

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Paul Hymans
Avenue Paul Hymans 52-54-56
1200 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0865869312

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15/
10/2024 à 17:30

Document signé par :
Thomas LEDERER (Président•e) le 18/10/2024
Nicolas de Lophem (Secrétaire) le 17/10/2024

18/10/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15/10/2024 à 17:30

Le 15/10/2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

<https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signe-170e013b-8087-466e-a123-fd9e2b04f883.pdf>

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriété : Paul Hymans

Avenue Paul Hymans 52-54-56
1200 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0865869312

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest

Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 15 octobre 2024 à 17:49

Moyens & Supports : Distanciel -

<https://magic.copromatic.com/assemblee/AG0B8506> / Présentiel - Logis-Gest - rue
Colonel Bourg 127-129 à 1140 Bruxelles

Cher·e·s copropriétaires,

Le 15 octobre 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 2) Travaux et financement
- 3) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : EBRAERT - DE COSTER (80) , LEDERER (80) , M LEFEVRE et Mme MA (76) , MARCHAL (85) , Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75) , VAN DE PUTTE (68) , Zenou - Fourny (73)

Copropriétaires représentés : BERMILS - KONINGS (69) représenté·e·s par Nys Latour & Petit , SPECHT (75) représenté·e·s par Guy Carpentier

► Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 9/14 copropriétaires représentant 681/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BELGICA (59) , BERGER (58) , DE TOMASI (64) , TONS (69) , TRAN - CAO (69)

► Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont absents et non représentés : 5/14 copropriétaires représentant 319/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Thomas Lederer à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 681 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Nicolas de Lophem (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 681 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Travaux et financement Sans vote

2 - 1/9. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de tubage sur l'ensemble des conduits de cheminées Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Il y a 2 options pour le tubage des cheminées: un tubage en inox type Renoshunt (solution SOWA) et la gaine thermodurcissable (solution Ellaerts).

Un tubage en inox type Renoshunt est un système qui fonctionne, mais le principe de gaine thermodurcissable est de bien meilleure qualité. Le Renoshunt est facile à mettre en œuvre et est donc plus souvent proposé par rapport à la gaine thermodurcissable, qui est cependant bien plus qualitative.

La gaine thermodurcissable ne s'oxyde pas, est donc plus résistante, et est constituée d'une seule pièce sans joint. Le risque de problème est largement moindre avec une gaine thermodurcissable.

Ce type de mise en œuvre est principalement recommandé par les bureaux d'étude.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux de tubage sur l'ensemble des conduits de cheminées le choix du tubage sera délibéré plus bas.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 681 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 2/9. Décision à prendre quant à effectuer le tubage des conduits de cheminées par la société Sowa Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « Sowa» selon son offre n° 202415 pour un montant de 20.548,10€ TVAC (TVA 6%).

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 68 quotes-parts
VAN DE PUTTE (68)

Sur une base de calcul de 613 quotes-parts :
a voté pour : 1 copropriétaire représentant 80 quotes-parts
LEDERER (80)
ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 533 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 3/9. Décision à prendre quant à effectuer le tubage des conduits de cheminées par la société Elaerts Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « Elaerts » selon son offre du 07/10/2024 pour un montant de 23.716,44€ TVAC (TVA 6%). Prix pour 3 colonnes.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 681 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 4/9. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant par le biais de 2 appels de fonds de 12.000,00 € exigibles aux dates suivantes : 01/02/2025 ; 01/04/2025.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 681 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 5/9. Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des chaudières selon l'offre d'achat groupé Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer les travaux de remplacement de chaudières selon l'offre d'achat groupé

L'Assemblée Générale marque son accord pour une facturation en direct entre l'installateur et chaque copropriétaire.

L'Assemblée Générale accorde un délai de 6 jours, (soit pour le lundi 21/10/2024 à minuit) aux copropriétaires pour se manifester par email s'ils souhaitent se retirer de l'achat groupé. Il va de soi que le prix final à répartir dépendra du nombre de souscripteurs.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 68 quotes-parts
VAN DE PUTTE (68)
Sur une base de calcul de 613 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 613 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 6/9. Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des chaudières par la société Elaerts selon l'offre d'achat groupé Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société Elaerts selon son offre du 07/10/2024 pour un montant individuel de 3.234,27€ TVAC par chaudière sur base de 12 chaudières.

Monsieur van de Putte, ayant installé une nouvelle chaudière récemment, ne participera pas à l'achat groupé et sera sujet à une facture séparée par rapport à son raccordement.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 681 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 7/9. Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des chaudières par la société Barra Solutions selon l'offre d'achat groupé Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « Barra Solution » selon son offre n° DEV-2024-0186 pour un montant de 38.160€ TVAC (TVA 6%) ou 3.180€ TVAC par chaudière.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire représentant 75 quotes-parts
Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)
Sur une base de calcul de 606 quotes-parts :
ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 606 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 8/9. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Étant donné que les prix obtenus sont liés au volume des chaudières et étant donné qu'il s'agit d'une dépense privative, chaque propriétaire recevra une facture individuelle de la part de l'installateur Elaerts.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :
sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires représentant 144 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Nys Latour & Petit , Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)
Sur une base de calcul de 537 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 9/9. Information à donner quant à l'état d'avancement du dossier "réfection et isolation des toitures" Sans vote

L'expert, M Hemula, est intervenu afin d'expliquer le rapport qui vous sera envoyé avec le PV de l'AGE.

3) Décision n°3

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal.

La date de la prochaine AGO est déplacée au **12/12/2024 à 16h30** en hybride.

Sur une base de calcul de 681 quotes-parts :

sont considéré·e·s défaillant·e·s* : 2 copropriétaires représentant 144 quotes-parts

BERMILS - KONINGS (69) représenté·e·s par Nys Latour & Petit , Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)

Sur une base de calcul de 537 quotes-parts :

ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:45 .

Fait à : Logis-Gest - rue Colonel Bourg 127-129 à 1140
Bruxelles

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

Expert:	Nom: <i>Ivan Hemula</i> E-mail: info@tectumex.be	Dossier n°: <i>EXPT 240206</i> Date : <i>6 janvier 2024</i>	
----------------	---	--	--

RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE

Demandeur:	Nom: <i>ACP Hymans 52-56</i> Rue: <i>Avenue Paul Hymans</i> n°: <i>52-56</i> Bte: <i>-</i> Code postal : <i>1200</i> Commune: <i>Woluwe St Lambert</i> Tél. :
-------------------	--

Objet expt	Type: <i>Immeuble à appartement</i> Rue: <i>Avenue Paul Hymans</i> n°: <i>52-56</i> Bte: <i>-</i> Code postal : <i>1200</i> Commune: <i>Woluwe St Lambert</i> Destination : <i>Habitation</i> Nbre de façades: <i>2</i>
-------------------	--

1. *Isolation des toitures*

Toutes les toitures plates de l'immeuble sont isolée par 5cm de PU



Ce qui est insuffisant rapport aux normes actuelles.

Ci-dessus la toiture arrière de Mr De Tomasi, on peut y voir le nombre de couches superposées

Isoler 5cm supplémentaires par-dessus, pourrait poser des problèmes :

Hauteur des garde-corps : actuellement 95cm par rapport au caillebottis

Norme actuelle pour cette hauteur de chute = 110cm

Donc si on rehausse il faudra adapter les hauteurs de garde corps.

De plus, un problème avec l'accès à la terrasse arrière de El Yamani

Elle a moins de 10cm entre l'étanchéité et le seuil de sortie (min requis 15cm)

*Ci-dessous la hauteur de celui de Mr De Tomasi
On est juste bon, dès lors si on remonte de 5à7cm, on y arrive plus.*



2 Les façades :



Elles sont isolées par 4cm d'XPS

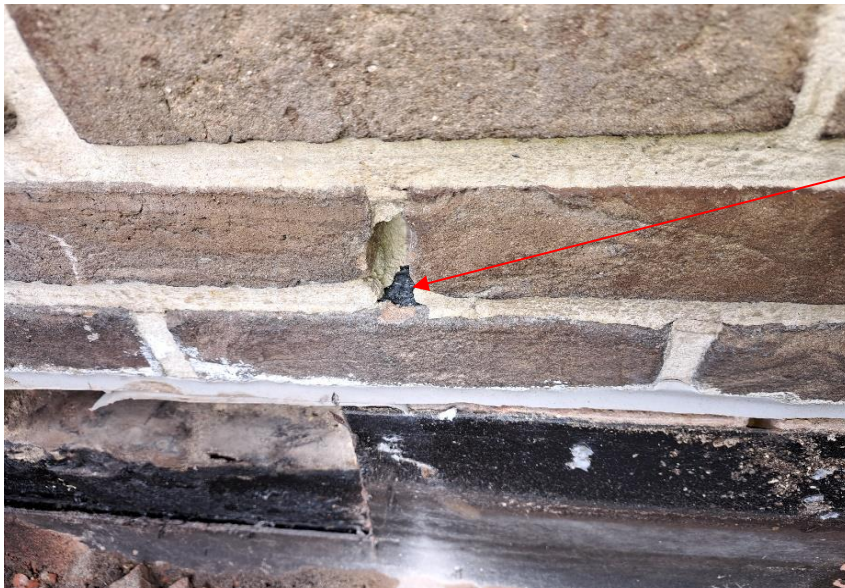
3 Par contre il y un défaut dans le bas des façades :



*Le trou que l'on voit est un joint creux pour permettre
l'évacuation de la condensation dans le mur creux*

*La seule façade conforme est celle à l'avant chez Mr De
Tomasi*

Nous avons recherché la présence de Diba dans les façades



Nous l'avons trouvé ici

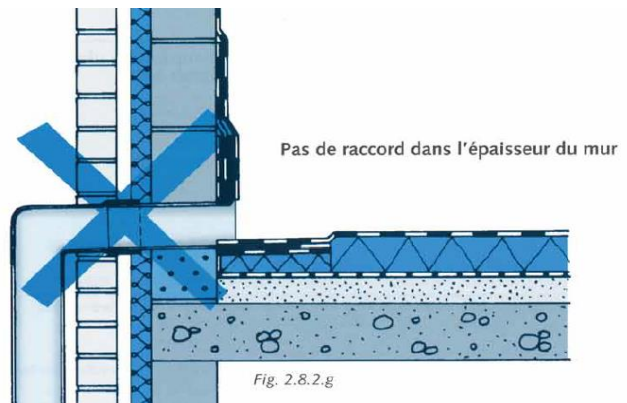
Il faut donc, ouvrir toutes les 3 briques un joint vertical dans les façade et s'assurer de la présence de ce Diba

4 Les avaloirs et les descentes EP

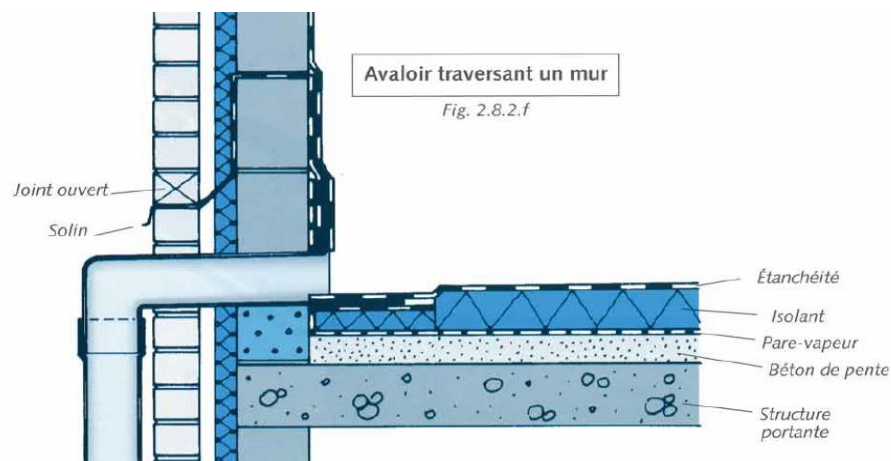


Elles sont en zinc, le zinc n'est pas compatible avec une couverture bitumineuse.

De plus il y a un manchon à l'intérieur du mur, ce qui est proscrit par le cstc, car l'eau s'y infiltrerait sans possibilité de contrôle.



Les solutions actuelles :



ou :



Les deux éléments provoquent les infiltrations fortes chez Mr De Tomasi

Les joints de façade fermés

Le' avaloir dans l'épaisseur du mur juste au-dessus

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent procès-verbal, date que dessus, en nos bureaux de Louvain la Neuve.

L'expert
A. Coppe