

**Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale annuelle
du 19 février 2025**

ORDRE DU JOUR :

1 Accueil des copropriétaires.

Le syndic accueille les propriétaires présents et les félicite pour leur implication dans les décisions à prendre pour la copropriété. A la suite de la convocation du 14 janvier 2025, la première séance de l'assemblée du 29 janvier 2025 n'a pas réuni le double quorum requis et la deuxième séance délibérative se tient ce jour le 19 février 2025 dès 18h00 Au Martin's Brussels – salle Quartz, Boulevard Charlemagne 80 à 1000 Bruxelles

Collecte des adresses et adresses électroniques.

Les propriétaires sont tenus de communiquer, par écrit, les modifications de leurs coordonnées ainsi que celles des occupants des appartements, garages et caves.

Mode d'envois des convocations

Les convocations ont été expédiées par lettre recommandée, sauf pour les propriétaires qui ont préalablement autorisé l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par voie électronique.

Nous vous encourageons vivement à nous autoriser l'envoi des convocations aux assemblées par votre adresse électronique, ce qui permettra de réduire les coûts des envois des convocations par lettre recommandée. Le coût actuel des envois recommandés est de 8,95 €.

2 Membres de l'assemblée et constitution du bureau de l'assemblée.

La liste des présences est dûment signée par les propriétaires.

Constitution du bureau de l'assemblée / liste des présences

Après un appel aux candidats, les membres du conseil se présentent et sont confirmés pour constituer le bureau et assurer le dépouillement, la vérification des droits de vote, le contrôle des bulletins de vote et le calcul des majorités.

Les membres du bureau sont :

Madame Corine Loockx
Madame Lina YEROYANNI.
Marie Laurence DRILLON

Président-e de la séance.

Marie Laurence DRILLON a présenté sa candidature pour assurer la fonction de Président de l'assemblée et après appel aux candidats, elle est nommée à l'unanimité pour assurer le bon ordre de la séance et pour distribuer la parole en respectant l'ordre du jour.

Nous demandons aux membres de l'assemblée d'être concis et d'étayer leurs interventions d'arguments afin que les copropriétaires puissent se prononcer, dans la réflexion et accorder le juste temps aux propositions inscrites à l'ordre du jour. L'assemblée doit se dérouler dans le respect de tout un chacun et sans atteinte aux personnes.

La liste des présences, dûment signée et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

Le syndic est nommé secrétaire de l'assemblée et a la charge de rédiger le procès-verbal de l'assemblée.

3 Vérification des quorums et de la validité de l'assemblée et ouverture officielle.

Après vérification, il est constaté que la deuxième séance de l'assemblée est valide et délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

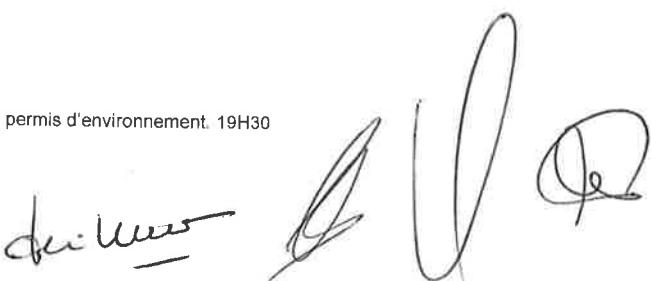
La séance est ouverte officiellement à 18h20.

A. Invités :

Monsieur Ragatuso : architecte – Excusé -- Intervention par Téléphone.
Monsieur De Doncker : expert chargé de l'introduction du renouvellement du permis d'environnement. 19H30
Monsieur Daoud – ingénieur chargé de la transition énergétique. 19H40

Ordre du jour

Points à l'ordre du jour



Les propriétaires ont la possibilité de soumettre par écrit une demande d'ajout d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire, à condition de le faire au moins trois semaines avant la date prévue pour la tenue de ladite assemblée.

Exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

4 Rapport de gestion

4.1 Evaluation des contrats

- Assurance : Ethias, via le courtier Meuwese et Gulbis, Globale RC et protection juridique
- L'installation de panneaux solaires, d'une cogénération et des pompes à chaleur et à terme des bornes de recharge électriques doit impérativement être déclarée à l'assurance.
- Ascenseur : La firme Lambert, assure la gestion et maintenance.
- Calorimètres et compteurs d'eau : ISTA
- Chaudière : ISB
- Cogénération et pompe à chaleur : Watt Matters
- Fournisseur d'électricité et du gaz : Total Energies
- Electriciens : BRU-Elec et New-Elec
- Inspection lifts : Koneff
- Jardins : M. Delgado
- Nettoyage : My K facilities- renon donné.
- Portes d'entrée : Dormakaba
- Portes de garage : Bagelec
- Architecte : Mr Ragatuso
- Avocat : Me Deliens et Me Lebeau
- Entrepreneur actuel : Eros façade.
- Permis d'environnement : Emelia / Monsieur De Doncker,

DECISION :

Sauf mention, les contrats en cours donnent satisfaction et sont reconduits jusqu'à la prochaine échéance et ce à l'unanimité.

Exécution des décisions des assemblées.

4.2 Travaux de rénovation de la toiture et des balcons.

Le contrat d'entreprise a été signé le 8 décembre 2023. Le démarrage des travaux a débuté le 19 décembre 2023. L'accès a été donné pour les déménagements.

Les PV de chantier sont disponibles à la demande.

Le calcul des jours ouvrables a été fait tenant compte des weekend, congés et intempéries.

Il s'avère que le chantier a accusé un retard. L'architecte propose de faire assurer le remplacement de tous les panneaux entre châssis en compensation des pénalités pour retard retenus.

Les travaux sont dans la phase de finition, les échafaudages ont été enlevés.

Finitions et décomptes.

Planning à établir quant au placement de nouvelles tôles en aluminium laquées idem châssis, par-dessus les actuelles tôles en façade.

Finitions à engager avant le mois de mars.

** Application du produit hydrofuge au niveau de la façade du penthouse, zone côté Square Ambiorix.*

** Jointures silicones à réaliser au niveau des pattes de fixation du pare-vue au niveau de l'axe mitoyen gauche côté Square Ambiorix*

** Retouches cimentage et peinture en façade suite au placement du pare vue mitoyen penthouse côté Square Ambiorix.*

** Le dernier élément de garde-corps côté mitoyen penthouse Square Ambiorix doit être renforcé par une équerre de fixation dans le muret acrotère mitoyen.*

** Remplacement des derniers appareillages démontés en début de chantier au niveau des façades du penthouse.*

Prime

L'administration demande un complément d'informations quant à la prime afférente aux travaux en toiture.

Le point se trouve à l'ordre du jour.

Garantie.

Après vérification de la conformité de la pose de l'isolant IKO, la copropriété recevra une garantie décennale d'usine.

4.3

Les chaudières et cogénération.

La copropriété dispose de deux chaudières à condensation de marque Buderus et de deux ballons. Nous disposons ainsi de 3 sources de chaleur : les chaudières, l'unité de cogénération et les pompes à chaleur. La maintenance des chaudières est assurée par ISB et la maintenance de la cogénération et des pompes à chaleur est assurée par WATT MATTERS

4.4

Pompe à chaleur – air-eau.

Nous avons invité Monsieur Daoud en assemblée, afin de nous rappeler les avantages des pompes à chaleur et de la cogénération. La décision du placement des pompes à chaleur avait été accordé sur base de la promesse d'octroi de la prime et en effet la copropriété a reçu une prime de 144.721,80 euros, cette prime a été reversée à la firme WATT MATTERS qui a octroyé un prêt à % pour avance sur la prime.

Pour rappel, les 4 pompes à chaleur totalisent à raison de 16 Kw thermiques et des améliorations hydrauliques dont le placement de vannes à 3 voies, le placement de pompes à vitesse variable et l'ajout de sondes de T et/ou l'amélioration de la production d'eau chaude sanitaire.

Le local destiné au ballon tampon se trouve à côté de la rampe qui descend du rez-de-chaussée vers l'étage -1 du parking. La régulation PRIVA est programmable et pilotable à distance de sorte que la priorité est donnée aux pompes à chaleur lorsque le rendement est moins cher que celui des chaudières à gaz.

Les pompes à chaleur fonctionneront dès septembre

μ

Vos besoins : avec une facture énergétique (chauffage et eau chaude sanitaire) de 41.110 €/an (548.100 kWh/an), l'ACP Square souhaite une solution durable pour réduire sereinement ce coût en combustible.

La solution Watt Matters :

- I. Installation de 6 pompes à chaleur air-eau totalisant 96 kW thermiques et améliorations hydrauliques.
- II. Watt Matters prend en charge l'électricité qui alimente les pompes à chaleur et facture la chaleur des pompes à chaleur avec une remise de 30% par rapport au coût de la chaleur qui aurait été produite avec les chaudières actuelles (gaz naturel).

Le bilan énergétique : une couverture de 63 % des besoins thermiques par les pompes à chaleur.

Le bilan financier :

- Investissement : 21.100 € (grâce à la prime RENOLUTION 2023 de 90%)
- Gain financier annuel : 12.490 €/an
- Temps de retour : 1,7 années

Revente de la chaleur.

A cette fin, Watt Matters propose la vente de pompes à chaleur à la copropriété, accompagnée de la vente de chaleur à un prix équivalent au prix de gros du gaz naturel (cotation mensuelle du TTF101¹). Ce faisant, l'ACP économise les frais de distribution (Sibelpa), les frais de transport (Fluxys), la marge du fournisseur de gaz, l'accise et taxes diverses, les pertes thermiques dans la chaudière gaz... ce qui revient à acheter la chaleur des pompes à chaleur à env. 70% du coût de la chaleur produite par les chaudières gaz naturel.

Watt Matters assurera l'alimentation en électricité des pompes à chaleur et son pilotage technique et économique afin de la faire fonctionner en fonction de la demande en chaleur et du prix des énergies (électricité et gaz).

Les apports par les pompes à chaleur pourraient avoisiner les 50% des besoins thermique du bâtiment ; elles apportent un bonus quant au score PEB.

Les pompes à chaleur sont quasi installées, les raccordements électriques sont connectés mais les raccordements hydrauliques ont été reportés afin d'éviter de couper le chauffage en période d'hiver.

Un appartement dispose d'un score PEB – catégorie B

de Hoessen *G* *B*

4.5

Cogénération.

Le contrat relatif à la cogénération a été signé avec la firme Watt Matters le 10 janvier 2019.
Une cogénération est une chaudière équipée d'un **moteur thermique** et est alimenté au **gaz de ville**.
En consommant une seule énergie, elle est capable d'en produire deux : de la **chaleur** et de l'**électricité**.
Lors d'une installation de cogénération par Watt Matters, la chaleur produite par le système est injectée dans le circuit de **chauffage et d'eau chaude sanitaire**. L'électricité, quant à elle, est utilisée dans les **communs** des bâtiments.

Avantages de la cogénération pour une copropriété.

Le système de cogénération est particulièrement efficace. Bien dimensionnée, cette installation permet de **réduire considérablement les charges d'électricité et de gaz** en produisant **25 % de CO2 en moins** qu'un système classique.
L'installation a été faite au bon moment puisque les **certificats verts pour la cogénération**, que vous obtenez à Bruxelles lorsque vous êtes producteurs d'énergie verte, ne seront plus octroyés pour les nouvelles installations **à partir de janvier 2025**.

4.6

Information relative à l'installation des panneaux solaires.

4.7

Régulation intelligente de la chaufferie

Ces nouvelles chaudières bénéficient d'un **système de régulation et de monitoring intelligent**. À distance, Watt Matters gère la chaufferie et reçoit automatiquement des **alertes** en cas d'anomalie. Ce régulateur permet **d'intervenir rapidement** afin de résoudre les problèmes éventuels, avant qu'ils n'impactent le confort des résidents.

4.8

Remplacement des vannes bloquées et installation des nouveaux compteurs d'eau à radiofréquence.

4.8.1 **Contrat ISTA**

Le 25 octobre 2020, la nouvelle directive sur l'efficacité énergétique du Parlement européen est entrée en vigueur sous le nom d'EED 2.0. Cette directive place l'occupant au centre en vue d'accroître la transparence de sa consommation d'énergie. Sous le slogan "Mesurer, c'est savoir", il permet aux résidents de commencer à **réduire leur consommation** de manière ciblée là où ils le peuvent.

Un décompte annuel précis, facile à comprendre et transparent. Un contact center accessible aux occupants.

En option, un suivi en « **temps réel** » de l'immeuble par ista pour vous aider à maîtriser les consommations et éviter les mauvaises surprises en fin d'année. Le Portail Web permet de consulter les consommations.

Le placement des répartiteurs sans fils de Type DOPRIMO III est la solution idéale pour mesurer la consommation par radiateur correctement.

TECHNOLOGIE DE TELE-RELEVE

Tous les compteurs ista et les répartiteurs de frais de chauffage sont relevés à distance via un récepteur de données dans les parties communes.

Nous enregistrons des index journaliers et les transmettons à intervalle régulier vers notre portail Energy + Water Analyzer, où les gérants et mandataires de la copropriété ont accès, sous forme de graphiques dynamiques et d'exports Excel, dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

4.8.2 **Vannes au pied de colonne**

Les vannes, au niveau des parkings, des pieds de colonnes EFS et ECS sont toutes hors service.

Ces vannes sont de gros diamètre et nécessitent des travaux de grandes ampleurs, mais sont nécessaires afin de ne pas devoir à chaque fois vidanger l'immeuble en entier.

Les pièces sont en commande et donc le travail de remplacement des vannes de pied de colonne devrait commencer bientôt.
La mobilisation annuelle des vannes est impérative.

4.8.3 **Eau froide**

De nombreuses vannes des conduites d'eau froide ont déjà été remplacées en l'aile droite.

Les têtes de vanne avant compteur de l'eau froide (la plupart étaient figées) ont été remplacées, excepté quatre unités pour lesquelles les têtes ne peuvent être remplacées, il faut remplacer la vanne complète.

Les vannes de l'aile gauche restent à vérifier.

4.8.4 Eau chaude.

Concernant les vannes avant compteur eau chaude la plupart sont mobiles et semblent correctes. Mais nous ne savons pas si elles sont étanches sans accès à chaque appartement. Elles doivent être vérifiées.

En cas de remplacement, c'est la vanne complète qu'il faut changer et cette intervention est parfois compliquée par manque de place.

4.8.5 Obligation imposée par ISTA/ Vivaqua

Avant d'installer les compteurs, la copropriété doit vérifier l'état des tuyaux et des vannes. Elles doivent également être facilement accessibles. Dans le cas contraire, nous déclinons toute responsabilité en cas de dommages dus au mauvais état de l'installation et pouvons unilatéralement arrêter ou annuler les travaux. Votre plombier peut alors faire le nécessaire pour remettre l'installation en ordre (voir point 4).

Il appartient à la copropriété de remplacer les vannes avant le placement des compteurs.

Le placement des compteurs et des réducteurs de pression s'impose, ce qui implique un travail sur les conduites dont coût supplémentaire facturé par ISTA.

Le contrat avec la firme Vivaqua impose obligatoirement la pose d'un anti-retour sur les conduites. Ce placement implique des modifications de la tuyauterie, et l'espace disponible est très congru.

4.8.6 Placement des compteurs d'eau par les plombiers.

Pour éviter un défaut de coordination et des doubles interventions dont coût, nous proposons de faire placer les vannes, les compteurs d'eau à radiofréquence et les réducteurs de pression par les plombiers. Subséquemment, nous attendons une réduction du coût de la part de la firme ISTA étant donné que l'absence de main d'œuvre.

L'offre de la location des compteurs d'eau et calorimètres ISTA s'inscrit pour une période de 10 ans.

La téléréfère se fait à distance et l'accès aux appartements n'est plus nécessaire même lors de déménagements.

4.8.7 Isolation des tuyaux.

Concernant l'isolation des tuyaux, celle-ci est faite avec de la laine de verre avec feuille d'aluminium.

Il serait, intéressant, après travaux, de remplacer celle-ci avec de l'isolant type Armaflex (un devis pourra être effectué après travaux)

4.8.8 Vannes de chauffage.

Il s'agit de l'eau morte et jusqu'à présent, ces vannes ne posent pas de problèmes.

4.9 Contrôle des accès/ télécommandes des garages.

4.9.1 Entrée de l'immeuble. Le code est donné oralement.

Accès hall 19h30 à 6 h du matin : CODE 8102

4.9.2 Contrôle des accès

La firme BRU-ELEC a emporté le marché. Les lecteurs de badges sont installés et le syndic a organisé sur site et en novembre 2024, 3 séances de distribution des badges. La mise en service a été faite le 4 novembre.

Les badges marque iPhone soit de la même marque que celle de la paraphonie.

La distribution des badges s'est faite selon le mode suivant : - Studio : 2 badges, 1 chambre : 3 badges, 2 chambres : 4 badges, 3 chambres : 5 badges et 1 badge pour chaque garage.

Plusieurs propriétaires et habitants se rendent au bureau pour des demandes particulières.

Les badges sont personnels et nominatifs.

Les badges d'un locataire ou propriétaire sortant seront neutralisés dès la connaissance de la mutation. Lorsque les badges sont remis aux habitants entrants par les habitants sortants, les badges doivent être identifiés aux noms des entrants sur demande écrite au Syndic.

Les commandes supplémentaires sont à adresser au syndic et de préférence par mail. Elles peuvent aussi être remises au concierge. Le prix du badge supplémentaire est fixé à 15€. L'intervention de l'électricien est nécessaire lors de chaque mutation.

Le syndic fixera une date définitive de suppression des clés afin d'éviter l'accès aux personnes non habilitées entrant dans l'immeuble sans droits. Il propose la date du 15 mars 2025 pour mettre les clés hors service.

En cas de coupure de l'électricité, les badges restent opérationnels durant 1 heure par l'action des batteries.

En cas d'incendie ou autre sinistre grave, les pompiers donnent les ordres quant à la coupure de courant.

DUHO Syndic, Avenue Heydenberg 14 à 1200 Bruxelles / N° Entreprise : 0476 072 733

L. Hoessen (IPI 105260)

5

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA - police n° 730.390.160 / Cpte Belfius BE85 0682 3510 6506

Tél: 02 772 51 75 (de 9h00 à 13h00) / syndic@immohoessen.be

Télécommandes des garages

Plusieurs propriétaires commandent des télécommandes et il nous appartient de constituer une réserve.

4.10

Caméras de surveillance.

Le principe du placement des caméras a été approuvé lors de l'assemblée du 24 janvier 2023.

Après les offres de 3 firmes, la firme **BRU-ELEC** a emporté le marché.

Les caméras suivantes ont été installées dont 2 caméras dans les halls d'entrée, 2 caméras au niveau des volets des garages et 6 caméras aux portes d'entrées et garages menant vers le bâtiment

Le Syndic a apporté à Monsieur SHIZAS, au concierge et aux membres du conseil les consignes légales à respecter quant à la consultation des images. Un rapport motivé de consultation des images des caméras doit être tenu. Les consignes seront inscrites dans le règlement d'ordre intérieur

Une déclaration officielle de l'installation des cameras être faite.

Caméras de surveillance

Les câbles pour alimenter les caméras de surveillance sont installés.

L'électricien avait promis que les caméras seraient en fonction pour l'assemblée du 19 février, le fournisseur les a bien envoyées, mais avec la grève de la Poste, elles ne sont pas encore en possession de l'électricien.

Gestion des images.

Il appartient au concierge de pouvoir copier sur une clé USB les images de larcins, de vols, effractions et agressions et ce à la demande et à destination des services de police. L'écolage doit être fait par la firme Bru Elec.

Adresse électronique du concierge : ivanovic.milan1990@outlook.com

4.11

Engagement, pour un contrat d'un an, de Monsieur Milan Yvanovic à la fonction de concierge / résiliation du contrat de nettoyage avec la firme.

Monsieur Milan Ivanovic a été engagé le 23 décembre 2024.

La commande du matériel de nettoyage a été faite et le concierge prend son service effectif sur site dès le 1 mars 2025.

L'écolage du nouveau concierge est en cours sous la supervision de Monsieur Shizas, des membres du conseil et du Syndic. Une concertation entre Monsieur SHIZAS et le concierge sera engagée afin de favoriser la meilleure continuité du service.

Cette concertation complétera la liste des tâches contractuelles administratives et techniques qui lui incombent. Son horaire de travail sera affiché en l'immeuble.

Tâches proposées

Travaux de peinture

Mise à jour des détecteurs de fumées.

Rénovation de la conciergerie par la firme pour un montant de 40.152,12 € TTC.

Rénovation des installations électriques/Mise des en conformité Installation d'une nouvelle cuisine et nouvelle salle de bain remplacement de tous les châssis.

Les gros travaux seront engagés par entreprise dont l'installation d'une cuisine, d'une salle de bain, la mise en conformité des installations électriques et le remplacement des châssis pour un montant de 40.152,12 TTC.

Les travaux de l'installation de la salle de bain, de la cuisine et de la conformité électrique sont terminés.

Le concierge peut poursuivre les travaux de détapissage, de colmatage des fissures, d'enduisage et de peinture es murs, plafonds et portes afin de diminuer notamment le coût à charge de l'entreprise.

Il reste à changer les châssis, ce qui se fera prochainement

Un état des lieux sera dressé en fin des travaux.

4.12

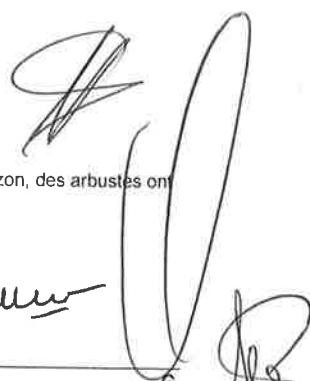
Jardins

Les jardins sont entretenus par la firme Hugo Marcos Espana Delgado.

Les jardins en façade sont restés inaccessibles étant donné la présence des échafaudages.

Une remise en état exceptionnelle a été faite en apportant du composte pour préparer le semis de gazon, des arbustes ont été plantés pour compléter les haies et ce pour un montant de 1.574 €

L'offre pour la remise en état des bacs et plantes intérieures de 3.301, 50 € a été refusé.


L. Hoessen (IPI 105260)

4.13

Electricité - Eclairage

Travaux exécutés :

Nous disposons du rapport de conformité du coffret en communs ainsi que les plans et schémas unifilaire. Fourniture, pose et raccordement d'une coupe terre générale. Et installation d'un câble de terre en VOB 6² vert/ jaune dans les 2 colonnes d'appartement afin que chaque appartement puisse venir s'y greffer et mettre son appartement en conformité obligatoire.

Toutes les anomalies électriques des Communs ont été levées suivant le rapport BELGOTEST.

Vérification et remplacement si nécessaire des interrupteurs. Bouton poussoir, Boîte de dérivation. Éclairage et accessoires non conformes.

Les lampes défectueuses sont remplacées selon les besoins dans les halls et dans les garages.

4.14

Fuites et infiltrations.

Le Syndic passera, en compagnie de l'architecte dans l'immeuble pour constater les infiltrations et fuites dans les caves et garages le 18 mars dès 12 H . Une étude doit être faite.

4.15

Permis d'environnement - Intervention de Monsieur De Doncker.

Motivation.

Le renouvellement de la demande de permis d'environnement relative à l'occupation des garages et à l'exploitation des installations de chauffage est obligatoire et est à valoir pour une nouvelle période de 15 ans. Cette demande est largement justifiée par le fait du placement de nouvelles chaudières, d'une unité de cogénération et des pompes à chaleur mais encore par le fait que les garages doivent répondre aux exigences relatives à la sécurité incendie. En cas de sinistre l'assurance pourrait porter une large part de responsabilités à la copropriété par défaut de prévoyance et de prévention.

Monsieur De Doncker expert en environnement a été chargé de faciliter les démarches à engager pour introduire le renouvellement du permis d'environnement. Il est à noter que c'est le Syndic qui coordonne les opérations, travaux et mesures pour introduire valablement la demande.

Données à transmettre et aperçu des actions à engager par phases.

- Copie du permis d'urbanisme
- Le plan des parkings, attribution et équipements seront dressés par l'architecte mentionnant sa superficie, les issues de secours, les emplacements pour les vélos, local chaufferie, local déchets, les installations de lutte contre l'incendie, la localisation des prises d'air des ventilateurs mécaniques et du ou des points de rejet de l'air.
- La mise en conformité des installations électriques haute – *attestation doit datée de moins d'un an* - et basse tension- *attestation doit dater de moins de 5 ans*.
- La réception des pompes à chaleur
- Le contrôle périodique des chaudières effectué par un technicien agréé
- Attestation d'entretien des dispositifs de ventilation du parking, débit, sondes de détection CO, de déclenchement
- Copie du contrat avec un collecteur de déchets pour le bâtiment.
- Plan du réseau d'égouts.
- Inventaire amiante.
- A défaut, mentionner les consommations d'électricité et de gaz à défaut d'audit énergétique.
- D'après la photo aérienne, il semble qu'il y ait des panneaux solaires en toiture. J'aurais besoin de connaître les données techniques à leur sujet.
- Le renouvellement de la demande de permis d'environnement est obligatoire et justifié par le fait que les installations doivent répondre aux normes légales d'exploitation et aux exigences relatives à la sécurité incendie. En cas de sinistre l'assurance pourrait mettre en question la responsabilité de la copropriété par défaut de prévoyance et de prévention.

Toutes les démarches ont été accomplies sauf le plan du parking avec signalétique des sorties de secours, des issues piétonnes, les installations de lutte contre l'incendie + localisation des prises d'air des ventilateurs mécaniques et du ou des points de rejet de l'air.

Ventilation naturelle faible. Etude de la qualité de l'air probable sera demandée.
L'accès à une sortie/entrée de secours doit se faire sans badge ..

Avis du SIAMU.

Isolation des garages – matériaux ignifuge

4.16 Evacuation des encombrants dans les garages.

Animé par un souci de sécurité, nous avons adressé des lettres aux propriétaires des garages encombrés.
Des vérifications des encombrants abandonnés dans les garages se feront tous les quadri mestres.

4.17 Régularisation des ascenseurs suivant l'analyse de risques

Des travaux de modernisation des ascenseurs doivent encore être exécutés pour répondre aux exigences de l'analyse de risque de 2020. La prochaine analyse de risques doit être faite avant le 31/12 2035.

Les remarques consignées par SOCOTEC, organisme de contrôle, ont été levées.

5 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2023-2024

5.1 Dépenses Ordinaires :

Les dépenses ordinaires au 30 juin 2024 se sont élevées à 293.966,35 €

Maîtrise des dépenses.

Ainsi nous faisons la chasse au adresses mails ce qui nous évite d'adresser les convocations par lettre recommandée

Nous nous chargeons des traductions sans faire appel aux firmes de traduction,

Nous escomptons une réduction du coût du chauffage après la mise en service des pompes à chaleur

REFERENCES	ACP	NATURE en COURS	LOT	PROPRIETAIRES
240131	SQR	DE	E009	PLEECK
240320	SQR	DE	B05	POILVACHE
240524	SQR	DE	C06	PARMENTIER
240717	SQR	DE	B6-B7-C7	
241226	SQR	DE	F10	BEETS
		SOUS FRANCHISE		
240515	SQR	EFF		NEYENS-PERLOT

Bilan au 30 juin 2024.

Les retards de paiement s'élèvent à 33.400,58 €. En cas de difficultés réelles, nous convenons d'un plan d'apurement.
Le montant en caisse est de 161.330,08 €

Le fonds de réserve est de 164.020,34 €

Il importe aussi de savoir que la copropriété n'a contracté aucun emprunt.

5.2 Rapport de la mission du commissaire aux comptes par la société MOORE

5. Constatations :

Nous n'avons pas constaté d'erreur de comptabilisation dans les factures d'achats.

Le compte « Copropriétaires » comprend les dettes des copropriétaires envers la copropriété. Trois retards sont à signaler.

Les soldes du compte bancaire BELFIUS ont été vérifiés et sont corrects.

L'historique des comptes fournisseurs ne présente pas de retard particulier.

Les charges de l'année 2023-2024 sont correctes. Il n'y a pas de double encodage et les dépenses sont justifiées par des factures.

Plusieurs paiements vers MY FACILITIES ont été effectués sur un compte différent de celui mentionné sur les factures.

La répartition des frais entre les millièmes (respect des quotités) a été auditée. L'ensemble des frais communs, de l'année, a bien été réparti entre les copropriétaires.

6. Conclusion :

Lors de l'analyse du dossier, nous avons pu constater que la comptabilité de la copropriété était correctement tenue et qu'en dehors des quelques remarques ci-dessus, les comptes reflètent la réalité des dépenses de la copropriété.

6 Litige.

Une procédure fut introduite par Madame ADDA en mai 2023.

Elle demanda, en citation, l'annulation de décisions prises lors de l'AG du 24/01/23 (de celle relative aux travaux de façade notamment) ainsi que la désignation d'un syndic provisoire.

Cette dernière demande a pour conséquence que la SRL DUHO SYNDIC fut également mise à la cause.

La copropriété a formé une demande reconventionnelle contre Madame ADDA en postulant sa condamnation à payer son arriéré de charges (quelque 9.600 € au moment des plaidoiries).

Le dossier a été plaidé le 17/04/24 et, par jugement du 02/05/24, il a été fait droit à la demande de la copropriété.

Quant à Madame ADDA, elle a été déboutée de ses demandes.

Madame ADDA a interjeté appel de ce jugement le 22/07/24 et a opté pour la consignation de sa condamnation en attendant l'issue du dossier en appel.

Le dossier fait actuellement l'objet d'une mise en état (échange de conclusions). La date à laquelle ce dossier sera plaidé ne m'est pas encore connue.

Il appartiendra à la copropriété de déposer ses premières conclusions le 05/03/25.

Conteste vos décisions en AG.

Procédure judiciaire en cours, initiée par Madame Adda à l'encontre de la copropriété « SQ. MARGUERITE 1 » et de DUHO Syndic est en cours.

Madame Adda formule une série de reproches à l'égard de l'ACP et du syndic et formule principalement les demandes suivantes :

- L'annulation des décisions prises aux points 17,21 et 39 lors de l'assemblée générale du 24 janvier 2023.
- La désignation d'un syndic provisoire sur base de l'article 3.89 § 8 du Code civil, afin que ce dernier administre et gère désormais la copropriété.

Les décisions de l'assemblée sont exécutoires et les travaux en toiture et en façade ont été commandés et engagés malgré la contestation de Mme Adda.

Comportement.

Nombre de personnes et de fournisseurs se plaignent de ne pas pouvoir travailler tranquillement en étant constamment photographiés.

Le rapport a été finalisé et signé par Jean-Charles de Paeuw, Géomètre-Expert, avec la recommandation que davantage d'informations et de documents soient fournis afin de garantir la clarté et la transparence dans la gestion et l'exécution des travaux.

Instance juridique.

Le juge a décidé de regrouper une seule audience l'affaire relative au retard du paiement des charges et celle relative aux contestations des décisions prises par les assemblées générales. Les audiences se tiendront devant la justice de paix du 2e canton de Bruxelles.

Un calendrier a été établi avec les conclusions principales, additionnelles et de synthèse à apporter par les avocats des parties et ce jusqu'au 5 octobre 2025. Nous serons informés de la date qui sera fixée pour l'audience de plaidoirie.

7 Travaux en toiture et aux balcons.

Intervention de l'architecte Ragatuso

Voir Infra point 4.2

8 Autorisation des copropriétaires pour introduction du dossier de demande de primes Rénovation :

La présente autorisation des copropriétaires est nécessaire pour la complétude du dossier de demande de primes Rénovation introduit concernant les travaux de toiture et de ravalements de façade.

L'assemblée générale acte donc l'accord de la copropriété sur la demande de primes, les obligations qui en découlent et le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime ;

N° de compte bancaire de la copropriété : BE65 0688 9727 6396

Les primes introduites sont les suivantes :

- A4 Suivi architecte
- B1 Protections et Echafaudages
- E2 E3 Isolation de toiture et étanchéité
- E4 Accessoires de toiture
- F4 embellissement Façade Avant

Le dossier de primes est complété et introduit auprès de l'administration par la société ARCL Architecture

9 Elections statutaires

9.1 Membres du conseil de copropriété

Le Syndic remercie les membres du conseil en cours qui renouvellent leur disponibilité pour un nouveau mandat d'un an.

Sont élus :

Madame Corine Loockx

Madame Lina YEROYANNI.

Madame Marie Laurence DRILLON

9.2 8.2. Commissaire aux comptes

Reconduction de la mission de la firme Moore.

La fiduciaire ODB & Associés présente ses services pour un montant de 1.760 €.

10 Demande d'un propriétaire

Isolation du plafond du hall d'entrée et isolation du parking au-dessus des logements. Mon appartement G1 est situé en partie au-dessus du hall d'entrée à un très mauvais PEB.

Autorisation d'étude, de cahier de charges et offres concurrentes.

deinert

11 Approbation de l'étude des conditions d'installation des bornes de recharge pour voitures électriques.

Nous vous proposons de réaliser l'étude pour le placement de Bornes de Recharge dans la copropriété Square Marguerite pour le prix de 3.000 EUR HTVA.

Cette étude portera sur l'ensemble des conditions techniques et légales relatives aux placements de Borne de Charge dans votre copropriété (Permis d'environnement, Sibelga, Siamu).

Contenu de notre étude :

- Information concernant le Rapport SIAMU et plans
- Enquête d'intention des copropriétaires
- Devis détection incendie pour mise aux normes
- Contact Permis d'Environnement
- Analyse réglementaire
- Rapport et métré :
 - Incendie
 - Partie commune
 - Borne de recharge individuelle
- Présentation offre

Rappel des règles actuelles :

Arrêté du Gouvernement de la région BXL - Capitale du 29/09/2022 :

Art. 3. § 1er. Les ratios de points de recharge constituent un pourcentage minimum de points de recharge rapporté au nombre d'emplacements de parage autorisés par le permis d'environnement. Tout parking doit être pourvu d'un nombre de points de recharge déterminé en fonction de la typologie des bâtiments concernés et augmente graduellement de la manière suivante :

1°. Pour ce qui concerne les parkings desservant un ou plusieurs bureaux :

- Au 1er janvier 2025 : 10% avec un minimum de 2 points de recharge ;
- Au 1er janvier 2030 : 20% ;
- Au 1er janvier 2035 : 30%.

2°. Pour ce qui concerne les parkings de logements :

- Au 1er janvier 2025 : un point de recharge par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking et qui disposent d'un véhicule électrique, dans un délai raisonnable après que l'habitant a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique. Ce point de recharge sera situé à un endroit où cet habitant stationne son véhicule.

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan visible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m² et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type " surveillance partielle " conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

11.1 Garages - Problèmes évoqués.

Sortie des véhicules en feu des batteries des voitures électriques ...

Appel à devis pour tapisser les endroits des garages qui constituent des endroits de passage critiques.

Faciliter les entrées des garages par bandes jeunes

Une borne a été placée sur le trottoir de la ville et pourrait compliquer l'accès au lift lors des déménagements.

12 Consultation des documents- accès au Portail.

Sont disponibles sur le portail, l'acte de base, le règlement de copropriété, les contrats d'assurance, les procès-verbaux des assemblées, le permis d'environnement, les décomptes. Le protocole d'accès portail est joint aux présentes.

13 Règlement de copropriété**13.1 Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges**

La modification apportée à l'article ,85 § 1er 2ème oblige de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

Sanctions :

Tout retard de paiement entraîne la débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15% des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7% l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

13.2 Approbation de l'article relatif aux pénalités en cas de non-respect du règlement.**13.3 Approbation de l'article suivant relatif aux intérêts de retard.**

Depuis le 1er janvier 2019 les sanctions liées au non-paiement des charges de copropriété doivent figurer dans le règlement de copropriété.

Sanctions : Tout retard de paiement entraîne la débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 10% des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 8% l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

13.4 Mainlevée des transcriptions immobilières sans objet

Sur recommandation de Me Deliens, il est demandé à l'assemblée d'autoriser le syndic à donner mainlevée de toutes transcriptions immobilières (transcriptions de saisies ou de commandements préalables à saisies), requises par la copropriété, qui seraient devenues sans objet. Une autorisation générale est demandée, pour éviter que des saisies demandées mais non menées à terme à la suite au paiement des dettes, ne posent problème pour la gestion future. La mainlevée est valable trois ans.

13.5 Installation de climatiseurs en façade avant.

Réglementation des installations de climatiseurs dans une copropriété :

DUHO Syndic, Avenue Heydenberg 14 à 1200 Bruxelles / N° Entreprise : 0476 072 733

L. Hoessen (IPI 105260)

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA - police n° 730.390.160 / Cpte Belfius BE85 0682 3510 6506
Tél: 02 772 51 75 (de 9h00 à 13h00) / syndic@immohoessen.be

L'installation d'un climatiseur sur un balcon en façade dans une copropriété à Bruxelles est soumise à plusieurs réglementations, tant au niveau régional qu'au sein de la copropriété elle-même.

Voici les points essentiels à considérer :

1. Réglementation régionale :

À Bruxelles, la réglementation impose que le niveau sonore des unités extérieures de climatisation ne dépasse pas 30 décibels (dB) mesurés à une distance de 0,5 mètre de la façade extérieure.

2. Règlement de copropriété :

Si l'installation affecte les parties communes ou l'apparence extérieure, une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire.

Aspect extérieur de l'immeuble – ROI

Les résidents ne peuvent mettre aux façades, fenêtres et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge ou autres objets sauf les placards agréés par le syndic, annonçant la mise en vente ou en location des locaux.

Des rideaux doivent être placés aux fenêtres des façades à rue. Ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Procédure à suivre :

Demande d'autorisation : Si l'installation nécessite une autorisation, adressez une demande écrite au syndic pour inscrire la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Cette demande doit inclure des détails sur l'emplacement et les modalités d'installation du climatiseur.

Respect des normes : Assurez-vous que l'installation respecte les normes de sécurité et les réglementations environnementales en vigueur.

Respect des voisins : Veillez à ce que l'emplacement choisi minimise les nuisances sonores et visuelles pour les voisins. Il est donc essentiel de se conformer à la réglementation régionale et au règlement de copropriété avant d'installer un climatiseur sur un balcon ou sur une façade d'une quelconque copropriété à Bruxelles.

13.6 DéTECTEURS DE FUMÉES

13.6.1 DéTECTEURS PRIVATIFS

L'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 (qui entre en vigueur le 1er janvier 2025 et abroge l'arrêté du 5/4/2004) impose ces dispositions à tous les logements et pas seulement ceux mis en location, le Service d'Incendie recommande de suivre ces prescriptions dans tous les logements dès à présent.

La législation impose que tous les logements soient équipés de détecteurs de fumées sur le chemin d'évacuation.

13.6.2 DéTECTEURS DANS LES CORRIDORS COMMUNS.

Les détecteurs installés dans les corridors seront vérifiés et remplacés selon les besoins par le concierge.

Plus rapidement un incendie est détecté, plus vous disposez de temps pour quitter l'habitation, plus vos chances de survie augmentent.

Localisation et installation

Le hall et la cage d'escalier sont les endroits où l'air circule le plus librement. Par conséquent, lorsqu'un incendie se déclare, la fumée se répand d'abord dans ces lieux. Il s'agit donc des emplacements les plus appropriés pour installer des détecteurs d'incendie.

Mieux vaut donc installer au moins un détecteur par étage et dans tous les cas, prévoyez-en un dans l'espace sur lequel donnent les portes des chambres à coucher. Il n'est pas nécessaire d'installer de détecteurs de fumée dans la cuisine, la salle de bain et le garage.

Quelques conseils pour l'installation :

Préférez des détecteurs optiques, ils sont plus efficaces.

Vous devez placer les détecteurs à une distance d'au moins 30 cm des angles entre parois.

Vous pouvez éventuellement coupler le système de détection d'incendie au dispositif d'alarme intrusion.

Entretien

Testez régulièrement vos détecteurs d'incendie en appuyant sur le bouton de test. De cette façon, vous pourrez aussi reconnaître le signal d'alarme lorsqu'il retentira réellement.

Remplacez les batteries dès que nécessaire. En principe, le détecteur de fumée émet un signal pour indiquer que la batterie est faible.

Entretenez bien régulièrement l'appareil en éliminant toute trace de poussière.
Remplacez votre détecteur de fumée environ tous les dix ans.

Entretien

Testez régulièrement vos détecteurs d'incendie en appuyant sur le bouton de test. De cette façon, vous pourrez aussi reconnaître le signal d'alarme lorsqu'il retentira réellement.
Remplacez les batteries dès que nécessaire. En principe, le détecteur de fumée émet un signal pour indiquer que la batterie est faible.
Entretenez bien régulièrement l'appareil en éliminant toute trace de poussière.
Remplacez votre détecteur de fumée environ tous les dix ans.

14 Approbation du budget ordinaire

Approbation du budget annuel proposé à 300.000€ (2024-2025)

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 293.966,35 €

15 Montant à appeler pour constituer le fonds de réserve

Approbation d'un appel de fonds de réserve annuelle soit de 1€ par quotité.

16 Communication des ayants droits, non soumis aux votes

Le syndic n'a reçu aucune demande des ayant droits.

Un courrier sera adressé au Bourgmestre quant à l'emplacement de la borne de recharge des voitures électriques sur l'espace public.
C5 – toile de terrasse.

17 Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée

Estimation du rendement des pompes à chaleur

Installation de panneaux photovoltaïques

Renforcement des mesures à prendre suivant le permis d'environnement et les recommandations du SIAMU.

Engagement des travaux en vue du placement des bornes de recharge électriques.

Une étude doit être engagée.

Voir le rapport de M Daoud

18 Signature du procès-verbal des résolutions prises par les copropriétaires.

