

GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 22.09.2020

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

RESIDENCE KONKEL

Montagne au chaudron 7-9-11 à 1150 BRUXELLES

Numéro d'entreprise 0.850.953.086

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES TENUE EN DATE DU MARDI 22 SEPTEMBRE 2020 À 19H00
Dans la salle « La Grande Source » située Rue Kelle 48 à 1200 BRUXELLES

1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété et exposé de l'objet de la demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire

La séance est ouverte à 19h15 sous la présidence de Monsieur MARTO assisté par le syndic GTI.

2. Quorum de présence

Sur base de la liste des présences signée par les copropriétaires, il est constaté que sur 68 copropriétaires, 44 sont présents ou représentés totalisant ensemble 6239 quotités/10000 millièmes.

Sont présents ou représentés :

VANDER CRUYSSSEN - GUILLAUME - BROEKAERT - GIUSTI (2) - MARTO - JADOT -
GOFFART - NICAISE - THIEFFRY - HEDDEBAUT - LAMBAY - COEN - PERRAD -
MASETTI - MUNOZ - CHOLET - ANAGNOSTOPOULOU - TIELEMANS - BROEKAERT
DEROOST - VANDEVOORDE - AERTS - ALBERECHT - CROMPHAUT - VAN HOUTVIN -
DUFOURNY - SCHULER - RAJINIA (GAR) - NOEL (GAR) - LOPATCHENKO - GIKAS -
BERCKMANS - SCUBEAU - BUEKENHOUT - EVERAERTS - DE GEYTER - HOGGE -
DOOMS - HOUDE - NGUYEN - PLUVINAGE - DAMSIN - VAN HAVER -
VANDENBRANEN

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points de l'ordre du jour.

3. Désignation du bureau de l'assemblée générale extraordinaire

A. Désignation du président de la séance

Deux candidatures : Madame VAN HOUTVIN et Monsieur PLUVINAGE.

Après le vote, Monsieur PLUVINAGE est élu à la majorité des voix en tant que président de la séance (Madame VAN HOUTVIN a obtenu 12 voix).

B. Désignation des scrutateurs

Mesdames NOEL - BROEKAERT - NICAISE - GIKAS sont élues en tant que scrutatrices à l'unanimité des voix.

4. Traitement des points demandés par le groupe de copropriétaires à l'initiative de cette assemblée générale extraordinaire

A. Renouvellement de la toiture

Monsieur PLUVINAGE reprend les différents points et répond aux diverses questions.

Lors de leur demande de réunion, les copropriétaires à l'initiative de la convocation de cette assemblée générale extraordinaire ont estimé que l'importance des travaux à entreprendre, le coût et le choix de la firme, nécessitaient une analyse détaillée des devis reçus pour ces travaux avant de définir la firme qui effectuerait les travaux. Ils ont également demandé qu'un comparatif des travaux proposés par chaque firme soit établi afin que les copropriétaires puissent choisir judicieusement et en connaissance de cause l'offre qui correspond le mieux aux besoins des copropriétaires. Par courrier du 10.06.2020, conformément à la décision de l'assemblée générale du 13.11.2019 (point 7) le syndic a adressé à tous les copropriétaires, le rapport du bureau SECO qui a effectué une analyse et une comparaison des différentes offres reçues.

Il souhaite également que les copropriétaires se prononcent sur le choix entre entrepreneurs en tenant compte de la qualité des travaux et de la durée de l'étanchéité de la toiture après réalisation de ceux-ci ainsi que sur le mode de financement de ces travaux.

Madame MASETTI demande que le syndic informe l'entreprise en charge des travaux de l'existence de plusieurs points d'aération dont il faudrait tenir compte : les nettoyer, les munir de nouvelles grilles et par-dessus tout prévoir une bonne protection de ceux-ci contre les intempéries.

Résultat du vote (firme)

PANO	146 quotités (TIELEMANS)
CITY-FACADE	3330 quotités
VANDERLINDEN	2436 quotités (BROEKAERT [2] - GUILLAUME - GIKAS - DE GEYTER - GIUSTI [2] - HOGGE - MUNOZ - MASETTI - HEDDEBAUT - PLUVINAGE - HOUDE - THIEFFRY - SCHULLER - NICAISE - DOOMS)

L'assemblée choisi la firme CITY-FACADE à la majorité des voix.

Résultat du vote (financement)

Monsieur PLUVINAGE explique qu'il y a 2 solutions :

1. Financement par un prêt à la banque
2. Appel de fonds

À la majorité des voix, l'assemblée choisi la deuxième solution. Le soussigné enverra mensuellement (pour une durée de 8 mois) un appel de fonds sur base du montant de 89.368 € TVAC.

Un appel mensuel de 11.171 € = 1,11 € par millièmes

136 quotités =	150,96 €
150 quotités =	166,50 €
161 quotités =	178,70 €
168 quotités =	186,48 €
142 quotités =	157,62 €
158 quotités =	175,38 €
146 quotités =	162,06 €
190 quotités =	210,90 €
68 quotités =	75,48 €
56 quotités =	62,16 €

À la majorité des voix, l'assemblée mandate la firme SECO pour suivre et réceptionner les travaux.

Résultat du vote

OUI	4187 quotités
NON	1789 quotités (SCOUBEAU - DUFOURNY - BUEKENHOUT - ALBERECHT - VAN HAVER - NOEL - DAMSIN - BERCKMANS - PERRAD - CROMPHAUT - MARTO - AGNAGNOSTOPOULOU)

Le syndic est mandaté par l'assemblée générale en vue de contacter les firmes CITY-FACADE et SECO en vue de faire réaliser les travaux dans les meilleurs délais possibles.

B. Remplacement de la concierge

Lors de leur demande de réunion, les copropriétaires à l'initiative de la convocation de cette assemblée générale extraordinaire ont estimé que la décision prise par le syndic de procéder au licenciement de la concierge (voir bulletin d'info n° 2 du 09.03.2020) devait être débattue urgemment en assemblée générale extraordinaire vu qu'ils souhaitaient que la décision de choix entre remplacement et éventuel non remplacement puisse s'effectuer au plus vite et si possible encore avant la fin des prestations de l'actuelle concierge.

Les demandeurs de cette assemblée générale extraordinaire ont estimé qu'il y avait lieu de définir ensemble, entre copropriétaires, les décisions suivantes :

I. Faut il prévoir OUI ou NON maintenir un (-e) Concierge dans l'Immeuble

II. Si OUI :

1. Définition de critères pour l'embauche d'un (-e) remplaçant (-e)
2. Définition des tâches à exécuter et répartition claire de celles -ci // responsabilités entre Syndic / Concierge/ Conseil de Copropriété
3. Définition d'un horaire
4. Redéfinition du salaire et avantages (logement de fonction, eau, gaz, électricité, GSM) liés à la fonction

III. Si NON :

1. Quelle solution pour l'exécution des tâches de présence/nettoyage / surveillance de l'immeuble (Société de nettoyage ??)
2. Définition des tâches à exécuter et répartition claire de celles -ci .
//responsabilités entre Syndic / Conseil de Copropriété / XX Société de nettoyage (Par exemple signatures de contrats avec des firmes spécialisées pour les travaux de voiries – poubelles, et d'entretien – nettoyage, les travaux administratifs et d'affichages à reprendre par le Syndic, l'accueil et le suivi des corps de métiers par le Conseil de Co-propriétaires , Une convention avec les propriétaires résidents volontaires pour constat d'anomalies urgentes

Le coût d'une concierge revient à environ 3000 € par mois (loge compris).

Le syndic a reçu plusieurs offres de firmes de nettoyage qui varient :

- GOJY	2123 € TVAC
- PH CLEAN	2268 € TVAC
- AJECONET	3448 € TVAC

Monsieur PLUVINAGE répond aux questions que les propriétaires soulèvent puis demande qu'on passe au vote.

Résultat du vote pour l'engagement d'un nouveau ou d'une nouvelle concierge

OUI	3872 quotités
NON	2706 quotités (VAN HOUTVIN - JADOT - SCOUBEAU - ANAGNOSTOPOULOU - VANDENBRANEN - MARTO - NOEL - DOOMS - GOFFART - VANDEVOORDE - LAMBAY - DUFOURNY - HAAK - COEN)

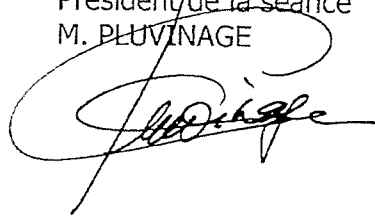
À la majorité des voix, le soussigné cherchera un candidat ou une candidate.
Toutefois, pour des raisons de législation sociale, l'engagement effectif ne pourra
s'effectuer que vers le 2 janvier 2021.

Vu le résultat des votes, l'assemblée générale mandate le syndic en vue d'effectuer
des recherches en vue d'engager un ou une nouvelle concierge. La définition des
tâches de ce(tte) concierge s'effectuera à partir des descriptions des tâches reçues
des différentes firmes de nettoyage. Le syndic présentera le descriptif des tâches et
le résultat de ces recherches lors de la prochaine assemblée générale en novembre
2020.

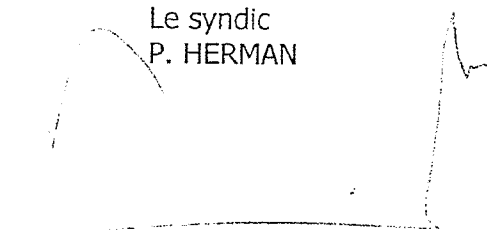
En annexe, les primes « Energie ».

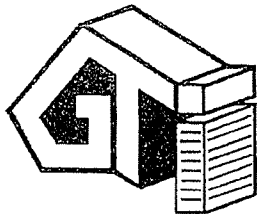
N'ayant plus de points à discuter, la séance est levée.

Président de la séance
M. PLUVINAGE



Le syndic
P. HERMAN





GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 03.12.2020

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

À l'attention de tous les copropriétaires

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.: PH/KD/20
gtisprl@gmail.com

Mesdames, Messieurs,

Concerne : ACP Konkel - BCE 0.850.953.086
Chaudière numéro 2

À la suite du courrier envoyé le 16.11.2020, le soussigné a commandé au chauffagiste Vandersande le placement de la nouvelle chaudière (cf. devis envoyé précédemment).

Vous trouverez ci-dessous les résultats.

- 20 bulletins en faveur du remplacement
- 4 bulletins de refus pour le remplacement (PLUVINAGE, HEDDEBAUT, EVERAERTS, THIEFFRY)
- 48 personnes n'ont pas répondu dans les délais, elles sont considérées comme marquant leur accord (c'était bien indiqué dans notre précédent courrier)

Pour information, la chaudière numéro 1 n'est pas suffisante en plein hiver. Nous devons donc agir en urgence.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

P. Herman

DEVIS CHAUDIERE N°2

Marc VANDERSANDE <marc@vdschauffage.be>
À : "G.T.I. Herman" <gtisprl@gmail.com>

9 novembre 2020 à 09:38

Bonjour Monsieur Herman,

Ci-joint le devis pour la chaudière N°2 qui est à remplacer.

Par rapport au premier devis de la chaudière N°1 j'ai rajouté :
REGULATION CASCADE 333

EQUIPEMENTS de NEUTRALISATION des CONDENSATS

LA VANNE de ZONE

FOURNITURE et POSE SOCLE.

Dès que j'ai votre accord je commencerai par démonter et évacuer la chaudière BUDERUS et effectuer la pose du socle en béton.

DELAI de +/- 2^{semaines} pour obtenir la nouvelles chaudière après commande.

Bien à vous.



Siege social :

Avenue de Satturnelaan 21a bte 11
Bruxelles 1180 Brussel

Tél. 02/ 731 01 20

Fax. 02/ 731.43.75

www.vdschauffage.be

T.V.A. BE - 0438.472266

RPM Bruxelles

Enreg. 03 25 01

ACP KONKEL

C/O GTI SYNDIC
SQUARE RIGA 1
1030 SCHAERBEEK

Brussels , 06/11/2020

DEVIS

N.: 208.638

Madame,Monsieur,

Suite à notre conversation récente,nous avons l'honneur de vous faire parvenir notre devis concernant l'installation de chauffage-central.

Nous vous en souhaitons bonne réception et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer,Madame,Monsieur,l'expression de nos sentiments distingués.

VDS CHAUFFAGE S.A.

CONCERNE : CHAUDIERE CONDENSATION GAZ N°2POSTE N°1 CHAUDIERE CHAUFFAGE

1 CHAUDIERE SOL CONDENSATION VIESSMANN type VITOCROSSAL 200 CM2C de 246 KW	1,00	16.378,00	16.378,00
BRULEUR VIESSMANN MATRIX MODULANT GAZ			
TABLEAU de COMMANDE VITOTRONIC 300 REGULATION DE CASCADE pour 2 CHAUDIERES	1,00	1.754,00	1.754,00
MODULE LON	1,00	325,00	325,00
SONDE de DEPART	1,00	87,00	87,00
EXTENSION EA1	1,00	227,00	227,00
CONDUITE D'ADMISSION	1,00	183,00	183,00

POSTE N°2 ACCESSOIRES

SEPARATEUR de BOUES à SOUDER	1,00	1.093,00	1.093,00
COQUE ISOLANTE pour SEPARATEUR de BOUES	1,00	156,00	156,00
SOUPAPES de SECURITE	5,00	72,00	360,00
ROBINETS de VIDANGE	1,00	16,00	16,00
TUYAUTERIES-ACCESSOIRES-SOUDURE	1,00	937,00	937,00
PEINTURE pour TUYAUTERIES	1,00	40,00	40,00
ACCESSOIRES GAZ pour ADAPTATION DE LA CONDUITE en CHAUFFERIE	1,00	239,00	239,00
MANOMETRE GAZ 0 à 50 mb	1,00	82,00	82,00
ACCESSOIRES ELECTRIQUE pour CHAUDIERE	1,00	229,00	229,00
DECHARGE pour CONDENSATS	1,00	47,00	47,00
EQUIPEMENTS de NEUTRALISATION des CONDENSATS+ GRANULES	2,00	333,00	666,00

LA POMPE CHAUFFAGE WILO RESTE EN PLACE SI
EN BON ETAT DE FONCTIONNEMENT.

LA VANNE MELANGEUSE RESTE EN PLACE SI EN
BON ETAT DE FONCTIONNEMENT.

LE COLLECTEUR HYDRAULIQUE SECONDAIRE RESTE
EN PLACE.

POSTE N°3 VANNE de ZONE

VANNE de ZONE PAPAILLON type DN 80 + MOTEUR	1,00	870,00	870,00
BRIDES -ACCESSOIRES - SOUDURE	1,00	176,00	176,00

POSTE N° 4 CHEMINEE

BUSES de CHEMINEE + ACCESSOIRES INOX 316 AISI + ADAPTATION sur le CONDUIT EXISTANT	1,00	1.574,00	1.574,00
MANCHETTE de RACCORDEMENT D200/200	1,00	193,00	193,00

POSTE N° 5 SOCLE

FOURNITURES + POSE SOCLE en BETON	1,00	730,00	730,00
-----------------------------------	------	--------	--------

POSTE N°6 MAIN-D'OEUVRE

VIDANGE CIRCUIT-PROTECTION SOLS-DEMONTAGE CHAUDIERE et TUYAUTERIES + EVACUATION DES DECOMBRES	1,00	1.450,00	1.450,00
MISE en PLACE CHAUDIERE - REGULATION - BRULEUR + MAIN-D'OEUVRE HYDRAULIQUE CHAUFFAGE	1,00	7.320,00	7.320,00
POSE + RACCORDEMENT VANNE de ZONE MAIN-D'OEUVRE SOUDEUR	1,00	300,00	300,00
MAIN-D'OEUVRE POSTE ELECTRICITE REPLISSAGE INSTALLATION + PURGE	1,00	980,00	980,00
MISE en SERVICE BRULEUR + TEST	1,00	460,00	460,00

OPTIONS: 1 CENTRALE DE DETECTION GAZ : +2489€+TVA
DAELEMANS

1 TRANSFORMATEUR D'ISOLEMENT : + 312€+TVA
DE PHASES DE COURANT

LE CONTROLE PEB EST OBLIGATOIRE ET NOUS DECLINONS
TOUTE RESPONSABILITE EN CAS DE NON RESPECT DE CETTE
MESURE PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE.

LA MSIE EN CONFOIRNITE DU TABLEAU ELECTRIQUE DE LA
CHAUFFERIE NE FAIT PAS PARTIE DU PRESENT DEVIS.

LE DEVIS NE COMPREND PAS LES MODIFICATIONS AU NIVEAU
DU COLLECTEUR HYDRAULIQUE ET VANNE MELANGEUSE.

LES CLAPETS RF POUR LES VENTILATIONS BASSES NE FONT
PAS PARTIE DU PRESENT DEVIS.

LA PORTE COUPE-FEU RF 1h AVEC RETOUR AUTOMATIQUE
EST OBLIGATOIRE.

LE CONTROLE PAR UN ORGANISME AGREE N'EST PAS
COMPRIS DANS LE PRESENT DEVIS.

CECI EST UN DEVIS POUR LE REMPLACEMENT EN URGENCE
D'UNE CHAUDIERE .

LE REMPLACEMENT DU TUBAGE EXISTANT NE FAIT
PAS PARTIE DU PRESENT DEVIS.

TOTAL / TOTAAL		
Bedrag / Montant		36.872,00
B.T.W / T.V.A.	6,00 %	2.212,32
TOTAAL / TOTAL		39.084,32

GARANTIES : SUIVANT LES GARANTIES D'USINE
CHAUDIERE : 10 ANS SUR LE CORPS DE CHAUFFE SI LA DURETE DE L'EAU EST RESPECTE
CHAUDIERE : 2 ANS SUR LES COMPOSANTS
BOILER : 5 ANS SI LA DURETE DE L'EAU EST RESPECTEE.
BRULEUR : 2 ANS
ACCESSOIRES : 2 ANS
MAIN-D'OEUVRE : 2 ANS

REMARQUES: SI LA PRESSION D'EAU DE VILLE DEPASSE 4.5 BAR IL FAUT PLACER UN REDUCTEUR DE PRESSION.

SI DES VICES CACHES DEVRAIENT EMPECHER LE TUBAGE DE LA CHEMINEE UNE REVISION DE PRIX SERAIT A PREVOIR D'UN COMMUN ACCORD POUR MODIFIER LA MACONNERIE OU OU CHANGER LA TECHNIQUE PREVUE DANS CET OFFRE

L'EAU DE REMPLISSAGE DE CHAUFFAGE DOIT-ETRE CONFORME A LA NORME VDI 2035 POUR LA PROTECTION CONTRE LE CALCAIRE ET LA CORROSION DANS LA CHAUDIERE. ET CE AFIN DE POUVOIR BENEFICIER DE LA GARANTIE DU FABRICANT. CECI EST VALABLE POUR LES CHAUDIERES DE + DE 50KW

LA MISE EN CONFORMITE DES VENTILATIONS HAUTE ET BASSE EST UNE OBLIGATION.

LE CLIENT EST TENU A RESERVER LES EMPLACEMENTS DE PARKING PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.

LE MAITRE DE L'OUVRAGE DOIT S'ASSURER QU'IL N'Y A PAS D'AMIANTE PRESENT DANS LA TUYAUTERIE DE CHAUFFAGE.
IL PRENDRA LES DISPOSITIONS NECESSAIRES POUR EVACUER L'ISOLATION COMPRENANT DE L'AMIANTE ET CECI AVANT LE DEBUT DES TRAVAUX

SI LE TEST DE LA CONDUITE GAZ PAR L'ORGANISME AGREE AU DEPART DU COMPTEUR PRESENTE DES FUITES IL FAUDRA METTRE LA CONDUITE EN CONFORMITE ET REFAIRE UN TEST DE LA NOUVELLE PARTIE D'INSTALLATION.
CE TRAVAIL N'EST PAS COMPRIS DANS LE PRESENT DEVIS.
N'EST VALABLE QUE POUR DES CONDUITES EXISTANTES.

POUR POUVOIR OBTENIR LES PRIMES IBGE IL FAUT SE CONFORMER A LA REGLEMENTATION PEB POUR LA REGION BRUXELLOISE.

EXECUTION des TRAVAUX : A CONVENIR

VALIDITE du DEVIS : 1 MOIS

PAIEMENTS : 30% A LA COMMANDE - 40% AU DEBUT DES TRAVAUX - 20% A LA FIN DES TRAVAUX-
10 % A LA MISE EN MARCHÉ DE L'INSTALLATION.

CONDITIONS de VENTE : SELON ICS (sur demande)

DATE ET SIGNATURE POUR ACCORD: