



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

Uccle, le 24-11-2022

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 novembre 2022

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée

	<u>Quotités</u>		<u>Propriétaires</u>	
Total Copropriété :	1000		27	
Présents :	423		12	
Procurations :	174		4	
Absents :	403		11	
Total Quorum :	597,00	59,70%	16	59,26%

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

Monsieur est nommé Président de séance à l'unanimité des voix.

, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

2. Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété s'est réuni le 25 mai 2022. Le rapport a été envoyé par mail.

Rappel du lien de la Dropbox pour accès aux documents :

<https://www.dropbox.com/sh/ud1vx05sjsz6nd/AACgqVLJo9QtibnyxyMfojk9a?dl=0>

3. Comptes du 01-10-2021 au 30-09-2022 :

3.1. Rapport du commissaire aux comptes

Monsieur , Expert-comptable, et commissaire aux comptes de la copropriété, a vérifié toutes les pièces comptables, de l'exercice écoulé, mises à sa disposition. Ceci concerne donc tant les factures que les extraits de comptes bancaires, et le bilan de la copropriété.

Monsieur confirme à l'assemblée que la comptabilité de la copropriété est conforme

Le rapport est annexé au PV.

3.2. Approbation des comptes du 01-10-2021 au 30-09-2022 et de leurs répartitions

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

Page 1 sur 12



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

3.3. Approbation du bilan au 30-09-2022

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

4. Décharges pour la période du 01-10-2021 au 30-09-2022 :

4.1. au conseil de copropriété

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
542	0	55
100,00%	0,00%	

Vote Abstention : Mr

4.2. au commissaire aux comptes

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

4.3. au syndic

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

5. Travaux à réaliser :

5.1. Assainissement du sol suite à pollution liée à la fuite de la citerne à mazout + demande de prime PROMAZ

L'architecte HENRY est en contact avec la société CSD INGENIEURS afin d'organiser les démarches avec Bruxelles Environnement.

Le fonds Promaz est bien actif et permet de récupérer le coût de la dépollution ainsi que les frais des démarches par le bureau d'étude mais seulement après avoir avancé l'argent.

Il est possible de négocier avec Bruxelles Environnement pour ne pas devoir dépolluer mais avec le risque qu'un jour il y ait une obligation et que le fonds Promaz ne soit plus disponible.

Accord de l'assemblée pour réaliser la dépollution sur base d'un budget de 80.000€ ttc (travaux + bureau d'étude/architecte) :

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229

- 1180 Uccle

Tél : +32 2 385 42 46

mail : info@igsyndic.be

IPI : 502.087

web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

Une AGE sera convoquée pour valider le nom de l'entrepreneur et le montant définitif des travaux.

Le financement sera décidé lors de cette prochaine assemblée

5.2. Travaux terrasse-toit garage : État d'avancement et décision à prendre pour la clôture des travaux suite aux dernières infiltrations devant le box 10 et à la trappe.

L'architecte HENRY a relancé la société Asphaltage et Etanchéité pour les dernières infiltrations. Il reste des infiltrations au niveau de la trappe et de la décharge devant le garage 10.

La dernière facture de l'entrepreneur est actuellement bloquée. Nous devons encore un montant de 18.821€ htva -> 19.950,26€ ttc

Nous avons actuellement payé 65.988,18 € à l'entrepreneur sur les 79.341€ tvac

Il reste 21.606,04€ sur le fonds travaux.

Mise en peinture de la trappe par la société OKDO pour un montant de 960,36€ ttc :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

5.3. Infiltrations au niveau du mur donnant sur le voisin du n°24 : Mandat à l'architecte Laurent COTTENIER pour entamer des investigations

L'expert mandaté lors de la dernière assemblée a décliné la mission.

L'architecte Laurent COTTENIER a réalisé une visite et a remis une offre de mission pour étude et appel d'offre.

Mandat à l'architecte Laurent COTTENIER pour entamer des investigations selon proposition d'assistance en annexe:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

Le dossier sera présenté lors de la prochaine AGE



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

5.4. Rénovation des bandeaux, rebords et garde-corps des terrasses arrière -> mandat à l'architecte Laurent COTTENIER pour rédiger une étude et devis

L'expert mandaté lors de la dernière assemblée a décliné la mission.

L'architecte Laurent COTTENIER a réalisé une visite et a remis une offre de mission pour étude et appel d'offre

Mandat à l'architecte Laurent COTTENIER pour entamer des investigations selon proposition d'assistance en annexe :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

Le dossier sera présenté lors de la prochaine AGE

5.5. Installation d'une rampe d'escalier dans la dernière partie vers le rez-de-chaussée ainsi qu'une rampe du rez-de-chaussée vers le parking (Décision AGO 2017) : planification des travaux pour 2023

Installation des rampes sur les 4 étages pour un budget de 4.600€ ttc avec financement par les charges courantes:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

5.6. Travaux de rénovation et d'isolation de la toiture

Il est proposé de rénover et d'isoler la toiture afin d'être en conformité avec les futures règles de la région Bruxelloise mais également de diminuer la consommation énergétique du bâtiment et de profiter des primes Rénovation qui sont assez importantes actuellement.

Nous avons reçu des offres de VIMAR (73.165€ tvc) et ANTONIOU (77.888,80€ tvc)

Rénovation et isolation de la toiture pour un budget de 78.000€ avec choix de la société après analyse technique de l'architecte Laurent COTTENIER et financement par le Fonds de réserve :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
597	0	0
100,00%	0,00%	

L'assemblée souhaite réaliser les travaux dès que possible

Page 4 sur 12

5.7. Travaux de rénovation de la terrasse avant de l'appartement I suite aux infiltrations dans l'appartement B3

L'architecte Laurent COTTENIER a réalisé une visite et a remis une offre de mission pour étude et appel d'offre.

Mandat à l'architecte Laurent COTTENIER pour entamer des investigations selon proposition d'assistance en annexe :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
540	0	57
100,00%	0,00%	

Vote Contre :

Le dossier sera présenté lors de la prochaine AGE

6. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir :

L'ensemble des travaux est repris dans l'audit du 04-01-2021 réalisé par l'architecte HENRY.

Les travaux principaux sont listés aux points précédents

quitte l'assemblée, il y a encore 546 quotités présentes

7. Approbation du budget du 01-10-2022 au 30-09-2023

Lors de l'AGO 2021, un budget de 56.000 euros avait été approuvé à l'unanimité, les charges réelles pour la période du 01-10-2021 au 30-09-2022 sont de 68.393,01€ (hors alimentation fonds de réserve et remboursement d'emprunt). Nous proposons d'approuver un budget de 70.000€ :

Approbation du budget de 70.000 € :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

8. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

Au 24-11-2022, il y a 12.992,96€ sur le compte courant et 50.188,85€ sur le compte épargne.

Le fonds de roulement est de 20.000€

Le fonds de réserve est de 25.990,43€, le fonds de réserve ascenseur de 0€ et le fonds de réserve chauffage de 25.544,01€

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

Page 5 sur 12



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

Il est reste encore 21.606,04€ du Fonds de réserve travaux

Approbation de l'alimentation du fonds de réserve par un appel exceptionnel immédiat de 15.000€ et un autre appel de 15.000€ avec le décompte au 31-12-2022 :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

Des primes seront obtenues après travaux de toiture et permettront de remettre de l'argent dans le fonds de Réserve.

L'assemblée décide également d'utiliser le fonds de réserve chauffage pour les travaux de toiture, via une opération comptable sur base des quotités spéciales, afin d'avoir le montant de 80.000€ nécessaire pour les travaux toiture.

9. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire engagé par ou contre la copropriété.

10. Evaluation des contrats fournisseurs

10.1. Mandat au conseil de copropriété

Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats, qui sont échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifié dans les conditions générales des fournisseurs

Mandat au Conseil de copropriété pour négocier les contrats qui sont échus en cours d'année:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

11. Nominations :

11.1. du conseil de copropriété

Election de Monsieur comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
489	57	0
89,56%	10,44%	

Vote Contre :

Page 6 sur 12



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

Election de Monsieur _____ comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

Election de Madame _____ comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

Election de Madame _____ comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

11.2. du commissaire aux comptes

Renouvellement du mandat de la S.R.L. FIDUCIAIRE DANIEL JULLIEN :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

11.3. du syndic

Renouvellement du mandat du syndic IGS jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2023 :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229

- 1180 Uccle

Tél : +32 2 385 42 46

mail : info@igsyndic.be

IPI : 502.087

web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

12. Points demandés par des copropriétaires (art 3.87, § 3) :

12.1. Franchise assurance : mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation art 61.

Mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation (art 61) :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

12.2. Clé de la boîte aux lettres de l'ACP : donner mandat à un copropriétaire en application de l'article 4g) des statuts et article 19 du ROI > n°22 bte 12 (boîte aux lettres de l'ACP résidence du Globe)

Mandat à Madame

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

12.3. Syndicat National des propriétaires : renouvellement cotisations membre en 2023 «Journal « Le Cri » par mail aux copropriétaires et 1 exemplaire papier (à faire circuler aux copropriétaires qui le demandent)

Renouvellement cotisations membre :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

12.4. Demande de Madame : accord pour l'installation d'une climatisation avec une unité extérieur sur la terrasse

L'assemblée souhaite voter cet accord sur base d'une décision qui ne serait valable que pour les appartements AF1, AF2, AF3 qui n'ont pas de possibilité d'aération transversale:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
546	0	0
100,00%	0,00%	

12.5. Squatteurs dans le hall d'entrée n° 20 (et 22) – serrure d'entrée du sas (recommandation de la police d'Uccle) et boîte aux lettres de nuit extérieure – simple et pas trop onéreux contrairement aux offres précédentes + suppression des blocages de porte ouverte (économie énergie + sécurité + propreté)

L'assemblée préfère d'abord essayer de placer un avis en rappelant le numéro à appeler en cas de présence de squatteur dans le hall d'entrée.

Un avis sera mis pour rappeler de bien fermer les portes (entrées et garage) ainsi que de veiller que la porte se referme correctement sans permettre l'entrée par des inconnus.

Le syndic contactera la société ODC pour régler les pivots des portes d'entrée qui bloquent les portes ouvertes au lieu de permettre une fermeture automatique.

12.6. Panneaux photovoltaïques sur le toit de notre immeuble :

> Economie électrique et gaz par boiler eau chaude électrique fonctionnant uniquement quand production solaire(= batterie faible coût)

- Rapport suite à entretien de l'étanchéité par Sté Antoniou juillet 2022, étanchéité qui peut servir de pare-vapeur en cas de pose d'isolation (selon architecte Henry) et d'une nouvelle membrane d'étanchéité pouvant permettre la pose de panneaux photovoltaïques (Financement, prêt,...)

- Contact avec facilitateur Bruxelles Environnement pour une communauté Energétique « Résidence du Globe »

- Primes Révolution 2022 Bruxelles Environnement

Ce point sera remis à l'ordre du jour lors de la prochaine assemblée

12.7. Syndic – application d'honoraires supplémentaires repris dans contrat

A discuter avec le conseil de copropriété

12.8. Rôle légal du Conseil de Copropriété

Monsieur rappelle le rôle légal du conseil de copropriété



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

- 12.9. Demande de Madame : L'installation d'une main courante fixée aux murs de l'escalier, du sous-sol au quatrième étage inclus. Pour les personnes ayant des difficultés à monter et descendre les marches, avec ou sans charge, elle permettrait d'assurer une sécurité supplémentaire dans les communs, ce qui n'est pour l'instant pas le cas avec les seuls barreaux verticaux

Installation des rampes entre tous les étages:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
51	546	0
8,54%	91,46%	

Vote contre la décision :

13. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente :

13.1. Rapport électricité des communs

La réception électrique du garage et du tableau de la chaufferie datent du 04-08-2017.

13.2. Rapport d'analyse de risque de l'ascenseur

La dernière analyse de risque des ascenseurs date du 18-05-2021.

Des travaux seront réalisés en décembre 2022 selon la décision de l'assemblée précédente afin d'obtenir les attestations de régularisation

13.3. Permis d'environnement

Le permis a été obtenu en date du 31-05-2018 et est valable pour une durée de 15 ans.

Hormis pour la dépollution, toutes les autres conditions sont respectées, il n'y a pas d'autres travaux à prévoir pour respecter le P.E.

Par contre, certaines actions (par exemple : contrôle périodique de la chaudière) sont à réalisés pendant ces 15 années.

13.4. Gestion des sols pollués

Vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle en question est actuellement en cours, Bruxelles Environnement a décidé d'inscrire la parcelle 21616_A_0174_X_023_00 à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 4.

Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (sous-catégorie 4A).

Page 10 sur 12



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

13.5. Inventaire amiante

Le rapport d'inventaire amiante date du 01-09-2020. Il doit être transmis à toutes les sociétés qui interviennent dans les parties communes. Un contrôle annuel est nécessaire pour vérifier l'état.

13.6. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général.

Le plafond fixé, lors de l'assemblée du 27 novembre 2019, est de 5.000€ comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

13.7. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 577-7, § 1er, 1° et art 577-8, § 4, 13°)

Article 577-8, §4, 13°: le seuil actuel est de 75.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré -> Décision de l'AG du 27 novembre 2019

Article 577-7, §1er, 1°, d: la fourchette fixée, lors de l'assemblée du 27 novembre 2019, est de 2.500 à 74.999€ à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour les marchés et contrats, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

13.8. Hébergements touristiques

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

Le R.O.I. de l'immeuble l'interdit également

13.9. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire / Date de la prochaine AGO

2^{ème} quinzaine de novembre

Page 11 sur 12



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle

Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be

IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

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

Article 3.87 § 10 : 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'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30'.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

∩



ACP Résidence du Globe

Rue Jean-Baptiste Labarre, 20-22

1180 – Uccle

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES

Je soussigné Daniel JULLIEN, expert-comptable, avoir procédé ce jour à la vérification des comptes de l'ACP Résidence du Globe et ce pour la période du 01/10/2021 au 30/09/2022.

A l'analyse des documents transmis à savoir les facturiers d'achats les extraits bancaires et les historiques des comptes généraux, clients et fournisseurs je n'ai observé aucune erreur.

Je joins à la présente mes commentaires sur les postes bilantaires.

Sur base de ces vérifications, je constate que les comptes reflètent la réalité et sont exacts.

J'invite l'AG à approuver ces comptes au 30/09/2021.

Fait à Bruxelles, le 24 novembre 2022

Daniel JULLIEN
Expert-comptable

ACP GLOBE

Rue J-B Labarre, 20-22

1180 – Bruxelles

Contrôle de la situation comptable entre le 1/10/2021 et le 30/09/22

ACTIF

Vérification des soldes bancaires

Belfius BE04 0680 4877 2031 - solde de 6.685,90 € correct

Belfius BE65 0880 4877 2096 - solde de 57.688,85 € correct

4100 – Acompte de fonds de réserve - 5.313,75 €

4101 – Acompte de fonds de roulement appelé - 22.681,09 € correspond au détail du compte ventilé par copropriétaires (29)

Pas de commentaires sur la balance âgée des propriétaires.

Nou avons aussi 4 postes sinistres qui reprennent des factures de 2021 et 2022 et le compte 499503 reprend un sinistre plus ancien.

4240 – emprunt travaux – correspond au tableau d’amortissement. Soit 60.386,81 €

PASSIF

1600 - Fonds de réserve – le compte est bien alimenté par des mouvements trimestriels de 750 € et une petite correction interne.

1602 – fonds de réserve chauffage - le compte est débiteur de 4.510,30 € pour le remplacement du boiler mais n’as pas été alimenté cette année par des apports de 1.500 €.

1603 – fonds de réserve travaux – le compte est débiteur de 6.355,76 € pour des travaux de curage et détartrage.

Subsiste un solde créditeur pour des anciens propriétaires.



COTTENIER & PARTNERS srl
Architectes Experts

Proposition d'assistance : ARCHITECTE et MAITRE DE L'OUVRAGE

ENTRE **L'Association des Copropriétaires ' GLOBE ' ,**
BCE

Sise rue Labarre 20-22
1180 Uccle

Représentée par son syndic

IGS

Avenue de Fré 229 B
1180 Uccle

Ci-dessous dénommée le Maître de l'Ouvrage,

ET **COTTENIER & PARTNERS Architectes Experts srl**
siège social : av de la Dame 2 à 1325 Dion Valmont
siège d'exploitation : av Van Becelaere 28 B à 1170 Bruxelles
représentée par Laurent Cottenier architecte-gérant
Ci-dessous dénommée « l'architecte ».

Objet de la proposition :

Etude de rénovation :

- des terrasses penthouse façade avant
- Des terrasses façade arrière
- Des étanchéités mur enterré mitoyen droit garage

de l'immeuble sis

Nous proposons notre intervention comme suit :

Prestation n° 1 - AVANT PROJET- ETUDE DE FAISABILITE TECHNIQUE ET FINANCIERE

Cette prestation aura pour objectif de réaliser une présentation comprenant la/les propositions techniques de rénovation ainsi qu'une étude budgétaire afin de permettre à la copropriété de soumettre ce/ces points au vote de l'assemblée générale et comprend :

- l'auscultation des ouvrages à rénover
- Le pilotage des sondages nécessaires à la vérification de :
 - la parfaite compréhension des complexes de terrasse à rénover
 - analyses bétons telles que reprises par la norme EN



COTTENIER & PARTNERS srl

1504 relatives à la réparation et protection des béton (profondeur de carbonatation, taux de chlorure, ettringite secondaire, ...)

- la vérification de la stabilité des dalles de terrasse (implantation des armatures et état de corrosion des armatures)

- sondage contre mur enterré mitoyen

- Sondage dans terrasse couvrant garage

- l'étude de propositions de rénovation comprenant :
 - documents graphiques
 - programme descriptif des travaux
 - étude financière de la/les solution(s) présentée(s).
- la présence et exposé en assemblée générale des copropriétaires de l'avant-projet

OPTION/ Prestation n° 2 - DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Préalable :

Cette option n'est activée que dans l'hypothèse d'une modification esthétique nécessitant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

Généralement, les travaux en façade arrière, non visible depuis l'espace public ne sont pas soumis à demande de permis d'urbanisme.

Ce point devra être vérifié avant réalisation des travaux.

Cette prestation comprend :

1. La consultation préalable des services de l'urbanisme
 2. L'établissement des documents requis par les services d'urbanisme pour l'obtention du permis d'urbanisme, à savoir l'établissement des documents graphiques et administratifs.
 3. La présence et présentation à une commission de concertation.
- Les éventuelles modifications aux plans et documents de permis demandés par la commission de concertation ne sont pas compris et feront l'objet de prestations complémentaires (tarif horaire de 110€HTVA et de 60 €HTVA par déplacement sur site).

Prestation n° 3 - DOSSIER D'APPEL D'OFFRES

Cette étape porte sur l'étude approfondie des travaux qui auront été décidés par le Maître de l'Ouvrage à l'issue de la prestation 1 et sur l'établissement du dossier d'appel d'offres pour consulter les entrepreneurs.

Cette prestation comprendra :

1. L'étude détaillée des travaux
2. L'établissement du cahier des charges, celui-ci comprenant :
 - le cahier des clauses administratives et techniques particulières
 - les plans et des détails principaux
 - le bordereau quantitatif et le métré.
3. La consultation des entreprises, le dépouillement des offres, leur comparatif

COTTENIER & PARTNERS

Architectes Experts

Globe-PA-terr penth_terr arr_mur enterré-20221124



4. Après étude du comparatif, assistance du Maître d'ouvrage lors de la rencontre des différentes entreprises soumissionnaires retenues par le Maître d'ouvrage afin de :
 - vérifier la parfaite adéquation des offres reçues avec le dossier de soumission
 - assister le Maître d'ouvrage dans toute démarche de négociation avec le/les soumissionnaires retenus.
5. L'assistance au Maître de l'Ouvrage pour la conclusion du contrat avec l'entrepreneur sélectionné.
6. La présence aux réunions nécessaires avec le Maître d'ouvrage ainsi que la présence et présentation du projet et des offres en assemblée générale des copropriétaires

Prestation n° 4 - CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Cette prestation porte sur le contrôle de ce qui a été exécuté par l'(les) entrepreneur(s), c'est-à-dire de vérifier si les travaux exécutés par l'entrepreneur ont été réalisés conformément aux documents contractuels et dans les règles de l'art.

Cette étape comprendra :

- a. Au minimum une visite de chantier par semaine laquelle fera l'objet d'un rapport de chantier émis vers les différents intervenants.
- b. L'assistance au Maître de l'Ouvrage pour la levée de ces réserves et pour la réception provisoire des travaux.

Les honoraires de l'architecte pour les prestations s'élèveront et seront répartis comme suit :

Prestation 1 :

Les honoraires seront forfaitisés à un montant de :

- Terrasse penthouse avant : 1600 € € HTVA
- Terrasses arrières : 2.800 € HTVA
- Mur enterré mitoyen : 1.800 € HTVA

Dans l'hypothèse d'une pré-étude groupée, les honoraires sont forfaitisés à **5.200 € HTVA pour l'ensemble des 3 pré-études**

Les honoraires sont payables comme suit :

- . 50 % au commencement de la prestation
- . 50 % à la remise au maître de l'ouvrage du rapport

OPTION : Prestation 2 :

Les honoraires seront calculés à concurrence de 2 % du montant des travaux décrits dans le dossier d'appel d'offres avec un minimum de 4.600 € HTVA et payables comme suit :

- . 50 % au commencement de la prestation



COTTENIER & PARTNERS srl

- . 50 % au dépôt de la demande du permis d'urbanisme

Prestation 3 :

les honoraires seront calculés à concurrence de 5 % du montant des travaux et payables comme suit :

- . 50 % au commencement de la prestation
- . 50 % à la remise au maître de l'ouvrage du dossier d'appel d'offres

Ce taux n'est valable que dans le cadre d'une étude de l'ensemble des 3 points repris dans l'objet de l'étude..

Ce taux n'est valable qu'en cas de mission complète (prestations 1 à 4). En cas de mission partielle, le taux sera de 6* % du montant des travaux.

Dans le cas où la prestation 4 ne serait pas confiée à l'architecte, le montant des travaux servant au calcul des honoraires à la prestation 3 sera le montant moyen des offres pour l'ensemble des travaux reçues au stade de l'appel d'offres (y compris les options).

Prestation 4 :

Les honoraires seront calculés à concurrence de 5 % du montant des travaux. Les honoraires seront émis au fur et à mesure de la réalisation des travaux et calculés sur base des états d'avancement mensuels du chantier émis par l'entrepreneur.

Ce taux n'est valable que dans le cadre d'une étude de l'ensemble des 3 points repris dans l'objet de l'étude..

Remarques :

Les honoraires ne comprennent pas les prestations non décrites dans la présente proposition.

En cas d'accomplissement par l'Architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au prix horaire de 110€HTVA et de 60 €HTVA par déplacement sur site.

Dans le cas de travaux supplémentaires en cours de chantier, les honoraires de l'architecte pour ces travaux seront calculés aux taux cumulés des prestations 3 à 4.

La présente proposition ne constitue pas un contrat et ne concerne que les honoraires de l'architecte.

L'acceptation des conditions par les demandeurs devra être concrétisée par un contrat dûment établi pour l'ensemble ou partie de la mission lequel devra notamment prévoir que :

- la réception provisoire emporte agrégation par le Maître de l'Ouvrage des travaux dans leur état apparent.
- que la réception provisoire accordée aux entrepreneurs, fut-ce avec réserves, constituera le point de départ de la responsabilité décennale de l'Architecte

COTTENIER & PARTNERS

Architectes Experts

Globe-PA-terr penth_terr arr_mur enterré-20221124



COTTENIER & PARTNERS srl

pour les travaux de nature à engager celle-ci, conformément aux articles 1792 et 2270 du code civil.

- que la responsabilité de l'architecte pour vices cachés autres que graves prévus à l'article 1792 du Code Civil s'étend sur une période de trois ans à partir de la réception provisoire.
 - En cas de fautes concourantes de diverses parties intéressées à la construction du bâtiment (architecte, entrepreneur, ingénieurs, ...), la responsabilité in solidum entre eux est exclue contractuellement dans les limites exprimées par l'arrêt de Cour de cassation du 05/09/2014.
- ce que le Maître de l'ouvrage accepte expressément.

La mission ne comprend pas les frais et honoraires relatifs à :

1. Le coût d'investigations éventuelles, à réaliser par un entrepreneur.
2. Les éventuels coûts des examens et essais de laboratoire sur les bétons, Ces désignations se feront en concertation entre l'Architecte et le Maître de l'Ouvrage, ce dernier demeurant toutefois le seul co-contractant.
3. Les éventuels coûts relatifs à l'étude de la stabilité des ouvrages.
4. Le relevé par géomètre.

La présente proposition se base sur la mise à la disposition de Cottenier & Partners srl de plans et d'élévations des ouvrages concernés dans leur état existant au moment du commencement de la mission (fourni par le Maître d'ouvrage ou le cas échéant par consultation et copies auprès du service d'urbanisme de la commune).

Laurent COTTENIER
architecte – gérant

Pour l'ACP ' GLOBE '



COTTENIER & PARTNERS srl

Formation et spécificité du bureau :

- Bureau d'architecture spécialisé en rénovation et étanchéité des façades, terrasses, toitures et toitures parking d'immeubles de copropriété et de bureaux.
- Titulaire d'une licence interuniversitaire relative à l' « AUSCULTATION ET REPARATION DES OUVRAGES EN BETON » délivré par les universités ULB et ULg.

Méthode de travail :

- Dialogue permanent avec la copropriété
- Proposition de plusieurs solutions esthétiques et financières
- Grande attention dans l'étude du dossier d'exécution

Demande de prix :

- Demande de prix à de nombreuses entreprises spécialisées
- Analyse et comparatif des offres
- Audition en présence de la copropriété des entreprises retenues
- Négociations des prix à différents niveaux

Conclusion :

La réussite de la rénovation d'enveloppe d'immeubles passe par la maîtrise de la conception et de la bonne mise en œuvre de différentes techniques.

Le contrôle strict de la qualité des travaux réalisés par l'entrepreneur est un élément essentiel à la bonne réussite des travaux.

Lors du contrôle des travaux, Cottenier & Partners est intransigeant sur le respect de la qualité attendue.

Toute différence, défaut fait l'objet de rectification par l'entrepreneur et le cas échéant de démolition et de nouvelle mise en œuvre des zones litigieuses.

Nous sommes très attentifs au budget et mettons tout en œuvre pour rester dans l'enveloppe financière votée par la copropriété.
Nous négocions toutes les offres.

Nous disposons de nombreuses références, réalisées avec succès, dans l'enveloppe budgétaire annoncée.



QUELQUES RÉFÉRENCES RÉCENTES (LISTE NON EXHAUSTIVE) :

Nous réalisons des études de tous types de projets de dimensions variées.

FAÇADES ET TERRASSES

- **ACP ORCHIDEE** – Bd Mettwie 85 à 95 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Rénovation des terrasses des 4 façades de l'immeuble (26 étages – 7500 m²)
Chantier terminé en 2022
- **ACP PEINTRES DE L'EUROPE** - Square Frans Halls 1-5 à 1070 Anderlecht
Rénovation façade et terrasses arrière + façade latérale droite (14 étages) *Travaux terminés en 2014*
- **ACP JUPITER-MERCURE** - Av Mutsaard 75 à Ganshoren
Rénovation des terrasses des 4 façades de l'immeuble (18 étages -2000 m²)
Travaux terminés en 2019
- **ACP FORUM D** – avenue du Forum 19-25 à 1020 Bruxelles
Rénovation des terrasses de la façade avant
Travaux terminés en 2015
- **ACP VENDOME** – av Jean Dubrucq 80-86 à 1080 Bruxelles
Reconstruction terrasses effondrées, renforcement structurel de l'ensemble des terrasses maintenues et rénovation des étanchéités et garde-corps de l'ensemble des terrasses – *Travaux en cours*
- **ACP SITES DE LA LOIRE** – bd Edmond Machtens 57-71 à 1080 Bruxelles
Rénovation des terrasses et isolations des façades des 3 façades à rue (1700 m²) – *Travaux en cours*
- **ACP BRAND WHITLOCK** – Bd Brand Whitlock 1 à 1150 Bruxelles
Isolation façade arrière et rénovation terrasses façade arrière
Travaux terminés en 2018
- **ACP DAUPHIN** – Bd du Régent 28-29 à 1000 Bruxelles
Rénovation terrasses et façade avant
Travaux terminés en 2018
- **BEFIMMO - Immeuble Central Gate (anciennement SHELL)**
Angle des Rue Ravenstein et Cantersteen à 1000 Bruxelles
Rénovation et protection des parements en pierre naturelle
Chantier en cours-phase 1 terminée

PARKING ET REPARATION BETON STRUCTURELS

- **BEFIMMO SA** -View Building- rue de l'Industrie 26 à 1040 Bruxelles
Rénovation et étanchéité des dalles béton de parking des sous-sols: 7500 m²
Travaux terminés en 2017
- **INTERPARKING SA**- Parking Brouckère sis place de Brouckère à 1000 Bruxelles :



COTTENIER & PARTNERS srl

Réparation des bétons structuraux & étanchéité superficielle des dalles de sol
Chantier en cours

- **-INTERPARKING SA-** Parking Botanique sis bd du Jardin Botanique à 1000 Bruxelles :
Réparation des bétons structuraux & étanchéité superficielle des dalles de sol
Chantier en cours
- **Association des copropriétaires CLOS DU PARNASSE-** Esplanade parking sis 1-2-3-11-12-13 Clos du Parnasse à 1050 Bruxelles
Rénovation étanchéité et couches de roulement klinkers et hydrocarboné de la rue intérieure couvrant les parking : 2.400 m²
Etude en cours

TOITURES :

- **GENERALI REAL ESTATE** : Immeuble 523 Legrand – avenue Louise 523-Bruxelles: Rénovation des étanchéités et de l'isolation et réaménagement toiture verte jardin couvrant le rez-de-chaussé : 1500 m²
Travaux en cours
- **GENERALI REAL ESTATE** : Impératrice- bd de l'Impératrice 66-1000 Bruxelles: Rénovation des étanchéités et de l'isolation de la toiture: 1.000 m²
Travaux terminés en 2019
- **ACP BEAUGENCY** – avenue Tenbosch 85 à 1050 Ixelles
Rénovation toiture, toiture terrasse penthouse et rénovation des façades
Travaux terminés en 2022
- **ASBL HOME PETITES SŒURS DES PAUVRES-NAMUR** – rue Ernotte 6 à Namur
Rénovation des toitures plates et versants + rénovation façades
Travaux terminés en 2021
- Site Web : www.cottenierpartners.be