

Association des copropriétaires
de la résidence
VALDUC
Rue Valduc 47
1160 - AUDERGHEM
N° BCE : **0828.663.476**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE CONVOQUEE LE 02/03/2026
ORDRE DU JOUR**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : [REDACTED] (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Devis tubages individuels_Certichauff
2. Devis tubages collectif_Ecothermia
3. Devis tubages collectif_Aqua-Thermic

Ces documents constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3.1. Situation du fonds de réserve au 30/06/2025

Solde de réouverture de l'exercice	0,00
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20.000,00
Intérêts de retard copropriété	276,37
Intérêts annuels du livret	1,87
Total des apports	20.278,24
Prélèvements sur l'exercice	
/	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	20.278,24

4. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

5. Installation d'un tubage des cheminée système shunt – Analyse des devis

À la demande de Monsieur [REDACTED] et de son voisin, ce dernier souhaite installer une nouvelle chaudière, mais ils ont des questions concernant le tubage des communs. Le syndic a pris contact avec plusieurs entreprises, et trois d'entre elles ont accepté d'évaluer l'état des cinq colonnes existantes.

- **Proposition de la société Certichauff**

Certichauff a constaté que les cheminées actuelles ne sont pas adaptées pour un tubage commun. La société propose donc d'opter pour des tubages individuels, sous réserve de vérifications complémentaires.

- **Proposition des sociétés Ecothermia et Aqua-Thermic**

Ces sociétés recommandent un tubage collectif pour toutes les colonnes, incluant l'ouverture et la fermeture des murs dans le devis (il est possible que ce soit qu'une option, l'expert prendra la parole sur ce sujet). Toutefois, cette proposition ne comprend pas la peinture ni le coût de la chaudière à condensation.

- **Points importants à prendre en compte :**

Il est impératif de remplacer votre chaudière si elle ne respecte pas les normes en vigueur. Ce remplacement doit être anticipé avec votre chauffagiste ou d'accepter via la société qui sera choisie lors de l'assemblée.

Tous les tubages devront être modifiés, sans exception. De plus, même si votre chaudière actuelle respecte les normes, elle pourrait ne pas être compatible avec le nouveau tubage.

L'expert, Monsieur [REDACTED] sera présent lors de l'assemblée générale pour aider à prendre des décisions.

- **Financement des travaux**

Compte tenu des faibles provisions sur les comptes et des travaux déjà votés lors de la dernière assemblée générale, ces travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire prévu pour mi-mars 2026. À noter que la plupart des banques n'accordent des crédits pour une copropriété qu'à partir de 100 000 €, à un taux raisonnable.

5.1. Approbation tubage individuel par Certichauff + 7399,15€ TTC / propriétaire à 10 % près – Majorité de 2/3

Vous trouverez le devis en annexe 1.

Ce devis concerne des tubages individuels, avec un tarif par propriétaire, incluant l'installation d'une nouvelle chaudière. À noter que les propriétaires disposant déjà d'une chaudière à condensation récente peuvent retirer le point 2 du devis.

5.2. Approbation tubage collectif par Ecothermia + 45.299,34 TTC / copropriété à 10 % près – Majorité de 2/3

Vous trouverez le devis en annexe 2.

5.3. Approbation tubage collectif par Aqua-Thermic + 42 930,10 € TTC / copropriété à 10 % près – Majorité de 2/3

Vous trouverez le devis en annexe 3.

**Prix estimatif en exemple, le prix réel est celui du devis. Des modifications peuvent avoir lieu lors des travaux surtout si des mois se sont écoulés entre la réalisation des devis et la réalisation des travaux.*

5.4. Approbation que les travaux de cheminée soit sur la clé 1000 quotités – Majorité absolue

Pour que cela soit plus cohérent pour les propriétaires de garages qui n'ont pas besoin d'utiliser les cheminées, la clé de répartition 1000 est plus adaptée pour ces travaux.

Aperçu de la répartition du montant sur 40 000 € selon la clé 1000** :

Lots	Quotités	Appel de fonds
P001A	45	1.800 €
P002B	45	1.800 €
P003A	45	1.800 €
P004B	45	1.800 €
P005	60	2.400 €
P006A	60	2.400 €
P007A	45	1.800 €
P008A	45	1.800 €
P009D	45	1.800 €
P010	60	2.400 €
P011B	155	6.200 €
P012B	45	1.800 €
P013A	45	1.800 €
P014	60	2.400 €
P015	40	1.600 €
P016A	40	1.600 €
P017	40	1.600 €
P018B	55	2.200 €
P019	10	400 €
P020	15	600 €
TOTAL	1000	40 000 €

** Dans ce tableau, il manque la mention du changement de chaudière individuelle pour les personnes qui ne sont pas aux normes. Il serait donc nécessaire de prendre en compte le tarif en surplus dans ce cas.

5.5. Approbation que l'expert suive les travaux – Majorité absolue

L'expert [REDACTED] demande 150 € / heure.

Etabli le 12/02/2026

(signé)

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de décembre 2026

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.