

Bruxelles, 23 janvier 2023

Chère Madame, cher Monsieur,

**Concerne : ACP « Les Hirondelles » - Rue Charles Degroux, 115 à 1040 Bruxelles
BCE 0824-759-127 – Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire**

Les propriétaires de l'Association des copropriétaires de la Résidence «Les Hirondelles» se sont réunis en assemblée générale ordinaire, le 19 décembre 2022, rue Capouillet 15 à st Gilles . La séance est ouverte à 18 h.

Le double quorum n'a pas été atteint. Dès lors, une deuxième assemblée a été convoquée pour ce 23 janvier 2023. La séance se déroule quel que soit le quorum atteint .

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

Article 3.87 (anc.Article 577)-6-§8 Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité requise, des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si au moins une des conditions est remplie :

- *Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes*
- *Si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes*

La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux.

Les 4 propriétaires présents et valablement représentés sur 14 totalisent 2620 quotités sur 10.000.

L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 3.87 (anc. 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

1.- Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue)

L'article 3.86 (anc.art.577)-§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »

L'article 3.87 (anc.art.57)7-6 § 10 stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »

L'assemblée nomme Mme Martin, Présidente de la séance. Le Syndic assure le secrétariat de la réunion.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146

Membre / Lid FORMATIMMO -



2.- Etat des procédures judiciaires en cours (néant)

3.- Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport de G Patrimoine est joint au présent procès-verbal. Il invite l'assemblée à approuver les comptes et le bilan.

4.- Situation des débiteurs

Mr Rotsaert : 2.087,92 €

5.- Comptes du 01.07.2021 au 30.06.2022

a)- Approbation des comptes

b)- Approbation du bilan au 30.06.2022

L'assemblée approuve, à l'unanimité, les comptes et le bilan établis au 30 juin 2022.

c)- Réadaptation éventuelle du Fonds de Roulement (2000 € actuellement)

Vu l'augmentation des coûts et sur base des charges de l'exercice précédent, le fonds de roulement devrait être réévalué à 4.500 €.

L'assemblée décide, d'augmenter le fonds de roulement en prélevant la différence sur le fonds de réserve

6.- Solidarité entre nu propriétaires et usufruitiers, co-indivisaires disposant d'un droit réel

« En cas de démembrement d'un lot, de constitution d'un droit réel d'usage, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot. tous les titulaires de droit sur le dit lot seront tenus solidairement et indivisiblement envers l'ACP de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). »

Rétroacte :

-Dans le C.C.(loi du 18 juin 2018 (art.3.86§3)), une clause de solidarité quant au paiement des charges pour les nus-propriétaires et usufruitiers est d'application.

L'article 3.86, §3, dernier alinéa du code civil précise :

« Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la partie affectée au fonds de réserve. »

-Pour une indivision entre deux ou plusieurs co-indivisaires en pleine propriété, lorsqu'il y a un autre droit réel démembre tel que l'emphytéose, il n'y a pas de solidarité.

Pour les époux (co-indivisaires) la solidarité est prévue en vertu de l'art 222 du code civil.

L'article 222 du code civil précise que :

« Toute dette contractée par l'un des époux pour les besoins du ménage et l'éducation des enfants oblige solidairement l'autre époux. ... »

L'article 1202 du code civil précise que :

« La solidarité ne se présume pas. Il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi. »

L'assemblée marque accord, à l'unanimité, sur cette disposition

7.- Mandat et décharge à donner pour la période du 01.01.2021 au 30.06.2022 (majorité absolue)

a)- au Syndic BALTIMO-SYNDIC sprl

L'assemblée donne décharge, à l'unanimité, au Syndic Baltimo et reconduit sa mission

b)- au Conseil de Copropriété

L'assemblée donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété et reconduit sa mission.

Mme Martin et Mr Lienart font partie du conseil de copropriété.

c)- au Commissaire aux Comptes, Sireta

Mr Sireta ayant vendu son appartement, les comptes ont été vérifiés par G Patrimoine.

L'assemblée donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux Comptes G Patrimoine et reconduit sa mission

8.- Travaux décidés et non encore réalisés : Confirmation des travaux à confier pour la façade à la firme CITY FACADE. Mission de l'architecte RAGATUSO.

8.1. Précisions pour décision (2/3 des voix)

Avis de l'architecte sur l'isolation des façades :

« Nous sommes tout d'abord dans une zone de ZICHEE par rapport au plan régional d'affectation du sol, ce qui signifie qu'une grande attention est portée à la préservation du patrimoine, ainsi que des matériaux durables comme c'est le cas ; d'autant plus que nous sommes sur le cas d'un bâtiment d'angle qui a un fort impact au niveau urbanistique ou le matériau brique avec son jeu de bandeaux tel qu'actuellement doivent être préservés.

Ensuite, tel que déjà discuté, la façade est constituée majoritairement de châssis avec peu de murs, je qui n'engendre que de très nombreux raccords techniques entre châssis et isolation. Avec finalement peu de gain en matière de performance énergétique.

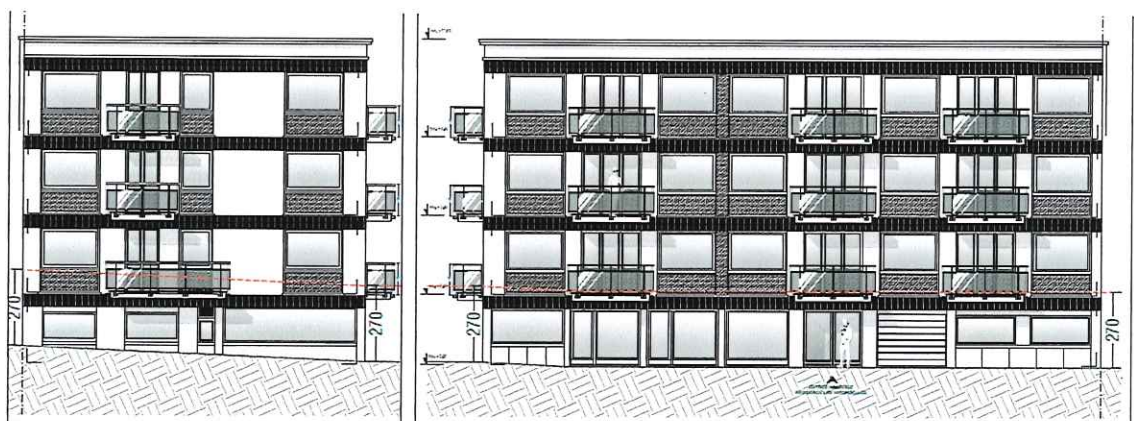
Egalement les balcons de petite largeur et qui maintiendraient de gros ponts thermiques ne sont pas non plus adaptés. »

« M. de Clippele, conseiller PEB au service urbanisme d'Etterbeek, donne les recommandations générales à tenir en compte pour ce type de dossier (...). Le dossier passera en commission de concertation avec procédure d'enquête publique et avis du fonctionnaire délégué (en concertation avec l'IBGE, les monuments et sites, la région de Bruxelles Capitale... qui ensemble statueront sur le dossier).

D'autant plus que j'ai relevé, (...), un autre problème par rapport au fait que les façades ne peuvent être isolées à une hauteur de moins de 2m70.

Sur le plan, vous voyez une simulation sur les façades de cette ligne placée à une hauteur de 2m70.

Vous constatez que c'est déjà très contraignant pour la façade rue de l'Orme et également pour la façade principale ou l'isolation devrait commencer environ 15cm au-dessus du niveau des balcons du premier étage ce qui en plus d'être inesthétique n'a pas beaucoup de sens.



Façade Avant Rue de l'Orme
Situation Projetée

Façade Avant Rue Charles Degroux
Situation Projetée

Nouveaux garde-corps
* montants en aluminium thermolaqué blanc Ral 9010
* vitrage sécurité feuilles teinte gris clair
(composition 1x vitrage gris / PVB/ 1x vitrage clair)
* fixation des montants sur la tranche des terrasses



En partie supérieure du bâtiment, le fait de recouvrir d'isolation va faire perdre l'effet d'encorbellement actuel et le bandeau frise sur la face avant de l'acrotère.

Au niveau de la jonction avec la toiture, il faudra refaire toutes les rives dont les débords actuels sont insuffisants pour absorber l'épaisseur d'un système d'enduit sur isolation minimum 14cm +2m (enduit et colle).

** Si tel est toujours votre souhait de poursuivre dans cette voie, je vais tenter d'avoir un rendez-vous projet avec l'urbanisme et voir si une demande de dérogation serait envisageable pour commencer l'isolation sous les 2m70, à hauteur du linteau des fenêtres du rez-de-chaussée.*

** Pour l'introduction du dossier de permis avec isolation, l'étude des détails techniques + rédaction de métré descriptif pour la partie isolation, vous devez compter un supplément forfaitaire de 1.500€ HTVA. Au niveau de l'exécution, il faut compter quelques visites de chantier supplémentaires. Si le permis est par la suite refusé, en fonction de s'il faudra introduire des plans modifiés ou réintroduire une demande modifiée via l'article 191 du Cobat, il y aura également un supplément forfaitaire.*

** Au niveau de l'AG, vous pouvez compléter le point n°10.3 en disant que l'introduction du dossier de permis nécessitera l'intervention d'un conseiller PEB pour lequel l'architecte se charge de demander prix et suivi de la mission.*

** Au niveau de l'isolation du mur pignon de droite côté Charles Degroux, il nous faudra le titre de propriété et l'accord du voisin étant donné que la surépaisseur d'isolation se trouvera entièrement sur sa parcelle.*

Il faudra également faire enregistrer avec ce dernier un accord synallagmatique signalant qu'en cas d'extension en hauteur du bâtiment voisin, les frais d'enlèvement de l'isolation seront à charge de l'ACP Hirondelles.

L'isolation de ce mur pignon devra également faire partie du dossier de demande de permis d'urbanisme. »

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -



8.2. Isolation façade avant : intervention d'un conseiller PEB pour compléter le dossier d'urbanisme

		Prix hors TVA			
A.	Isolation des façades avant surface estimée	Q ('')	U.	Pu (€)	€
A.01.	Isolation Knauf B1 grafité 0,032 épaisseur 14cm	306,00	m ²	60,00	18.360,00
A.02.	Enduisage + fibre	306,00	m ²	45,00	13.770,00
A.03.	Crépis siliconé	306,00	m ²	35,00	10.710,00
A.04.	Traitement des rives panneauitage multiplex marin	34,00	ml	40,00	1.360,00
A.05.	Profils de rive Alu	34,00	ml	45,00	1.530,00
Total A. =					45.730,00 €

L'assemblée décide, à l'unanimité, de ne pas isoler la façade ni le pignon droit

8.3. Isolation du pignon de droite : mandat au syndic pour mener cette mission et rédaction d'un accord avec le voisin : 7500 € htva

8.4. Choix des garde-corps : Vitrage ou Barreaudage

Maintien des prix annoncés tant pour ceux à barreaudage vertical que la version vitrée feuilletée teintée

B.	Garde-corps	Q ('')	U.	Pu (€)	€
C.02.	Remplacement des garde-corps par des balustrades à barreaudages verticaux alu	56,00	ml	455,00	25.480,00
C.03 variante	Remplacement des garde-corps par des balustrades alu avec vitrage feuilleté teinté	56,00	ml	455,00	25.480,00

L'assemblée décide, à l'unanimité, pour des gardes corps en vitrage feuilleté teinté
L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et syndic pour la finalisation détails.

8.5. Supplément honoraires de 1.500 € htva pour introduction permis isolation façade

9. Travaux futurs : décisions 2/3 des voix

9.1. Mise en conformité ascenseur : ATM 5.585,00 € htva
TM Elec 608,37 € htva

L'assemblée décide de remplacer les éclairages nécessaires (TM ELEC) et de réaliser les travaux indispensables (ATM) : ligne bidirectionnelle, balustrades sur le toit de la cabine, fils guide, identification du régulateur vitesse.

9.2. Mise en conformité électricité des communs

TM Elec 2.135,44 € htva
VOLTAIQUE 1.850,00 € htva

730,00 € htva

Le cahier des charges sera réaménagé pour appel d'offre complet.
L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix définitif du devis
Travaux à financer par le fonds de réserve ascenseur.

9.3. Réseau égouttage : Entreprise Chaudrel : 16.890,00 € htva

L'assemblée décide de demander d'autres devis. Une décision sera prise ultérieurement.

9.4. Panneaux photovoltaïques

9.4.1. Tiers investisseur

9.4.2. En fonds propres : en cours

L'assemblée souhaite placer des panneaux sur le toit.
Une étude sera réalisée pour connaître la rentabilité et surtout le nombre de kwc que l'on peut obtenir sur la toiture (vérifier l'épaisseur de l'isolant de Kepper)

9.5. Ventilation des salles de bain : dysfonctionnement (demande de Mr Leonard)

Sans objet

9.6. Fibre optique (gratuit > Proximus)

L'assemblée marque accord à l'unanimité pour placer la fibre optique par l'extérieur.

9.7. Réalisation d'un PEB global pour chaque unité (optimalisation des indexations loyers notamment)

Le syndic réalisera un sondage pour savoir qui serait intéressé par réaliser un PEB pour l'ensemble des appartements.

En fonction des réponses, une proposition d'offre sera envoyée à chacun pour le lancement (ou pas)

10.- Budget des dépenses ordinaires (voir ci-joint)

DEPENSES	07-17/06-18	07-18/06-19	07-19/06-20	07-20-/06-21	07-21/06-22	Budget 2023
Entretien ascenseur	960,06 €	1.456,12 €	489,25 €	1.527,57 €	1.874,29 €	1.900,00 €
Réparation ascenseur			2.289,47 €		2.385,00 €	600,00 €
Travaux/ Frais immobiliers				2.151,80 €		2.000,00 €
Eau des communs			3,95 €			10,00 €
Electricité des communs	75,26 €	48,32 €	132,94 €	109,01 €	849,29 €	220,00 €
Frais Administratifs	4.494,96 €	4.635,84 €	4.728,10 €	4.804,50 €	4.903,84 €	4.910,00 €
Frais copropriété	343,28 €	162,57 €	524,49 €	398,63 €	276,37 €	450,00 €
Assurance immeuble	1.811,80 €	1.980,45 €		2.107,63 €	1.941,07 €	2.110,00 €
Entretien et petit matériel		857,83 €		371,00 €	139,15 €	400,00 €
Nettoyage/entretien	4.012,44 €	3.027,90 €	5.046,50 €	4.037,20 €	4.069,08 €	4.200,00 €
Provision chauffage	5.797,59 €	6.741,75 €	6.419,58 €	4.926,19 €	6.661,15 €	7.200,00 €
Entretien chauffage	199,04 €	973,97 €	1.818,58 €	1.746,19 €	583,00 €	800,00 €
Frais sinistres					2.844,15 €	

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



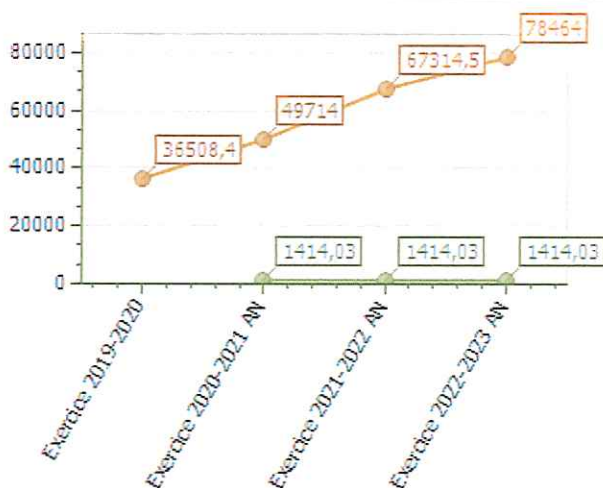
Membre / Lid FORMATIMMO -

Sous total	17.694,43 €	19.884,75 €	21.452,86 €	23.925,91 €	26.772,30 €	25.000,00 €
------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Le syndic propose un budget de 25.000 €/ an
L'assemblée marque accord, à l'unanimité, pour ce budget
Une surconsommation de l'électricité des communs est retenue. A vérifier.

11.- Etat du Fonds de Réserve Général et du Fonds de Réserve Ascenseur - Appels de fonds futurs

Fonds de réserve général : 82.314,00 €
Fonds de réserve ascenseur : 1.414,00 €
Compte tenu des travaux à réaliser, l'assemblée décide, à l'unanimité d'appeler 5000 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.



01/2023

12.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Contrôle Ascenseur	AIB
Ascenseur	ATM
Assurance immeuble	MARSH - Allianz
Ass.R.C.conseil Copro	Allianz
Assistance juridique	Arag
Relevé compteurs	CALORIBEL
Electricité	TOTAL
Eau	Vivaqua
Mazout	Comfort Energy
Nettoyage	C.H.S.>Benedic
Chauffagiste	Baral

13.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146

Membre / Lid FORMATIMMO -



Isabelle Balaratti

Divers

Mr Leonard demande qu'un carottage plus conséquent soit réalisé à sa terrasse pour éviter qu'un bouchage ne se reproduise. Voir avec City Façade ce qui est prévu et leur demander d'intervenir.

Des devis pour le remplacement de châssis communs (façade arrière) seront récoltés pour la prochaine assemblée générale.

La séance est levée à 20 h 30

