats avec les entreprises retenues pour la rénovation et l'isolation de la toiture, ainsi pour le renouvellement de l'installation électrique dans les garages. Finaliser et signer le contrat pour la pose de panneaux photovoltaïques avec la société "WATT MATTERS", signer le contrat avec le bureau d'Architecture MEDORI, qui se chargera de superviser et de contrôler les travaux de la toiture.

- choisir la banque ou l'organisme de crédit (BELFIUS, ELANTIS ou autres) avec laquelle/lequel sera conclu un emprunt de copropriété d'un montant de 280.000 euros maximum sur une durée de 10 ans sur base d'un taux de 5.49%, d'entreprendre toutes les démarches auprès de la banque ou organisme de crédit qui sera retenu(e) en vue de signer le contrat de crédit...

L'Assemblée mandate également le syndic qui se chargera lui-même ou par l'intermédiaire de la société "WATT MATTERS" ou toute autre société spécialisée dans ce genre de chose, d'introduire les différentes demandes de primes réclamées par l'Assemblée Générale, qui seront à verser sur le compte d'épargne n°BE83 9611 8200 3115 de la copropriété.

9. Suppression du forfait emménagement/déménagement.

Aucune décision retenue à ce sujet.

10. Tour de table

- Prévoir le point entretien des communs, à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.
- Il est demandé au syndic, d'envoyer un courrier à tous les propriétaires, afin d'obtenir l'accord pour faire installer gratuitement par la firme "PROXIMUS", la fibre optique dans les communs. A défaut d'accord, prévoir ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour, Monsieur ENGLEBERT, Président de l'Assemblée, remercie les propriétaires et lève la séance vers 22h30.

Le présent procès-verbal est adressé par courrier ordinaire aux propriétaires et l'original conservé avec les archives importantes de la résidence chez le syndic.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient à la gérance dans les quatre mois de la présente réunion.
