

409 - ACP SAINT-GEORGES Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 10-02-2025

Chers Copropriétaires, chères Copropriétaires,

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 409 - ACP SAINT-GEORGES » se sont réunis en assemblée générale, le 10-02-2025, en la salle « Bureau Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES. Au rez-de-chaussée et en visioconférence », .

Les convocations ont été adressées le 24-01-2025.

Quorum des présences :

Copropriétaires : 21 Copropriétaires quorum : 20

Lots : 28 Voix : 100000

Cop. présents : 15 Lots présents : 22

Voix présentes : 85900

Mandataires : 1

Procurations : 2

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Procès-verbal détaillé :

01 - Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 42951,00 sur 85900,00

Décision

Monsieur Voisin est élu président de séance.

Monsieur Yvan Baroulov, représentant le syndic, est secrétaire de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Dossier isolation façade arrière. Conclusion étude PEB

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 57266,67 sur 85900,00

Proposition de ne pas isoler les zones des terrasses à l'arrière.

Décision

Les premières informations concernent les PEB à atteindre pour les échéances 2033 et 2046.

Des amendes seront infligés aux appartements ayant un PEB F ou G en 2033.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne



Concernant les balcons le conseiller indique ceci dans son rapport:

"Le fait d'isoler uniquement les murs (coté Louise) autour des balcons n'apportera rien du point de vue thermique, la déperdition liée aux ponts thermique étant quasiment identique aux gains générés par l'isolation, le problème de condensation risque d'être exacerbé.
Dans cette optique, nous recommandons de traiter en priorité les balcons de l'immeuble Abbaye."

Si l'on ne traite pas les terrasses arrières avec une isolation du coté Louise, le budget à déduire des travaux serait de 26.274,22€ t vac.

Pour les 3 colonnes des terrasses (2 Abbaye + 1 Louise) le budget a déduire serait de +- 90.000€

Le conseiller explique que pour avoir une enveloppe complète il faut isoler les sols et ciels des terrasses, faire remplacement les portes chassis des terrasses et les chassis fenetre.

Il conseille de faire un carottage en façade en posant un système d'attente pour une future ventilation. La ventilation améliore le PEB.

L'assemblée générale désire maintenir l'isolation complète de la façade arrière.

Mais il est proposé de tenir une assemblée générale extraordinaire afin de proposer ou non d'isoler les terrasses coté Louise.

Résultat du vote

18675 voix pour, **67225** voix contre, **0** abstentions

Proposition rejetée (21,74% Pour - 78,26% Contre)

Détail du vote

Votes contre : CJ-INVEST (8675); Monsieur DE VAUCLEROY Alexandre (12100); Madame FOREST Sarah (3700); G-FORCE GROUP (800); Madame MATHE Catherine (3700); Madame/Monsieur MIKLOSI - SANCI Gabor - Kiyemet (6700); Madame PAULIS Nyota (2500); Madame/Monsieur PECCHI - PREITI Gianluca (9175); Monsieur RENSON Quentin (5400); sprl SERFIN (2500); Monsieur STICHELMANS Philippe (2900); THE BRUSPROP REAL ESTATE (9075)

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne



03 - Travaux isolation façade arrière. Accès pour le chantier par un garage.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 57266,67 sur 85900,00

Si l'accès des travaux ne se fait pas par un garage privatif, les frais supplémentaires de travaux sont estimés à +/- 40.000€:

- Location tour échafaudage par l'avant.
- Taxe de voirie pour l'échafaudage.
- Main d'œuvre supplémentaire concernant les accès par l'échafaudage à l'avant.

Décision

L'assemblée générale vote un budget de 10.000€ afin de pouvoir utiliser le garage de Mr de Vaucleroy.

Ce montant servirait à financé les frais de voirie de l'entrepreneur qui travaille dans le duplex de Mr de Vaucleroy et qui avait prévu de prendre le garage pour stationner ces véhicules de chantier. Le montant de 10.000€ sera versé à Monsieur de Vaucleroy.

Financement a voté à la prochaine assemblée extra.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Situation des travaux du duplex L6/7.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 42951,00 sur 85900,00

Décision

Il s'agit d'un point d'informations.

Toutes les planches en bois de la terrasse du 7ème ont été démontées.

L'état de l'étanchéité aux niveaux de certains raccords et de certaines remontées n'est pas bon.

Le syndic va commander un travail conservatoire pour faire ces travaux.

Il est rappelé que les évacuations des terrasses privatives doivent être entretenus par les occupants.

Au A6D une infiltration a toujours lieu dans la chambre. Le taux d'humidité en haut des murs est élevé.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne



Les briques du haut du mur de la chambre ont été mis a nu et on remarque que la brique est imprégné d'humidité.

Le syndic a fait faire une nouvelle recherche de fuite au dessus sur la terrasse toiture.

Le rapport signale toujours des possibles causes d'infiltrations par la façade arrière et par la toiture au dessus.

Il existe donc toujours une multitude de causes possibles concernant les infiltrations dans la chambre du A6D.

La réfection complète de la façade arrière pourrait régler tous les problèmes d'infiltrations. Ces travaux doivent débuter courant mars 2025.

Mais en attendant les travaux le syndic commande des travaux conservatoires au dessus du A6D, sur la terrasse toiture (raccords et remontés sur toiture terrasse).

Pour rappel depuis 2019 de nouvelles infiltrations ont lieux dans la chambre et la salle de bain du A6D

Depuis début 2020 les travaux entrepris pour tenter de résoudre les problèmes d'infiltrations au A6D sont.

Liste ci-dessous non exhaustive:

- 2020 société ACRODIMI (cordistes) ont refait une grande zone en façade arrière autour de la chambre et la salle de bain et ont refait l'étanchéité des couvre-mur au dessus au 7ème.

- Suite a ces travaux la copropriété a fait remettre en état les murs de la salle de bain et de la chambre.

- 2022 les dégats réapparaissent dans la chambre et la salle de bain, après une nouvelle recherche de fuite et une mise sous eau de la terrasse toiture du dessus, la société CITY FACADE a refait l'étanchéité (novembre 2022) d'une grande partie de la toiture terrasse au dessus de la chambre et de la salle de bain.

- 2023 les infiltrations sont toujours présentes. De nouvelles recherches de fuite ont lieux. L'architecte Cottenier préconise de remplacer l'évacuation de la terrasse toiture au dessus de la chambre et la cuisine. En 2024 la société DIZZINESS (cordiste) refait l'évacuation. Les infiltrations continuent en dessous.

Appartement L05 : pendant les travaux du duplex une infiltration a eu lieu au plafond du wc du L05.

Pendant les travaux plusieurs pièces du L05 n'ont plus eu d'électricité.

Il se trouve que les cables qui alimentent les luminaires et certaines prises du L05 passe par le sol en chape du L6/7. Certains cables ont été sectionnés. L'entrepreneur du L6/7 prend a sa charge les réparations de ces cables électriques.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne



Il est rappelé que tous travaux qui touchent les communs doivent être approuvés par une assemblée générale (mur porteur, escalier si il est structurel,..).

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Point demandé par une copropriétaire. Madame Forest. Evaluation du contrat de la concierge dans le cadre des frais importants supportés par la copropriété.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 42951,00 sur 85900,00

Décision

On reporte ce point à une prochaine assemblée.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

06 - Proposition de rénover la conciergerie.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

*Le syndic n'a pas reçu les offres d'entrepreneur pour l'assemblée extra.
Ce point est reporté.*

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

07 - Proposition d'isoler la toiture du 7ème étage. Etat et situation de la toiture du 6ème étage.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 57266,67 sur 85900,00

Décision

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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



Membre / Lid FORMATIMMO -

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA

Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne



Ce point est reporté à une prochaine assemblée.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

08 - Dossier amiante. En annexe l'inventaire amiante. Mesures a prendre

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Il est signalé que les tuyaux de chauffage en sous-sols sont recouvert d'une isolation en amiante.

*Si l'amiante se détériore il faut traiter le problème.
Soit en retirant l'amiante, soit en l'enrobant.*

Un inventaire amiante a été réalisé par la société PEGASE.

+/- 80 mètres de tuyaux chauffage calorifugés sont en amiantes dans les caves.

*Le syndic signale qu'il faut continuer l'inventaire amiante en passant par les caves et les garages.
Le syndic demande aux propriétaires de bien vouloir vérifier leurs caves et garages afin de savoir s'ils ont des tuyaux calorifugés qui passent par leur caves.
Le syndic demandera a la société PEGASE de continuer l'inventaire.*

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 18h50

Fait à **Bureau Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES. Au rez-de-chaussée et en visioconférence**, le **10-02-2025**

Président Monsieur Voisin



secrétaire Monsieur Baroulov



Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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



Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA
Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne