

DOMAINE DES ILES D'OR
Avenue Paul Hymans 101-121
1200 Bruxelles
BCE 0850.119.975

Rapport du conseil de copropriété à l'Assemblée Générale des copropriétaires du Domaine des Iles d'Or du mardi 23 avril 2019.

La version électronique du présent rapport (disponible sur le site internet) est étayée de liens directs vers les devis et rapports. Voir login et mot de passe sur votre dernière facture. Les liens peuvent être suivis dans Microsoft Office en appuyant sur la touche CTRL de votre clavier + clique gauche souris.

Mesdames,

Messieurs,

Se conformant aux dispositions légales et au règlement général de copropriété, le Conseil de copropriété a l'honneur de vous faire rapport sur l'activité de l'année écoulée.

I. Suivi budgétaire avec tableau comparatif des dépenses.

Se reporter au fascicule « résultats 2018 et budget 2019 »

Envoyé le 15 avril par mail et courrier ordinaire.

Documentation disponible sur le site internet rubrique administration

Résultats 2018 et budget 2019

Les dépenses de l'exercice décrites aux pages 1 à 3 du document comptable transmis par le syndic ont été sensiblement égales au budget voté par la dernière assemblée générale et aux appels de provisions réalisés :

- budget accepté par l'assemblée de 2018 1.049.000,00 €
- appels provisionnels réalisés en 2018 1.060.632.40 €

Le tableau ci-dessous analyse ces chiffres de l'exercice en établissant les différences entre les appels de fonds, frais réels, provisions à affecter, et dépenses totales

Résidences et garages	Appels et dépenses	2017	2018
Port-Cros + Jonction	Appels de fonds	408 096.00 €	423 792.00 €
	Frais réels	374 636.44 €	377 184.48 €
	Résultat à affecter	33 459.56 €	46 607.52 €
Levant	Appels de fonds	287 372.80 €	298 425.60 €
	Frais réels	254 384.74 €	271 594.46 €
	Résultat à affecter	32 988.06 €	26 831.14 €
Porquerolles	Appels de fonds	277 170.40 €	287 830.80 €
	Frais réels	268 314.62 €	273 886.48 €
	Résultat à affecter	8 855.78 €	13 944.32 €
Garages	Appels de fonds	50 584.00 €	50 584.00 €
	Frais réels + provision travaux	49 108.32 €	46 778.29 €
	Résultat à affecter	1 475.68 €	3 805.71 € *
Totaux Domaine	Appels de fonds	1 023 223.20 €	1 060 632.40 €
	Total dépenses	946 444.12 €	969 443.72 €
	Résultats à affecter	76 779.08 €	91 188.68 €

Le résultat d'exercice représente globalement **91 188.68 €**. Si l'assemblée générale entérine, par un vote exprimé à la majorité absolue, la mise en réserve de ce boni les différentes entités du Domaine les résidences et garages verront leurs comptes travaux crédités comme suit :

Comptes travaux situation	31/12/2018	Résultats d'exercice à affecter	Boni 2018	Disponible
Compte travaux Port-Cros	50 428.31 €	Au compte travaux Port-Cros	46 607.52 €	97 035.83 €
Compte travaux Levant	314 398.36 €	Au compte travaux Levant	26 831.14 €	341 229.50 €
Compte travaux Porquerolles	184 225.63 €	Au compte travaux Porquerolles	13 944.32 €	198 169.95 €
Compte travaux Garages	89 188.57 €	Au compte travaux Garages	3 805.71 €* 3 500 €	92 994.28 €
Total disponible	638 240.87 €	Total boni à affecter	91 188.69 €	729 429.56 €

**NB : Dans les comptes 2019 le résultat affecté pour les garages est de 3.500€ au lieu de 3.805.71€*

Pour rappel et dans la logique des modifications des dispositions légales relatives à la comptabilité des copropriétés (le texte complet de l'arrêté royal de juillet 2012 est disponible sur le site), les quatre entités du Domaine, à savoir les trois résidences et les garages, disposent d'un compte de réserve (travaux) propre.

Les chiffres 2018 appellent de la part du Conseil les commentaires suivants

Les frais liés au personnel d'entretien ont baissé en 2018, passant de 106.771.83€ en 2017 à 98.422.40€, soit le même niveau qu'en 2016. L'augmentation de 2017 était liée aux frais de remplacement de M. ROS qui avait été en arrêt de travail environ 6 mois.

Le poste « maintenance et fournitures » a augmenté passant de 24.599€ en 2017 à 46.900,51€.

Cette différence s'explique par un achat conséquent de matériel pour les ouvriers du domaine, dont les postes principaux sont : achat d'une bétonneuse et de fournitures liées au renouvellement du pavage côté avenue des îles d'or, achat de fournitures électriques pour le remplacement de blocs de secours et la pose d'appareils d'éclairage supplémentaires aux derniers étages de chaque bâtiment (accès ascenseur). L'achat de deux nouvelles foreuses professionnelles.

M. Lucas SCHINCK qui a été engagé suite au départ à la retraite de M. LONG a une formation d'aide-électricien. Certains travaux d'électricité ont donc pu être directement réalisés par les ouvriers du domaine (voir SUPRA) ce qui implique une économie en main d'œuvre, et a impliqué un achat de matériel. Cette opération reste intéressante pour le domaine car elle supprime un intermédiaire et permet de commander du matériel professionnel en profitant de remises (35%) d'habitude réservées aux professionnels.

Evolution de la consommation de mazout

Année	Livraison en litres	Coût total	Prix au litre	Degrés/jours	Consommation/DJ
2008	413103	€ 265 737	€ 0.643	2213	186.67
2009	472403	€ 210 847	€ 0.446	2212	213.56
2010	488936	€ 283 107	€ 0.579	2703	180.89
2011	402022	€ 307 769	€ 0.766	1928	208.52
2012	400515	€ 344 499	€ 0.860	2327	172.12
2013	436042	€ 357 635	€ 0.820	2537	171.87
2014	347040	€ 252 657	€ 0.728	1828	189.85
2015	347225	€ 183 391	€ 0.528	2112	164.41
2016	372676	€ 160 397	€ 0.430	2329	160,02
2017	350774	€ 189 635	€ 0.540	2155	162,77
2018	403674	€ 248 941	€ 0.617	2091	193.05

Pour mémoire, les degrés-jours donnent une image inversée de la température (la chaleur).

Les degrés-jours sont donc un critère permettant d'évaluer le froid pour une période considérée.

Au plus il y a de degrés-jours dans une année, au plus il est nécessaire de chauffer pour arriver à une température de confort.

La dernière colonne du tableau indique le nombre de litres consommés par degrés jours.

Elle permet donc de tenter une comparaison dans les consommations d'une année à l'autre en supprimant le facteur météo.

Néanmoins cet indice est imparfait car il ne tient pas compte du stock : or la capacité des 3 citernes est importante.

Chaque livraison correspond en général à 55.000L pour l'ensemble des 3 citernes.

La dernière livraison de mazout en 2017 date du 5 décembre

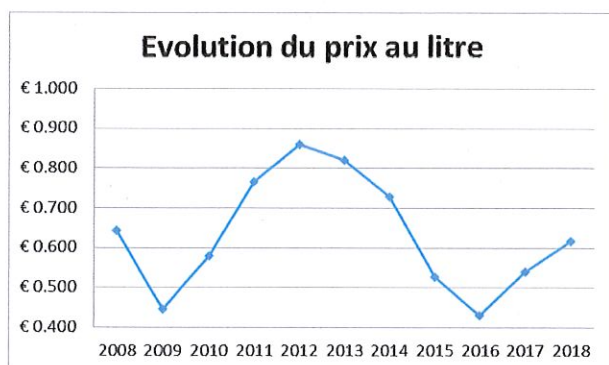
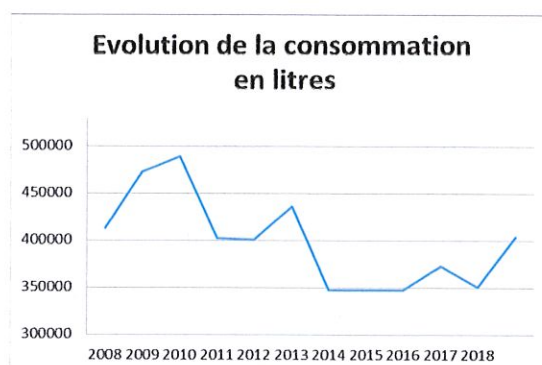
La dernière livraison en 2018 date du 20 décembre

Il est probable que si le stock avait pu être défini, le stock en fin d'exercice 2017 serait peu élevé par rapport au stock en fin d'exercice 2018 lorsque les citernes venaient d'être remplies. Pour déterminer avec certitude la de combustible, il est possible de placer des compteurs de mazout en amont de chaque brûleur. Néanmoins vu la rénovation probable des chaufferies qui impliqueraient un changement de combustible vers le gaz, cet investissement serait vraisemblablement à fonds perdu.

Les chiffres présentés ci-dessus ne tiennent pas compte des variations dues à l'occupation (appartements vides).

Ces chiffres de 2018 ont été :

- une consommation de 403.674 litres
- une dépense globale de 248.941 € pour les trois résidences
- un prix moyen au litre de 0.67 € (augmentation de 25 % par rapport à 2017)

Evolution du prix au litreEvolution de la consommation en litres

II. Travaux de l'exercice 2018 (se référer au relevé général des dépenses 2017)

Rénovation des halls

Les halls du Port-Cros sont terminés, ainsi que le hall 103 au Porquerolles en voie d'achèvement. Les halls 101 et 105 seront terminés d'ici la fin du mois de juin.

Les échos reçus sur le résultat des travaux de rénovation des halls sont plutôt positifs dans l'ensemble, malgré des délais importants liés à la multitude des corps de métiers successifs, et au phasage des travaux. Le résultat final semble donner satisfaction à la plupart des copropriétaires. Quelques travaux mineurs non repris dans le cahier de charges ont été décidés en cours de chantier : renouvellement complet de toutes les plaquettes nominatives, pose d'un nouveau verrouillage avec lecteur de badge sur les portes donnant accès aux locaux « voitures d'enfants », et pour certains appartements la pose d'une boîte de dérivation et d'une goulotte lorsque le pan de mur accueillant l'ancien parlophone était trop étroit pour accueillir le nouveau modèle.

Malgré ces quelques dépenses imprévues, le coût total des travaux s'est avéré inférieur à l'enveloppe budgétaire votée en 2017 : pour le Port-Cros, le coût total des travaux s'est élevé à 316.342,16€ TVAC, pour une enveloppe budgétaire votée de 330.000€. Une réception globale des travaux sera réalisée à la fin du chantier, certaines remarques mineures ont déjà été signalées à l'entreprise générale (notamment : support sonnettes de jour à renforcer, système d'ouverture de la trappe à publicité à revoir). Les adaptations nécessaires seront réalisées en fin de chantier pour tous les halls préalablement à la réception.

III. Contentieux.

A la clôture du 31 décembre 2018 aucun dossier de recouvrement propriétaire n'était ouvert.

Néanmoins, plusieurs mises en demeure ont dû être adressées à des copropriétaires défaillants avec application des pénalités et intérêts de retard (Règlement de copropriété articles 22 à 25).

Le conseil demande au syndic d'appliquer strictement les règles relatives au paiement des charges et plus particulièrement les articles 22 à 25 du Règlement de copropriété.

Dans cette optique, la confirmation de ces dispositions des statuts relatives aux intérêts de retard et à la clause pénale est à nouveau inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Cette réaffirmation permettra à l'avocat de la copropriété de continuer à défendre les dispositions statutaires devant les juridictions compétentes.

Schindler

Suite aux audits réalisés en 2016, 2017 et 2018, par un expert externe (Rudy CHARLIER), une procédure a été entamée à l'encontre de SCHINDLER afin d'obtenir le strict respect du contrat omnium.

Un expert judiciaire a été nommé en vue d'une expertise simplifiée, sa mission a débuté le 27 mars 2018. Après la mission d'expertise simplifiée, il a été décidé de se diriger vers une mission d'expertise complète tant le dossier est complexe.

Néanmoins SCHINDLER semble enclin à faire des efforts : un nouveau technicien a été affecté à la copropriété pour l'entretien des ascenseurs. Il n'y a plus eu de panne excédant une semaine. Un stock de pièces a également été constitué à l'immeuble afin de raccourcir un maximum les délais en cas de mise à l'arrêt. Les notes qualitatives de l'entretien sont en hausses constante depuis 2016, même si tout n'est pas encore parfait.

Dans les faits, M. CHARLIER a rappelé que le matériel en place arrive doucement en fin de vie, en particulier les armoires de commande (électronique) et certains treuils. SCHINDLER tente de maintenir le matériel en fonctionnement car rien ne les oblige à tout remplacer sauf en cas de panne non réparable/danger lié à la sécurité nécessitant un remplacement.

Une offre a été demandée à un concurrent (LIFTINC) pour estimer le coût de remplacement de ces pièces qui s'avèrera nécessaire à moyen terme pour fiabiliser les installations. Il faut compter environ 25.000€ HTVA par ascenseur pour le remplacement du treuil, de l'armoire de commande et des boutons cabine + paliers. Un remplacement des portes palières est également possible mais revient à 2.646€ HTVA par étage.

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour continuer à suivre ce dossier en 2019, et prendre les décisions qui s'imposeront. Le conseil reste prudent quant aux efforts fournis par SCHINDLER et attend de voir si ceux-ci vont perdurer.

Pour rappel le contrat omnium actuel court encore jusqu'en 2026, et le tarif appliqué est particulièrement intéressant. Nous rappelons également qu'un délai d'une semaine pour une remise en service nécessitant un remplacement de pièce reste un délai acceptable d'après l'expert judiciaire. Il faut donc parfois accepter de prendre son mal en patience, même si un délai d'une semaine peut évidemment être très contraignant pour les personnes à mobilité réduite ou ayant des difficultés à descendre un étage par les escaliers.

[Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers](#)

[Jugement Schindler](#)

[Rapport audit ascenseurs 2015](#)

[rapports ascenseurs 2017](#)

[Audit ascenseur 2018](#)

IV. Assurances de la copropriété.

Le contrat de la copropriété a été renégocié en 2016.

La franchise aggravée applicable en cas de sinistre dégât des eaux simple à savoir 7x la franchise légale (environ 240€) a été supprimée. Pour tout nouveau dégât des eaux, la franchise légale simple s'appliquera donc.

En ce qui concerne les dégâts des eaux causés par la corrosion d'une canalisation, la franchise aggravée est passée de 35x la franchise légale à 10x la franchise légale.

Le Syndic rappelle aux propriétaires l'importance de conserver une statistique sinistre favorable. Pour ce faire, le Syndic rappelle qu'il faut notamment prévoir le renouvellement des joints de pourtour de baignoire/douche tous les deux ans, et veiller également à nettoyer l'avaloir des balcons de cuisine tous les 3 mois environ.

En cas de rénovation d'un appartement, le Syndic conseille également de prévoir le remplacement préventif des canalisations enterrées, en particulier au sol des salles d'eaux. C'est en effet dans ces zones que les canalisations sont les plus vétustes.

V. Présentation et approbation des comptes du syndic.

Le syndic a transmis à chaque propriétaire son compte personnel auquel était joint l'exemplaire détaillé des dépenses ainsi que le détail des consommations de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide.

L'assemblée générale a confié la vérification des comptes 2018 et du bilan dressé par le syndic au 31.12.2018 au réviseur M. Serge Octave. Son rapport sera mis en ligne sur le site internet dès réception. Le commissaire aux comptes sera également présent à l'assemblée générale.

Les comptes sont tenus à la disposition des copropriétaires dans les bureaux du syndic au Domaine.

VI. Budget de fonctionnement pour 2019 (fonds de roulement)

Le projet de budget de fonctionnement pour l'exercice 2019 a été transmis en annexe de la convocation à l'assemblée

Le budget de fonctionnement proposé à l'approbation de l'assemblée générale représente 1.038.000 €, Ce budget est de légèrement inférieur à celui de 2018 (1.049.000€ €) suite à la proposition de baisser les appels de provisions garages.

Il est proposé à l'assemblée générale de couvrir ce budget de 1.038.000,00€ par des appels de provision de 1.060.634,40 € identiques ainsi ventilés :

Ordinaire et extraordinaire 2019 Domaine et Résidences

Déjà réalisé 2 x 2,7 € x 93.523 (janvier et avril) + proposition de 2 x 2,7€ x 93.523 (juillet et octobre)

Appels identiques à ceux de l'exercice précédent.

Ordinaire et extraordinaire 2019 Garages

Appel de fonds janvier 2019 : $1 \times 4 \text{ €} \times 6323 = 25.292\text{€}$ (déjà réalisé)
 Proposition d'un nouvel appel : $1 \times 2\text{€} \times 6.323 = 12.646\text{€}$ (à réaliser en juillet)

VII. Travaux

A. Travaux approuvés en attente d'exécution

1/ Aménagement des plantations

La fondation René Pechère avait rédigé un rapport complet sur les jardins du domaine, et sur les recommandations à mettre en œuvre afin de revenir au jardin initial conçu par l'architecte Pechère. Sur base de ce rapport, la Serre-Outils a remis offre pour ce travail, pour un total de 68.212€ HTVA 21% qui a été approuvé par l'assemblée générale 2017 avec une exécution étalée sur 4 ans.

La première phase des travaux consistant à l'aménagement des espaces verts à front de voirie est en cours.

Les travaux sont supervisés par l'architecte de la fondation Pechère Monsieur JEDWAB.
 Monsieur JEDWAB sera présent en début de réunion pour présenter l'état d'avancement des travaux.

Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers

[DEVIS La Serre Outils 11-04-2017](#)
[Rapport Bibliothèque René Pechère](#)

2/ Mise en peinture des murs et plafonds des deux niveaux de garages (Frais propres Garages)

Ces travaux ont été votés, mais le Conseil estime qu'il est préférable de planifier ceux-ci après la réfection du drive-way (voir ci-dessous).

Le budget à consacrer à ce travail représenterait environ 60.000 €. Ils seront prélevés sur le « Fonds de réserve des garages » puisqu'il s'agit là, d'une dépense propre aux garages.

3/ Rénovation du driveway (étanchéité et revêtement)

Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire de 2016 s'est prononcée en faveur du remplacement de l'étanchéité et du dallage du driveway. L'assemblée générale de 2018 a voté une enveloppe budgétaire de 380.000€ HTVA pour réaliser ces travaux suite à l'étude des architectes MEDORI. Au niveau de la finition : le choix esthétique s'est porté sur du béton imprimé qui allie l'aspect esthétique des dalles avec une parfaite stabilité.

Suite à l'appel d'offres, c'est la société DERBIGUM SERVICE BELGIUM-ASPHALIS qui a été sélectionnée. C'est l'entreprise qui a notamment rénové le sol des parkings du delhaize il y a quelques années. Une négociation est intervenue et une ristourne commerciale de 2% a été obtenue, ainsi que la suppression de quelques postes (cabane de chantier, wc de chantier) qui n'étaient pas nécessaires vu la présence d'installations fixes dans les parties communes qui peuvent être mises à disposition de l'entrepreneur.

Les travaux vont débuter le 3 juin prochain.

Le planning des travaux est le suivant :

Juin : Démolition et pose de la chape de pente

Juillet : congé du bâtiment, mis à profit pour laisser un temps de séchage à la chape de pente.

Août-Septembre-Octobre : suite et fin des travaux.

Note importante à l'attention des propriétaires du Port-Cros et du Porquerolles

Durant toute la durée du chantier il ne sera plus possible d'emprunter le driveway sauf cas d'urgence.

En cas de déménagement, seuls les accès arrières (côté rue vervloesem pour le Porquerolles et côté avenue des îles d'or pour le Port-Cros) seront praticables. Le stationnement rue vervloesem dépend de la commune, il est donc nécessaire de réserver un stationnement, voir : <https://fr.woluwe1200.be/occupation-du-domaine-public>

Pour le stationnement sur le parking privé des îles d'or, il est nécessaire de prévenir POLE CONCEPT 10 jours à l'avance et des panneaux seront installés. S'agissant du domaine privé nous conseillons de planifier le déménagement en dehors du week-end, pour permettre aux ouvriers du domaine d'intervenir auprès des occupants en cas de non-respect des panneaux. La police n'est en effet pas compétente pour intervenir sur terrain privé.

Pour les propriétaires ayant un appartement ne donnant que côté driveway, il sera nécessaire de s'arranger au cas par cas avec l'entrepreneur pour organiser le déménagement par le driveway. A certaines périodes les déménagements seront impossible, notamment lorsque le béton sera coulé. Il est donc conseillé à tous les propriétaires ayant un appartement ne donnant que côté driveway d'informer à l'avance leurs occupants de ces travaux, et de faire en sorte que le déménagement soit planifié longtemps à l'avance afin de permettre à l'entrepreneur de s'organiser.

Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers

[Bon de commande travaux driveway](#)

[Rapport caméras drive-way](#)

[MEDORI analyse offres](#)

[MEDORI Plans 6](#) 11-04-2017

[MEDORI Plans 4](#) 11-04-2017

[MEDORI Plans 3](#) 11-04-2017

[MEDORI Plans 2](#) 11-04-2017

[MEDORI PLANS 1](#) 11-04-2017

[MEDORI Plans 5](#) 11-04-2017

[MEDORI Photos](#) 11-04-2017

[MEDORI Mètre](#) 11-04-2017

[MEDORI Cahier de charges](#) 11-04-2017

B) Travaux soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Remplacement et sécurisation par verrouillage magnétique des portes d'accès parking vers résidences par des portes coupe-feu (suite obligation liée au renouvellement du permis d'environnement).
Sécurisation des accès arrières PORT-CROS côté avenue des îles d'or par des verrouillages magnétiques. Pose de lecteurs de badges sur l'ensemble de ces accès.

Dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement réglementant l'exploitation des parkings, les pompiers demandent que les portes entre les parkings et les entrées d'appartements soient des portes coupe-feu. Ils demandent également que ces portes soient des sorties de secours afin qu'en cas d'incendie dans le parking il soit possible de sortir vers les appartements. Une sortie de secours doit pouvoir être empruntée sans

clé. Afin de conserver un système de verrouillage sur ces nouvelles portes tout en permettant l'évacuation en cas d'incendie, il est proposé : de remplacer les portes correspondantes par des portes coupe-feu qui seront équipées de verrouillages magnétiques (comme sur les portes des halls rénovés). Un boîtier avec une vitre à briser, relié à une alarme sera placé à côté de chaque porte. Les nouvelles portes seront également équipées de lecteur de badge comme dans les halls. Afin de pouvoir supprimer définitivement les clés, il est proposé de placer également un système de verrouillage magnétique sur les portes arrières avec des lecteurs de badge. L'avantage des systèmes de verrouillage magnétique c'est de permettre un verrouillage simple et plus efficace qu'une serrure de base. Les problèmes de bras de ferme-porte souvent expérimentés en hiver sont moins présents, car l'attraction des aimants aide à finaliser la fermeture de la porte. Une première offre pour ces travaux a été obtenue via House Protect qui s'est chargé des travaux dans les halls. Le budget global est de 45.000€ TVAC. EN cas d'accord de principe de l'assemblée, d'autres offres seront demandées et mandat sera donné au conseil pour choisir le fournisseur.

[Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers](#)

[Devis sécurisation PC-PQ-Garages](#)

Pose de verrouillages magnétiques sur les portes d'entrée du Levant ainsi que les accès arrières du Levant, et pose de lecteur de badges sur l'ensemble de ces portes.

Il est proposé de placer ces mêmes verrouillages avec lecteurs de badges sur les portes des halls du levant et sur les portes d'accès arrière.

Budget de **17.000€ TVAC** pour Le Levant (verrou magnétique portes entrées + entrées arrière + lecteurs de badges).

[Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers](#)

[Devis sécurisation Levant](#)

[Illustration verrouillage Levant](#)

Rénovation des chaufferies

Les chaudières actuelles ont 33 ans et commencent à être en fin de vie. Le contrat **omnium** avec VEOLIA revient à 30.000€ par an environ. Une économie est possible à ce niveau en cas de rénovation, ceci en plus de la diminution du coût du combustible.

Le dossier n'est pas présenté au vote cette année, mais des projets de rénovation ont été sollicités, notamment via les options de cogénération (moteur produisant de l'eau chaude et de l'électricité) ce qui permet de diminuer le coût global des travaux (intervention d'un tiers-investisseur).

Le fait de rénover les chaufferies implique de changer également les compteurs de chauffage. En effet la législation PEB impose d'assurer un comptage précis et le système actuel ne calculant que le débit ne serait plus autorisé. Un compteur intégrateur tenant compte de la température entrante et sortante remplacerait ce système.

Il serait logique d'en profiter pour remplacer par la même occasion tous les compteurs d'eau chaude et d'eau froide ainsi que les vannes d'isolement. Nous placerions des modèles à radiofréquence avec un modem récoltant les index sur un portail. Un des avantages de ce système est de pouvoir nous prévenir en cas de

problème : par exemple consommation d'eau permanente la nuit : probablement une chasse d'eau qui coule : nous recevons un e-mail d'alerte nous permettant de prévenir le propriétaire.

Sur base des chiffres présentés par l'un des soumissionnaires (Go4green), voici une première ébauche de calcul de retour sur investissement possible :

Investissement

Le Levant : Go4Green : 62.500€ TVAC

Porquerolles : Go4Green 76.500€ TVAC

Port-Cros : Go4Green 88.000€TVAC

Remplacement compteurs chauffage + eau chaude+ eau froide + vannes d'isolement + clapet anti-retour pour chaque appartement : environ 520€ par appartement soit 172.000€ TVAC.

Investissement total estimé : 400.000€

Gains annuels

Redevance annuelle versée par Go4Green: 5000€

Gain de 30.000€ par an sur le contrat omnium Veolia

Gain estimé de 15.000€ sur l'électricité des communs

Gain estimé de 35.000€ par an sur le combustible

Gain total annuel estimé : 85.000€ soit un investissement rentabilisé en 4,7 ans

A noter que les gains sur le combustible et sur l'électricité des communs ont été calculés par Go4green et doivent être confirmés. Le syndic propose de confier une étude à un expert indépendant afin de valider le meilleur choix technique en vue d'une future rénovation des chaufferies. Il semble que SIBELGA soit à même de remettre prix en direct également pour une solution de cogénération en tiers-investisseur. SIBELGA serait évidemment un partenaire solide le cas échéant. Le conseil demande également que soit étudié la possibilité d'adjoindre des panneaux solaires à l'installation : soit pour la production d'eau chaude, soit pour la production d'électricité, soit une combinaison des deux. Le projet sera présenté à l'assemblée générale de 2020 en vue d'une exécution éventuelle des travaux à l'été 2020.

Documentation disponible sur le site internet – rubrique Fournisseurs

[Buildone- Levant - Tiers investisseur](#) 16-04-2019

[Buildone portcros](#) 16-04-2019

[Buildone Porquerolles](#) 16-04-2019

[Buildone levant fons propres](#) 16-04-2019

[Buildone porquerolles fonds propres](#) 16-04-2019

[Go4green devis Levant](#) 16-04-2019

[Go4green devis Porquerolles](#) 16-04-2019

[Go4green devis Port-Cros](#) 16-04-2019

[Go4green annexe 1](#) 16-04-2019

[Go4Green annexe 2a](#) 16-04-2019

[Go4green annexe 2b](#) 16-04-2019

[Go4Green proposition résumé](#) 16-04-2019

[Go4green proposition complète](#)

C) Projets futurs qui ne seront pas abordés à l'assemblée (conformément à l'article 577-8 §4 – 18°)

Rénovation des façades latérales et de leurs balcons

Une première estimation a été obtenue pour ces travaux futurs. L'idée serait d'isoler les pignons latéraux (prime énergie de 75€/m²). L'estimation proposée reprend une option d'isolation simple (crépis sur isolant) mais nécessitant probablement une remise en peinture régulière à l'avenir. Une autre solution serait de placer de nouveaux panneaux (par exemple : panneaux TRESPA) au-dessus des isolants. Cette solution serait sans doute plus durable mais aussi plus chère.

Option crépis sur isolant

Porquerolles : 195.000€ TVAC

Port-Cros = 245.000€ TVAC

Levant = 232.000€ TVAC

D) Commentaires sur certains points ajoutés à la demande d'un propriétaire ou d'un occupant

A la demande de Monsieur SPRUYT

- Pose d'un portail motorisé à l'entrée des garages

Rappel du texte repris dans le rapport préparatoire à l'assemblée générale 2017 :

Ce travail est discuté depuis longtemps et fait l'objet de positions assez contrastées au sein des copropriétaires. Après analyse, il n'est pas possible techniquement d'installer des portes de garages car il n'y a pas suffisamment de place en hauteur d'une part, et qu'il faut conserver une ventilation suffisante des parkings d'autre part. La seule option possible est de placer des grilles s'ouvrant vers l'extérieur. Il faut toutefois noter que l'installation de grilles compliquera l'accès aux piétons, notamment pour l'entrée 109 dont les portes d'accès se trouvent dans les allées carrossables. Le portail en position ouvert risque également de gêner l'accès au parking arrière, voir de percuter une voiture voulant entrer à ce moment là.

Un premier devis a été réceptionné : 33.000€ HTA pour l'ensemble des accès, télécommandes, travaux annexes et options non comprises.

Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers

[PHOTO Portail Portomatic](#)

[DEVIS Portomatic](#)

[Difficultés placement portail - situation actuelle](#)

A la demande de Monsieur MATTON

- Demande d'autorisation pour effectuer des travaux de placement de store extérieur du type Screen au sein de la copropriété. (le détail de la proposition sera intégrée en lien dans le rapport préparatoire)

Détails de la proposition disponible sur le site internet :

Documentation disponible sur le site internet – rubrique Divers

VIII. Ordre intérieur.

1/ incivilités

Certaines incivilités sont en recrudescence : jets de nourriture côté avenue des îles d'or (voir point 2), mais également jet de détritrus dans les WC (déchets en plastiques, lingettes, etc...). Des rappels ont été affichés à ce sujet, le conseil restera attentif à l'évolution de cette problématique.

2/ problématique des pigeons

Le Conseil tient à rappeler que, non seulement le Règlement d'Ordre Intérieur de l'immeuble interdit la pratique qui consiste à nourrir les pigeons mais que le Règlement général de Police de Woluwé-Saint Lambert, est extrêmement précis sur cette question.

Le Syndic rappelle que des amendes peuvent être appliquées par la Police. L'inspecteur de quartier Mme TODESCO a été sensibilisée sur cette problématique.

3/ encombrement des terrasses privatives.

Le Conseil rappelle les règles applicables en matière d'usage des terrasses.

Article 43 du règlement d'ordre intérieur.

Pour permettre l'évacuation par les terrasses en cas d'incendie les cloisons de séparation des terrasses doivent à tout moment rester libres de tout objet et accessibles. Ces cloisons peuvent être facilement brisées afin de permettre un dégagement rapide en cas de sinistre.

- Il est donc strictement interdit de disposer des objets devant les panneaux de séparation de terrasses, afin de laisser le passage libre comme exigé par le règlement « pompiers ».

Il ne peut être mis sur les terrasses, aux balcons arrière et latéraux aucune caisse, armoire, treillis, panneau ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect du Domaine.

- En résumé, seul le mobilier de jardin léger et les bacs à fleurs posés au sol sont autorisés sur les terrasses. Il est strictement interdit de fixer quoi que ce soit sur les panneaux de séparation de terrasse, ou sur les façades.

Aucun linge ne peut être étendu sur les balcons et fenêtres. Les parasols ne peuvent pas être fixés aux balustrades et doivent être enlevés en cas de vent ou tempêtes.

Aucune antenne ne peut être fixée aux murs de façade ou aux balustrades

- Outre cette disposition reprise au règlement d'ordre intérieur de la copropriété, le règlement Régional d'Urbanisme interdit formellement le placement d'antennes paraboliques en façade à front de rue.
- En tout autre endroit, leur placement doit veiller à ne pas nuire à l'esthétique du bâtiment, ce qui implique que l'antenne doit être transparente ou au moins de la même couleur que la façade, et d'un diamètre maximal de 70 cm. Si une antenne est visible depuis l'espace public,

un permis d'Urbanisme est nécessaire. Le non-respect de ces règles constitue une infraction, la Commune et la Région sont habilitées à dresser un PV d'infraction, assorti d'une amende administrative et de l'obligation d'enlever la parabole et de remettre l'immeuble en l'état d'origine.

Des bacs à fleurs peuvent être posés sur les terrasses ou les balcons, mais ne peuvent être suspendus aux balustrades ou aux murs de façade.

- Il est interdit d'accrocher des bacs à fleurs aux balustrades des terrasses, étant donné que leurs poids entraîne un effet de levier sur la rambarde ce qui peut compromettre la tenue des vis des pieds de la balustrade, et endommager l'étanchéité de la terrasse. Il y a également un risque d'abimer le revêtement anodisé de la rambarde. De plus, lorsque les bacs à fleurs sont disposés à cheval de la rambarde ou suspendus à l'extérieur, il s'agit d'un sérieux problème de sécurité (risque de chute pour lequel vous serez tenu personnellement responsable). Par respect des autres occupants, il faut à tout prix éviter que les feuilles et fleurs ne tombent sur les terrasses de vos voisins, ou sur le préau surplombant le driveway.

Le Syndic sera attentif au strict respect de ces différentes règles par tous ces occupants.

IX. Prorogation du mandat du syndic.

La S.A. Pôle Concept propose à l'Assemblée la prorogation de son mandat de syndic aux mêmes conditions. Le Conseil de copropriété est favorable à cette reconduction.

X. Prorogation du mandat du Commissaire aux comptes.

La fonction de commissaire aux comptes est obligatoire depuis 2010 : elle peut être exercée soit par un propriétaire, soit par un professionnel de la comptabilité. Depuis l'exercice 2006, cette fonction était assurée par Monsieur Bruno Vandebosch, réviseur d'entreprise. En 2017, c'est Monsieur Serge Octave qui a été désigné.

XI. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

En application des dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

Fourniture d'électricité

Le Syndic a signé un contrat cadre avec LAMPIRIS- TOTAL couvrant la fourniture de gaz et d'électricité. Ce contrat comprend une ristourne de 13% sur le tarif officiel, sur la partie fourniture. Ce contrat va être remis sur le marché pour l'exercice du 1/10/2019 au 30/9/2020.

Assurances de la copropriété

Le contrat d'assurance global souscrit par la copropriété auprès de la compagnie AXA n'a plus été modifié.

Le contrat d'assurance accident de travail souscrit par la copropriété auprès de la compagnie VIVIUM a également été conservé.

Le contrat d'assurance RC conseil de copropriété est souscrit auprès de la compagnie AG Insurance.

Contrats relatifs aux ascenseurs

La maintenance des ascenseurs est assurée par la firme SCHINDLER (contrat omnium).

Le contrôle légal de l'ascenseur par un organisme de contrôle indépendant est assuré par ATK.

Le service d'appel à distance est assuré par SCHINDLER.

Les lignes de téléphone permettant ce service sont prises auprès de PROXIMUS

Contrat de fourniture d'eau

La copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir HYDROBRU qui applique sa tarification solidaire.

Contrat relatif à l'installation de chauffage

La maintenance des installations de chauffage est assurée par la société DALKIA/VEOLIA. Il s'agit d'un contrat omnium.

Contrat relatif au relevé des compteurs de chaleur et d'eau

La copropriété est liée avec AQUATEL en ce qui concerne le relevé des compteurs de chauffage, des compteurs d'eau chaude et des compteurs d'eau froide.

Contrat relatif à l'entretien des jardins

C'est le fournisseur LA SERRE OUTIL qui assure l'entretien du jardin.

Contrat gestion personnel de la copropriété

Ce service est assuré par un bureau indépendant agréé.

La copropriété est affiliée auprès du service médical MENSURA.

Contrat d'entretien des extincteurs.

Ce service est assuré par la société SOMATI pour l'ensemble des extincteurs des résidences et Domaine.

Fourniture de mazout

La copropriété a souscrit un contrat avec la société Q8-CALPAM, leur tarif inclus une ristourne de de 0,04560 €/L sur le tarif officiel, ce qui implique une économie d'environ 15.000€ par an par rapport au tarif officiel.

XII. Accès aux documents relatifs aux points de l'ordre du jour.

Le conseil rappelle que tous les documents et dossiers relatifs aux points de l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau du syndic moyennant la prise d'un rendez-vous.

Une série de documents et photos figurent également sur le site auquel vous pouvez accéder en utilisation le login et le mot de passe rappelés sur chacune de vos factures.

XIII. Conseil de Copropriété.

Le mandat des membres du Conseil de copropriété expire à l'issue de l'assemblée générale du lundi 24 avril.

Pour rappel le Conseil de copropriété sortant est ainsi composé :

Résidence PORT-CROS

- Monsieur DE COSTER, Président 109 Bte 3
- Monsieur PUTS 109 Bte 18
- Monsieur VANDEPUTTE 109 Bte 39

Résidence LEVANT

- Monsieur BONGERS 121 Bte 7
- Madame VAN MELCKEBEKE-HOUART propriétaire extérieur
- Monsieur GOMET 119 bte 24

Résidence PORQUEROLLES

- Monsieur du BUS propriétaire extérieur
- Monsieur LEFEBVRE 103 Bte 7

A la date de l'envoi du présent rapport, soit le 16 avril, les candidatures de Madame EL JAHIDI (entrée 105), Madame BOUSSART (entrée 113) et de Monsieur DEREPE (entrée 111) ont été réceptionnées.

Pour le Conseil de copropriété,

Le Président

