

COPROPRIÉTÉ CHAUSSÉE DE WATERMAEL 15

Projet — Ordre du jour de la première Assemblée Générale

Point 1 — Désignation de la personne en charge de la gestion de la copropriété

Vu le volume limité de gestion administrative de la copropriété, le recours à un syndic professionnel n'est pas jugé nécessaire à ce stade.

- Proposition : désignation d'une personne (copropriétaire de l'immeuble) en charge de la gestion courante

Point 2 — Cage d'escalier : travaux

- Raftaîchissement des parties communes (peinture, revêtement de sol)
- Budget : 3.000 € — réparti entre les 3 appartements selon les quotités
- Le Lot 1 (commerce) n'est pas concerné : pas d'accès à la cage d'escalier

Charges courantes — Assurance bâtiment + Cage d'escalier

Lot	Assurance	Cage d'escalier	Total mensuel
Lot 1 — Commerce	74 €	—	74 €
Lot 2 — 1er étage	64 €	111 €	175 €
Lot 3 — Duplex (2e arr. + combles)	48 €	89€	137 €
Lot 4 — 2e étage avant	25 €	46 €	71 €
Total	211€	246,00 €	457 €

Point 3 — Projection 2045 : isolation thermique (information)

Tous les lots sont actuellement en règle avec les objectifs PEB 275 et 150 (déjà atteints à ce jour). Ce point est donc présenté à titre purement informatif — aucune décision ni provision n'est requise à ce stade.

- Les exigences PEB à Bruxelles sont susceptibles d'évoluer d'ici l'échéance de 2045 (assouplissement probable des règles)
- Aucune non-conformité actuelle ne justifie une intervention urgente

Le devis obtenu pour l'isolation de la façade arrière et des deux pignons s'élève à +/- 26.000 € HTVA. Réparti selon les quotités des 3 appartements, ce montant représenterait :

*12.125,00 € pour le Lot 2 (1er étage) **PEB de D+ à B-**

*9.166,67 € pour le Lot 3 (duplex, 2e étage arrière et combles) **PEB de de D à C**

* 4.708,33 € pour le Lot 4 (2e étage avant) **PEB de E+ à D.**

Point 4 — Placement de panneaux photovoltaïques en toiture

Opportunité intéressante à examiner, notamment pour continuer à améliorer la performance PEB des lots.

- Toiture offrant un excellent espace disponible
- Orientation sud, favorable à la production d'énergie solaire
- Proposition : solliciter des devis auprès d'installateurs agréés

Point 5 — Compteurs d'eau : général ou individuels

- Situation actuelle : compteur général unique au nom de la copropriété avec compteur de passage individuel.
- Alternative proposée : placement de compteurs d'eau individuels par lot
- Démarche déjà initiée auprès de VIVAQUA (ex-Hydrobru) : demande de 3 compteurs supplémentaires introduite le 17/02/2026
- Budget indicatif : environ 800 € par compteur
- Recommandation : grouper la commande de l'ensemble des compteurs pour éviter travaux en plusieurs phases.