

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 octobre 2023**PREALABLES****A. Accueil des propriétaires**

La première séance de l'assemblée du 26 septembre n'a pas réuni le double quorum requis et ainsi les copropriétaires se sont réunis ce jour le 18 octobre 2023 dès 17h41 pour tenir la seconde séance de l'assemblée délibérative en la salle Martin's Brussels – salle Quartz, Boulevard Charlemagne 80 à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Collecte des adresses

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

Il importe que les copropriétaires nous transmettent leur adresse électronique afin d'éviter les frais d'envoi des convocations par lettre recommandée.

Points à l'ordre du jour .

Les propriétaires peuvent demander, par écrit et dans un délai de trois semaines avant la période fixée pour tenir l'assemblée générale ordinaire, d'inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée.

B. Membres de l'assemblée Membres de l'assemblée

L'assemblée est constituée de 23 propriétaires présents ou représentés, pour constituer ensemble 7498 quotités sur 19.973 quotités votives.

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

C. Constitution du bureau de séance et désignation du Président de séance

Mme DRILLON est nommée présidente de l'assemblée.

Les scrutateurs sont Nicolas, Fleury-Fyard, Fallon Harold.

Les membres du bureau vérifient la validité des droits de vote et des procurations.

Le Syndic est chargé de la rédaction du procès-verbal de l'assemblée.

D. Vérification des quorums et de la validité de l'assemblée- Ouverture officielle

L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

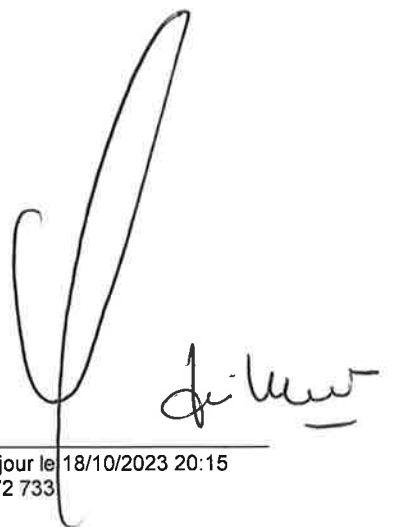
La séance est ouverte officiellement à 17h45.

Invités :

Monsieur RAGATUSO, architecte

~~Monsieur DAQUD~~ Ingénieur attaché à la transition énergétique.

Chadorme Hellebaut, Fanny



ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour de l'assemblée a été préparé avec la collaboration des membres du conseil de copropriété.

- Madame Corine Looockx
- Madame Marie Laurence Brillon
- Madame Lina Yeroyanni

Seuls les points portés à l'ordre du jour seront traités.

1. Approbation de la décision collégiale à donner au syndic et aux membres du conseil de copropriété pour arrêter l'assemblée après 1 avertissement donné à un propriétaire qui perturbe le bon déroulement de la séance et imputation des frais de la séance à charge du fauteur de troubles. Majorité absolue.

Pour que l'assemblée puisse prendre des décisions dans la sérénité, nous vous demandons d'être concis et d'étayer vos interventions d'arguments afin que chaque membre de l'assemblée puisse 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. Nous ne pouvons accepter qu'un membre de l'assemblée monopolise tout le temps de parole au mépris autres interventions.

Nous vous invitons à voter la proposition ci-contre.

Contexte : Situation du Concierge / firme :

Le concierge Shizas a donné sa démission le 5 mai et a cessé ses activités le 29 juin 2023. Il était engagé pour un contrat à raison de 13 heures semaines pour assurer la gestion administrative, relationnelle ainsi que le nettoyage et la manutention des containers.

Monsieur Shizas signale qu'il ne peut plus assurer le nettoyage et la manutention des containers à la suite de problèmes de santé.

Monsieur Shizas a continué à assurer la gestion administrative de la copropriété malgré sa démission ; il a libéré la conciergerie qui se trouve dans un état de délabrement avancé.

Le nettoyage et la manutention des containers se fait actuellement par la firme MY K FACILITIES.

2 Approbation du maintien de la fonction de concierge.

2.1 En cas de maintien du poste de concierge

2.1.1. Gestion administrative par Monsieur SHIZAS et des services de la firme MY FACILITIES jusqu'à une décision contraire d'une assemblée. Majorité absolue

Pour assurer la continuité de la gestion sur site, nous proposons à Monsieur SHIZAS et avec son accord de rendre les services administratifs et relationnels assumés tels que assumés jusqu'ici et ce moyennant un remboursement des frais pour un montant maximum de 500 €/mois et une couverture en responsabilité civile/accident corporel.

La mission suivante a été convenue avec monsieur Shizas.

Surveillance du bâtiment. (Chauffage, signalement des pannes – ascenseurs-etc., organisation des déménagements-emménagements, surveillance de la propreté du bâtiment, (conseiller également l'entreprise de nettoyage) besoins d'approvisionnement, tels que les produits de nettoyage, remplacement des ampoules grillées.

Accueil des fournisseurs, huissiers et appels de la police en cas de besoin, commande de plaquettes nominatives, remise des clés aux habitants.

Accueil des demandes des habitants .

Relevés des données pour l'IBGE

Communication des événements pertinents au Syndic ; réponse aux demandes du Syndic. Présence dans le hall les jours ouvrables

Les travaux de nettoyage et de manutention des conteneurs étant assurés par la firme MY K FACILITIES dotée d'une expérience de près de 10 ans dans l'immeuble et pour un montant de 2.156,22 € TVAC/mois et 348,48 € TVAC/bimensuel.

Nous avons fait appel à une offre concurrente auprès de la firme AZ Clean, qui offre les mêmes services pour le nettoyage, la manutention des conteneurs et le nettoyage des vitres, pour un montant de 2.183,6 TVAC/ mois.

Cette option permet la conciergerie à court terme moyennant la rénovation de la conciergerie.

2.1.2 Le refus de la proposition « services de Monsieur SHIZAS et de la firme de nettoyage » implique l'engagement d'un nouveau concierge. Majorité absolue

L'engagement d'un nouveau concierge doit se faire suivant les besoins de la copropriété. (Langues usuelles, usage des mails, expérience, compétences techniques).

Cette option implique la rénovation de la conciergerie suivant le cahier de charges de l'architecte Jean-Marc VAN HERSTAETEN.

L'occupation de la conciergerie ne peut être accordée avant la période probatoire de 3 mois de fonction et la rénovation de la conciergerie.

2.2. En cas de suppression du poste de concierge.

- a. Approbation de l'engagement d'une firme pour assurer le nettoyage et la manutention des containers. Majorité absolue
- b. Approbation **de la mise en vente** de la conciergerie **sans exécution** des travaux de rénovation. Majorité 4/5.

Mandat à donner au syndic

- Pour désigner un expert pour le mesurage et le calcul de la nouvelle répartition des quotités et à un agent immobilier pour faire la promotion du bien, recevoir les offres et de retenir l'offre la mieux-disante sous réserve du droit de préemption accordé aux propriétaires de l'immeuble
 - pour représenter la copropriété pour signer devant notaire le compromis de vente, l'acte de vente ainsi que la modification des statuts.
- c. Approbation **de la mise en location** de la conciergerie et du mandat à donner au syndic pour conclure le bail. Majorité 4/5.

2.3. RENOVATION de la CONCIERGERIE

Approbation du cahier de charges et mandat à donner au Syndic et au conseil pour choisir l'offre la mieux-disante tout en respectant un budget max de 80.000 € Majorité 2/3.

La conciergerie est dans un état lamentable.

Nous avons constaté des fissures dans les murs et sous le meuble de cuisine.

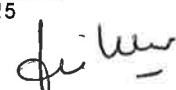
La peinture de l'appartement est totalement défraîchie et la chambre en façade avant montre une humidité importante.

Des fissures sont aussi présentes dans la salle de bain, les carrelages sont à remplacer.

Il conviendrait de placer des nouveaux châssis équipés de doubles vitrages.

- 3. Approbation de l'offre de la firme Watt Matters relative au placement des pompes à chaleur pour un investissement de 21.100 € à charge des copropriétaires et d'un montant de 189.500 € financé par la prime Rénolution. Majorité 2/3**

Les pompes à chaleur pourraient couvrir les 63,5 des besoins thermiques de l'ACP.



(au niveau moins deux,)

L'installation des pompes à chaleur doit se faire dans les garages pour des raisons économiques de proximité avec la chaufferie et aussi pour des raisons de sécurité. Cette localisation évite l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

Concernant les pompes à chaleur pour Squares, elles ne déclenchent pas le permis d'environnement (car quantité de fréon négligeable) SAUF s'il faut un permis d'urbanisme. Ce qui semble être le cas à Squares si en toiture...

Afin d'éviter ce permis d'urbanisme, *Israël Deoud a visité* je vais visiter ce mercredi midi les parkings de Squares pour voir si nous ne pouvons pas installer ces 6 pompes à chaleur dans le parking. *C'est le cas,* A priori oui, car il y a quelques alcôves « perdues » (un peu comme à Socrate), à vérifier. Au pire, on achète une place de parking à 25 000 € (avec 11 000 € de primes).

Installer dans les parkings (au lieu de la toiture) permettra aussi de rassurer cette habitante de Squares particulièrement sensible aux ~~ondes~~ *champs* électromagnétiques...

NOTRE OFFRE (1/2)

UNE CHALEUR TOUJOURS 30% MOINS CHERE QU'AVEC LE GAZ NATUREL

Principes

- I. Achat par l'ACP de 6 pompes à chaleur pour **21.100 €** (voir budget détaillé en annexe 1).

L'ACP bénéficie de la prime RENOLUTION 2023 de 4.750 €/logement (catégorie 2) avec un plafond égal à 90% du coût total du chantier pompes à chaleur. Nous avons considéré 85 logements. Watt Matters préparera le formulaire de demande de prime au nom de l'ACP.

- II. Watt Matters **exploite les 6 pompes à chaleur** et facture la chaleur produite par les 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). La consommation d'électricité des 6 pompes à chaleur est prise en charge par Watt Matters (càd compteur électrique et EAN à son nom).

Cette remise de 30% s'applique quel que soit l'évolution du prix du gaz naturel.

- III. Watt Matters se propose d'effectuer la **maintenance des pompes à chaleur**.

SYNTHESE

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**

NOTRE OFFRE (2/2)

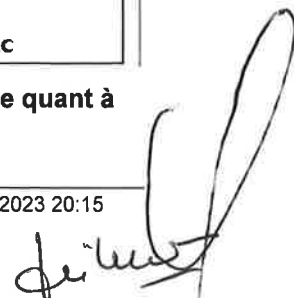
Le bilan financier

Situation actuelle	kWh / an	€ TVAC / an
Facture gaz (hypothèse : 7,5 c€/kWh)	548.100	41.110 €

Notre proposition	kWh / an	€ TVAC / an
Facture gaz (hypothèse : 7,5 c€/kWh)	117.965	8.850 €
Réduction sur facture gaz grâce aux améliorations hydrauliques (hypothèse : 15%)	82.215	-
Facture chaleur @ 30% discount (i.e. 28777, c€/kWh)	347.920	18.270 €
Maintenance pompes à chaleur	NA	1500 €
Service de garde Watt Matters	NA	Offert
Total	548.100	28.620 €
Réduction d'énergie		12.490 €

Résumé	
Investissement copropriétaires	21.100 € TVAC
Temps de retour	1,7 années
Gain cumulé après 10 ans (investissement inclus)	103.800 € TVAC

La copropriété s'engage si et seulement si la copropriété reçoit une assurance quant à la disponibilité des primes.



4. **A la suite de la décision prise lors de la dernière assemblée – exécutoire malgré la procédure judiciaire engagée par Madame Adda - et au vu de l'augmentation de plus de 15% du coût des travaux toiture et façade, nous soumettons le choix des offres à vos suffrages en considérant les prix et la date d'engagement des travaux.**

La procédure judiciaire, engagée par Madame Adda, contre les décisions de l'AG du 24 janvier 2023 a provoqué des retards dans le processus d'engagement des travaux et une augmentation des coûts et des dommages dans certains appartements.

Après avoir pris conseil auprès des avocats Deliens et Lebeau, ceux-ci nous recommandent de procéder à l'exécution des travaux en vertu des décisions de l'AG qui deviennent exécutoires et ce malgré la contestation de Mme Adda.

Le jugement relatif à l'affaire Adda est prévu pour le 17 avril 2024 et la copropriété ne peut attendre cette échéance car les travaux s'avèrent nécessaires.

L'architecte RAGATUSO expose les offres sur base de son tableau de comparaison des offres.

Travaux en toiture et façade - offres actualisées - Majorité absolue

Le vote de principe a été acquis en l'AG précédente

Choix de l'offre sachant qu'une offre doit requérir au moins 50% des suffrages.

4.1 Offre de la firme M F CONTRACTOR pour un montant de 408.581 €
TVAC février 2024

4.2 Offre de la firme AV FACADE pour un montant de 425.197 € TVAC
mars 2024

4.3 Offre de la firme EROS FACADE pour un montant de 388.959 € TVAC
2 à 3 semaine après validation offre

Financement des travaux

4.4 Prélèvement au fonds de réserve d'un montant de 250.000 €, le solde à payer sur base de 388.959 € se fera en deux appels de fonds équivalents à raison de 3,48€/quotité

4.5 Prélèvement au fonds de réserve d'un montant de 250.000 € et transfert du fonds de roulement de 47.500 € vers le fonds de réserve, le solde à payer sur base de 388.959 € se fera en deux appels de fonds équivalents à raison de 2,29 €/quotité

Remarques non soumises au vote.

Communication des ayants droits

Les personnes ayant un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote ont la possibilité de formuler par écrit des demandes ou observations et de confier celles-ci au Syndic.

Signature du procès-verbal des résolutions.

de m...