

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
PROCES-VERBAL**

12	copropriétaires présents sur 20, totalisant	705 /	1 200 quotités	(soit 59%)
4	copropriétaire(s) représenté(s) sur 20, totalisant	210 /	1 200 quotités	(soit 18%)
16	copropriétaires présents et représentés sur 20, totalisant	915 /	1 200 quotités	(soit 76%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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.

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

L'assemblée générale accepte la désignation de Madame [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance. qui consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. *Monsieur*
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

La séance est ouverte à 17 heures 30 sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du bureau de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, la SA Citya Bruxelles, représentée par Mme [REDACTED] gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
5.1	Tubage individuel - Certichauff	66,60%	40	830	45	4,60%	refusé
5.2	Tubage collectif - Ecothermia	66,60%	875	0	40	100,00%	accepté
5.3	Tubage collectif - Aqua-thermic	66,60%	0	695	220	0,00%	refusé
5.4	Travaux tubage avec la clé 1000	50,00%	610	155	150	79,74%	accepté
5.5	Suivi des travaux avec l'expert	50,00%	45	870	0	4,92%	refusé

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

REFUSE

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

ACCEPTE

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

REFUSE

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 soient sur la clé 1000 quotités – Majorité absolue ACCEPTE

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**REFUSE**

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

Fin de séance

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 15.

Tableau des résultats des votes « Contre » et « Abstention »

Propriétaire	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
Copropriétaire 1	C		A		C
Copropriétaire 2	C		C		C
Copropriétaire 3	C		C		C
Copropriétaire 4	C		C	C	C
Copropriétaire 5	C		A	A	C
Copropriétaire 6	C		C		C
Copropriétaire 7	C		C	A	C
Copropriétaire 8	C		C	A	C
Copropriétaire 9	C		C		C
Copropriétaire 10		A	A		C
Copropriétaire 11	C		C		C
Copropriétaire 12	C		C		C
Copropriétaire 13	C		C		C
Copropriétaire 14	C		C		
Copropriétaire 15	A		A		C
Copropriétaire 16	C		C		C

Etabli le 02/03/2026

(signé)

(signé)

(signé)

Le syndic

Le secrétaire de séance

Le président de séance

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.

Introduction

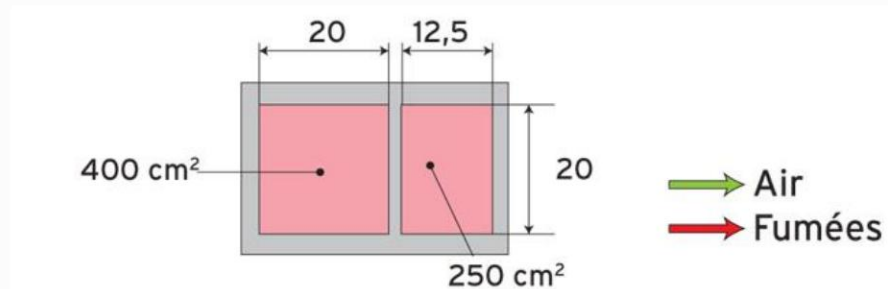
Remplacement de chaudières
atmosphériques par des appareils
équivalents **interdit** dans les salles de bains,
wc, chambres

*→ plus aucune dérogation à dater du
01.09.2015*

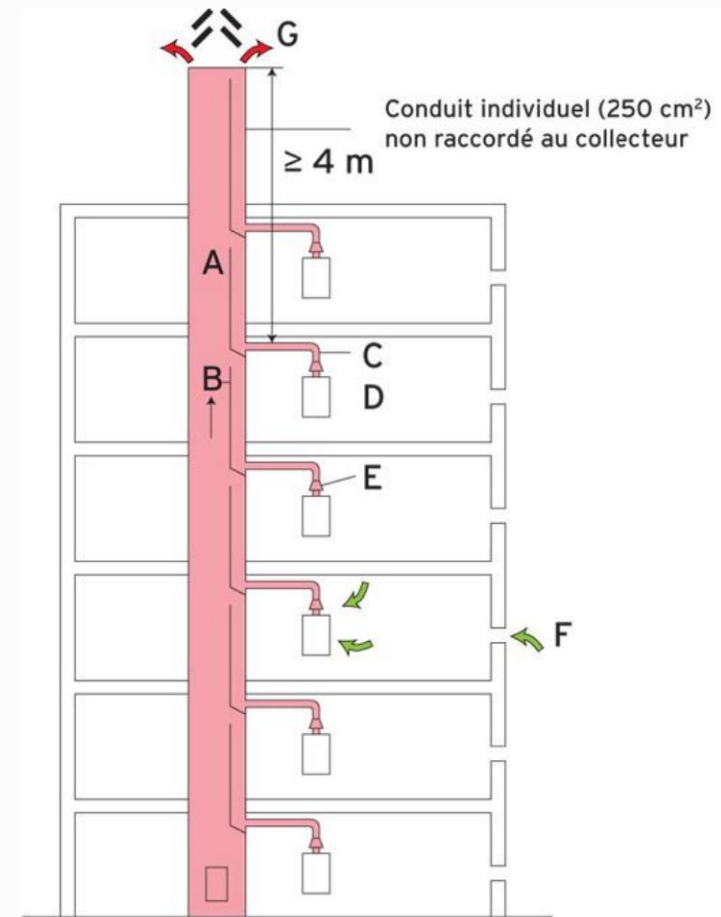


Types de cheminées

Cheminées « shunt » : ~1955-1990

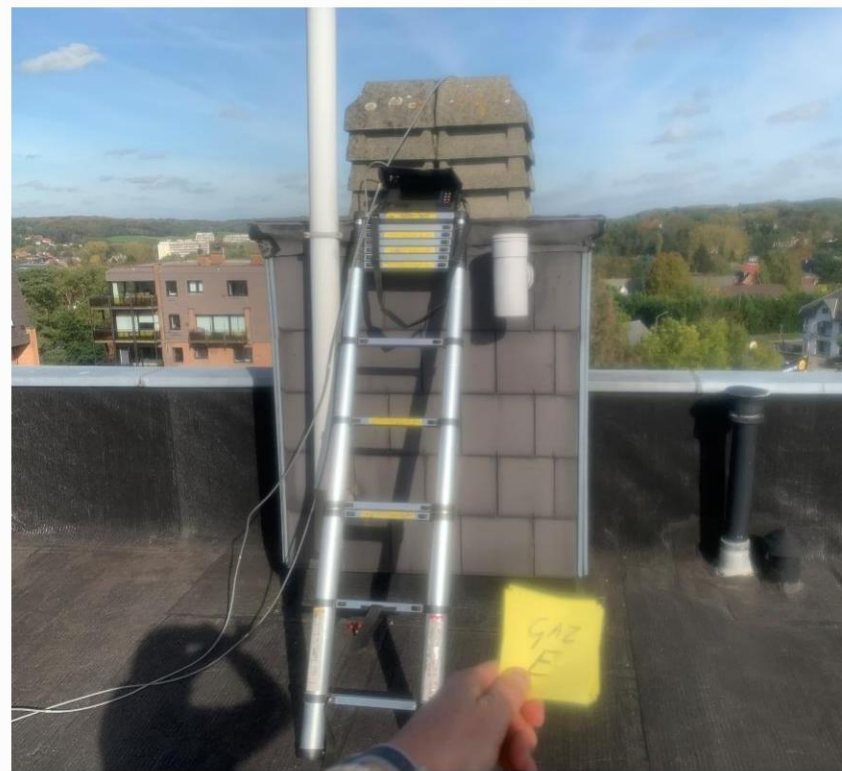


- A Conduit collectif
- B Conduit individuel par étage
- C Conduit de raccordement
- D Appareil à gaz
- E Coupe-tirage
- F Amenée d'air
- G Aspirateur statique



Source : Cerga

Types de cheminées - Shunt



Types de cheminées - Shunt



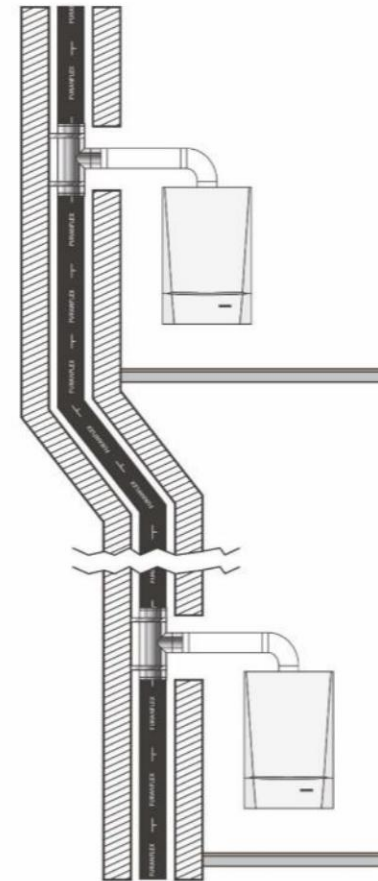
Rénovations de cheminées

Petits immeubles – cheminées déviées

- Flexible polypropylène



Source : Burgerhout



Rénovations de cheminées

Chaussette thermodurcissable



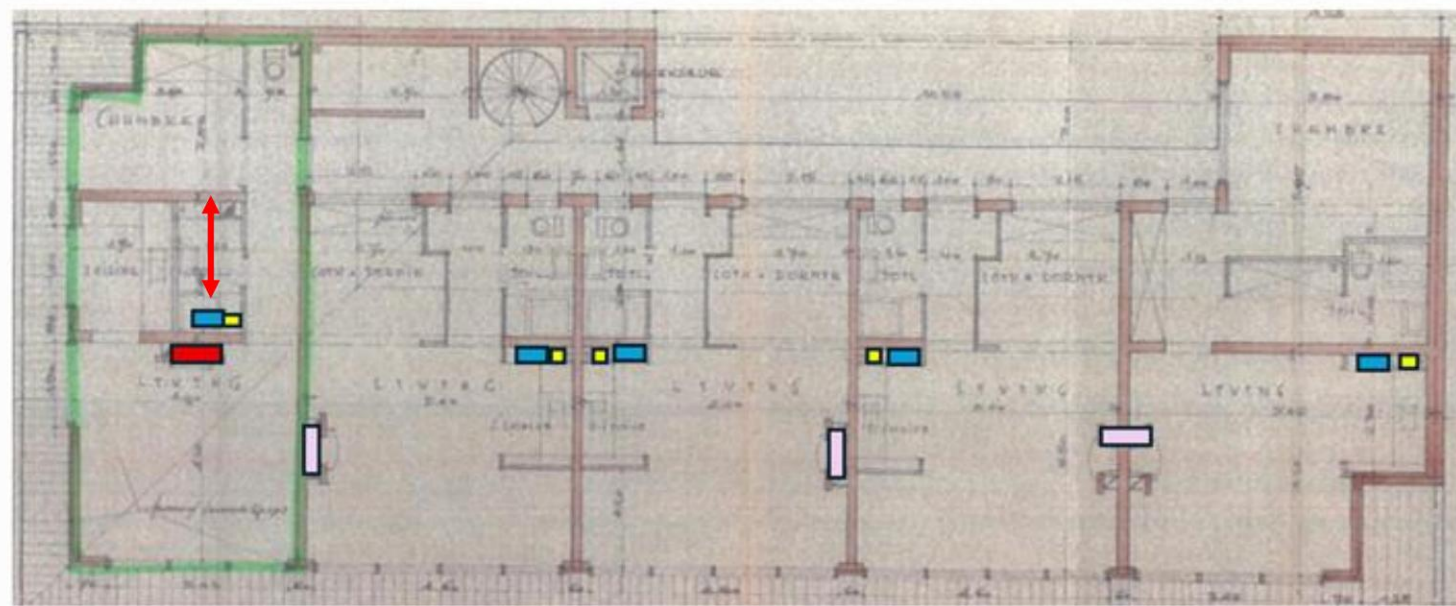
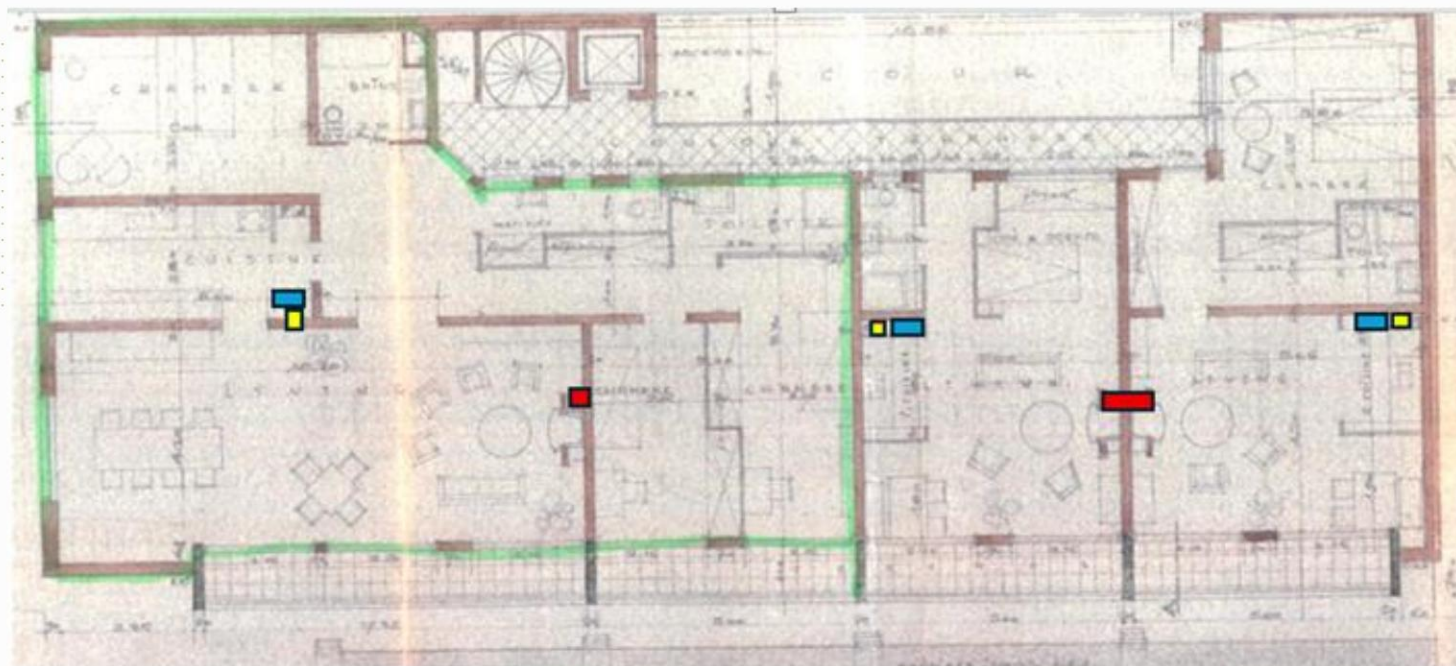
Source : Cerga

Rénovations de cheminées

Chaussette thermodurcissable



Source : Ecothermia



Chaudières individuelles et conduits de cheminée collectifs en copropriété -



Chaudières individuelles et conduits de cheminée collectifs en copropriété -