

Association des Copropriétaires « FONTAINEBLEAU »
Numéro d'entreprise : 850.179.264
c/o Gérance VERDURMEN-REMY srl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 Bruxelles
Tél. 02/410 71 13
Fax 02/410 81 25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE DU 17 JUN 2024**

Le Syndic ouvre la séance à 19h40 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.
L'Assemblée Générale Extraordinaire est tenue dans les bureaux du Syndic.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que 5.730/10000 quotités – 24/46 copropriétaires sont présents ou dûment représentés.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : |

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée :

3. Explications sur la situation des compteurs scellés par Sibelga

Tel qu'expliqué via les notes affichées et les informations adressées aux propriétaires, en date du 12 mai, un 1^{er} refoulement de monoxyde a été constaté dans l'appartement 7D.

Lors de l'intervention des pompiers et de Sibelga, 2 compteurs de gaz avaient été scellés pour les appartements 7D et 5D.

En date du 29 mai, un nouveau refoulement de monoxyde a été constaté dans l'appartement 7D.

A la demande des pompiers, Sibelga a fermé et scellé tous les compteurs de gaz de l'immeuble.

4. Présentation du dossier et des demandes de Sibelga pour pouvoir rouvrir les compteurs

Pour rappel, la rénovation des cheminées et des chaudières est débattu depuis de très nombreuses années.

En 2018, une étude avait été réalisée par le bureau Deplasse, cependant, en assemblée, les propriétaires avaient décidés de ne pas aller de l'avant avec la constitution d'un cahier des charges, l'appel d'offres, ...

Tel que repris dans le courrier de Sibelga, pour permettre la réouverture des compteurs de gaz, ils demandent :

- qu'une étude soit réalisée pour l'ensemble du bâtiment
- qu'une inspection par caméra des différentes cheminées soit réalisée,
- qu'un inventaire de tous les appareils raccordés aux différents conduits de fumée soit établi,
- qu'un certificat de conformité par compteur de gaz soit délivré par un organisme de contrôle agréé.

Par conséquent, l'étude réalisée en 2018 ne convient pas et une nouvelle étude doit être établie.

5. Nouvelles normes concernant les chaudières privatives

Tel qu'expliqué lors des différentes assemblées générales, de nouvelles normes sont d'applications lors du remplacement des chaudières.

Cependant, lors du passage des pompiers et de Sibelga, il a été constaté que dans certains appartements des chaudières non conformes à l'installation existantes ont été placées.



6. Nomination d'un bureau d'étude

Différents bureau d'étude ont été consultés.
Seul le bureau Deplasse a accepté de remettre une offre.

Le syndic et le conseil de copropriété présentent l'offre reçue du bureau Deplasse.
Celle-ci s'élève à 8,5 % du montant total des travaux HTVA avec un minimum de 27.500 € hors tva, ce qui représente 654,76 € hors tva par appartement.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur l'offre du bureau Deplasse.

7. Financement de l'étude par raccordement et non par quotités

L'assemblée décide à l'unanimité de financer l'étude via les charges courantes.

L'assemblée décide à l'unanimité de répartir l'étude par raccordement et non par quotités.

8. Financement des travaux

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux communs (rénovation des cheminées, placement des décharges, ...) via le fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité de répartir les frais liés aux travaux communs par raccordement et non par quotités.

9. Mandat au syndic et à l'avocat de la copropriété pour entamer les dossiers de récupération de créances pour les propriétaires défaillants

Afin que la copropriété dispose des fonds nécessaires pour pouvoir commander les travaux, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic et à l'avocat de la copropriété pour entamer les dossiers de récupération de créances pour les propriétaires défaillants

10. Mandat au syndic et à l'avocat de la copropriété pour obliger les copropriétaires à permettre l'accès à leur appartement

Afin de permettre la réalisation de l'étude, l'inventaire de tous les appareils raccordés aux différents conduits de fumée, ..., l'accès à tous les appartements sera indispensable.

De même, si des raccordements illicites sont constatés, ceux-ci devront être déconnectés du conduit commun pour tenter de rouvrir les compteurs de gaz pour les appartements conformes.

Pour ce faire, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic et à l'avocat de la copropriété pour prendre toutes les dispositions nécessaires pour obliger les occupants à permettre l'accès aux parties privatives.

11. Obligation de faire passer un organisme agréer par chaque propriétaire pour vérifier son installation privative

Tel que repris dans la demande de Sibelga, un organisme de contrôle doit attester l'installation privative de gaz de chaque appartement.

Le conduit à vérifier étant privatif, il appartient à chaque propriétaires de faire le nécessaire.

12. Mandat au conseil de copropriété pour retenir la firme qui sera chargée de la réalisation des travaux

Afin d'éviter de devoir convoquer une nouvelle assemblée générale extraordinaire et ce dans le but de perdre le moins de temps possible, le conseil de copropriété propose de recevoir mandat pour retenir la firme qui sera chargée de la réalisation des travaux et ce sur base de l'appel d'offres établis par le bureau Deplasse.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la proposition.

A l'unanimité mandat est donné au conseil de copropriété pour retenir la firme qui sera chargée de la réalisation des travaux.

13. Réception des travaux privés réalisés par une autre firme que celle qui aura été retenue pour les cheminées à charge des propriétaires concernés

Afin d'éviter tout problème, discussion, ... et pour permettre d'avoir un dossier complet, le conseil de copropriété et le syndic proposent de faire réceptionner, aux frais des propriétaires concernés, les travaux privés qui seront réalisés par les propriétaires et ce pour autant que ces travaux soient réalisés par une autre firme que celle qui rénovera les cheminées.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la proposition.

14. Honoraires syndic pour la gestion du dossier

Au vu de la complexité du dossier, le syndic informe les propriétaires que des honoraires complémentaires seront demandés pour ce dossier.

Le syndic informe les propriétaires que son taux horaire est de 65 €.

Le syndic limitera ceux-ci au strict minimum.

En fonction du dossier, un forfait pourrait être appliqué.

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

La lecture intégrale du procès-verbal est faite avant de le proposer à la signature aux personnes encore présentes ou représentées en fin de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 20h40.

Le Syndic
S. ESTIEVENART