

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

Bruxelles, le 2 novembre 2023

Madame, Monsieur,

**Concerne : « Résidence CASSIOPEE » - Rue Capouillet, 15-17 à 1060 Bruxelles
Assemblée Générale Extraordinaire 2023- BCE 0834 594 433**

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence «Cassiopée », située rue Capouillet 15 à st Gilles , s'est tenue ce 2 novembre 2023 dans la salle de l'Hotel Catalonia, avenue du Haut Pont 2 à Saint Gilles.

Conformément à la loi, le délai de convocation de la première assemblée a été lancé de manière urgente vu les décisions importantes à prendre encore cette année compte tenu de divers paramètres : confort des occupants de l'immeuble, sécurisation, planning de l'entrepreneur, le coûts.

Nous rappelons les termes de la loi qui précise qu'en pareil cas, la loi réserve un sort particulier aux cas d'urgences pour lesquels le délai déterminé par l'article 3.87 (anc.)577-6 § 3, alinéa 4 ne doit pas être respecté.

La séance est ouverte à 18 h 00.

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 2 novembre 2023

(de 18 h 00 à 20 h au plus tard. Passé ce délai, les heures de prestations seront facturées selon le tarif horaire repris au contrat)

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

Article 3.87 (anc. 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 totalisent 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 au livre des procès-verbaux. Les 39 propriétaires sur 123 sont présents ou représentés et totalisent 4019 quotités sur 9985.

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 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



Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

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 Mr Hoste, Président de la séance. Le Syndic assure le secrétariat de la réunion.

2. Suivi travaux façade avant (2/3 voix)

Voir rapport de l'ingénieur en annexe

2.1. Discussion sur la suite à y réserver

Mr Jean Gillis, Ingénieur en Stabilité, Mr Christophe Ragatuso, architecte ayant repris le dossier de Delphine Cooman, architecte démissionnaire, et Mr Yousef Allali, administrateur de City Façade sont présents à l'assemblée. Un exposé est soumis aux propriétaires présents et un échange de questions réponses est tenu.

L'ingénieur explique la situation de la structure de la façade.

Celle-ci peut rester en l'état, mais pas pour un délai de 50 ans...

Une inspection régulière doit être organisée une fois par an afin de vérifier la situation.

Mr Gillis, ingénieur, précise que la façade devra subir une réfection complète (mise à nu et repose des décors à l'identique ou pas) à moyen terme.

Entretemps, les travaux doivent se poursuivre tel que l'architecte et l'ingénieur l'ont prévu suite à leur visite sur place (Refermer ce qui a été ouvert – maintien des châssis...)

Ce délai permettra à la copropriété d'étudier un projet de réfection plus globale avec des matériaux et techniques modernes (introduction permis urbanisme, étude par un bureau spécialisé, etc...)

Parallèlement, un examen sur la résistance des structures sera réalisé par un bureau externe.(AIB, SCST..)

Ce rapport permettra de déterminer l'ancrage des pattes dans les éléments coulés, invisibles à l'œil nu, préalablement à l'expertise.

Bâches : L'entrepreneur prend la parole pour expliquer la nécessité de maintenir les bâches tant que les examens, sondages, etc.. n'aient pas été réalisés par l'ingénieur. Ce dernier a pris énormément de temps à réagir, à venir sur place et à rédiger son rapport.

Initialement, les travaux ne devaient pas être stoppés, mais devaient continuer. L'entrepreneur a donc estimé ne pas devoir enlever les bâches rapidement.

Le syndic donne la parole à Mr Denis au sujet des bâches qu'il prétend inutiles et l'entrepreneur explique les raisons du maintien des bâches (sur la sécurité des occupants, des passants et des ouvriers).

Bandeaux : seront placés dans la couleur des châssis.

Délais : Il en découle que les travaux tels que proposés peuvent reprendre d'ici 15 jours (sauf intempérie – délai 45 jours ouvrables hors intempérie). Les structures STO doivent être réalisées sur base des mesures prises par l'architecte et selon le délai de production 8 semaines à partir du moment où les mesures sont prises.

Les travaux reprendront côté gauche, pour arriver vers le centre, pour terminer façade droite, afin de limiter le plus possible le montant des taxes.

Un avenant sera rédigé au contrat d'entreprise existant.



Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

L'assemblée marque accord à la majorité, pour reprendre le chantier avec le supplément annoncé.
Vote contre : Mr Denis et Melle Huvelle 199 millièmes.

2.2. Budget et financement (fonds de réserve actuel 244.000 €) (1)

<u>Travaux façade avant</u>	<u>Coûts</u>		
Devis initial CF	93.839 €	Dev.ini+suppl	
Acomptes versés	-28.151 €	65.688 €	Solde initial
Supplément suite rapp.ing.stabilité	44793 €	153.177 €	Total travaux
(taxes comunales)	29.756 €	168.553 €	Total travaux + taxes communales
sous total restant à payer	140.237 €		
Bandeau corniche à pourvoir	19.165 €	187.553 €	Total + taxes + bandeau
Total restant à payer	159.402 €	(2)	

N.B. Primes attendues : +/- 60.000 euros. Appel à un chasseur de primes tel que Primes service ou Cluster Primes (12 % des primes perçues)

Compte tenu des suppléments annoncés (59.338 € + 29.756 € + 19.165 € = +/- 108.000 €), l'assemblée décide d'appeler 15.000 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale, (le 1^{er} dans le décompte du 30/09/2023) afin de pouvoir entamer, en même temps, la rénovation des halls et paliers.

3.- Accord transaction Softimat-ACP Cassiopée : Travaux halls entrée et paliers

3.1. **La négociation a abouti à un accord sur la deuxième proposition tel que voté par l'assemblée de juin dernier. En conséquence, la copropriété se charge des travaux de rénovation du hall et du placement du bandeau.**

3.2. L'assemblée du 20 juin 2022 avait décidé de procéder à **la rénovation des halls de tous les étages** pour un budget maximum de 120.000 €. Mesdames Maison et Haentjens ont été mandatées pour leur avis esthétique.

Vu la problématique des punaises de lit, il est suggéré d'arracher et évacuer, rapidement, tous les tapis des étages et cages d'escalier > décision.

Les propriétaires souhaitent entamer les travaux de rénovation des paliers et halls dès que les fonds (appels de fonds) seront récoltés.

Il sera demandé à l'entrepreneur, de démarrer les travaux à partir du 6^{ème} jusqu'au rez de chaussée.

Un test sera réalisé sur une petite partie (arrachage des tapis des escaliers) entre le 6ème et 7ème sera réalisé afin de prévaloir la situation.

Les copropriétaires souhaitent vérifier si des bandes ne sont pas plus adéquates que des dalles sur le sol des étages.

Un groupe de travail a été mandaté pour étudier les matériaux à utiliser. Mme Huenaearts, Mme Van Schoote et Slowinska s'y joignent.

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

Pour rappel et information : situation des coûts

Rénovation halls et paliers	Discussions groupe travail	
	<u>devis 10/23</u>	<u>devis 10/22</u>
<i>Budget rénovation paliers 120.000 €</i>		
Rénovation paliers (devis modifié) (3)	102.500,00 €	92.455,00 €
<i>budget rénovation hall 25.000 €</i>		
Rénovation halls entrées (4)	41.219,00 €	31.313,00 €
Total à payer	143.719,00 €	123.768,00 €
Soit un budget voté de 145.000 €		

Situation de la trésorerie actuelle :

Résumé de la situation	
Fonds de réserve après travaux façade	
Total fonds de réserve	275.865,00 € (1)
Travaux Façade avant	-159.402,00 € (2)
Solde fonds de réserve	116.463,00 €
Travaux paliers	102.500,00 € (3)
Solde fonds de réserve	13.963,00 €
Travaux halls d'entrée	41.219,00 € (4)
Solde fonds de réserve	-27.256,00 €
(cage d'escalier 15.000 €)	

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix définitif des matériaux et actions éventuelles à entreprendre .

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

La séance est levée à 21 h 40

Le Président de la séance
Mr HOSTE

La Secrétaire
BALARATTI Isabelle