

Uccle, le 24-03-2025

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mars 2025

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

Copropriétaires présents	15	sur 23	65,22%	7698
Copropriétaires représentés	5	sur 23	21,74%	1849
Copropriétaires absents	3	sur 23	13,04%	453
Totaux	23	sur 23	100,00%	10000
AG valide en participants	20		86,96%	
AG valide en quotités	9547		95,47%	

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

1. Nomination du président de séance : Monsieur BAUDART	Pour	9547	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9547	-	La résolution est acceptée
	Abstention	0	-	
	Absent	453	-	

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

2. Comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024 :

2.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le collège de commissaire aux comptes, composé de Madame MOUNIER et de Madame BOUTIN, a procédé à un contrôle minutieux des comptes chaque trimestre.

Le collège de commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes de 2024 ainsi que le bilan arrêté au 31-12-2024.

Monsieur NEVE informe l'assemblée d'un problème de quotité par rapport à son appartement qui mériterait un recalcul pour l'ensemble de la copropriété par un expert et un acte modificatif pour officialiser les quotes-parts de propriété.

La répartition des charges est bien validée chaque année en assemblée lors de l'approbation des comptes et donc la différence de quotité n'a pas d'impact sur les décomptes

2.2. Approbation des comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024 et de leurs répartitions

2.2. Approbation des comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024 et de leurs répartitions	Pour	8541	93,72%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	572	6,28%	
	Voix exprimées	9113	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	453	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE	Mme &/ou Mr Jean - Anne NEVE - PERETZ			
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

2.3. Approbation du bilan au 31-12-2024

2.3. Approbation du bilan au 31-12-2024	Pour	8541	93,72%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	572	6,28%	
	Voix exprimées	9113	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	453	-	
La résolution est acceptée				
CONTRE	Mme &/ou Mr Jean - Anne NEVE - PERETZ			
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

2.4. Approbation du nettoyage du bilan

Plusieurs postes au bilan datant de l'ancien syndic devraient être transféré aux Fonds de Réserve afin de nettoyer le bilan et qu'il corresponde à la réalité :

A l'actif :

- 311000 – Stock Clé : 47,92€
- 490 – charges à reporter : 7.801,52€
- 499603 – Sinistre infiltration : 591,69€

Au passif :

- 441 – solde fournisseurs ancien syndic : 8,49€
- 499001 – Indemnités judiciaires : 3.746,53€
- 499601 – Sinistre DE A3 A2 A1 et Rez (202100823) : 381,01€
- 499602 – Sinistre Fuite EC 2G 1G Rez : 411,94€

2.4. Approbation du nettoyage du bilan	Pour	9547	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9547	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	453	-	

3. Décharges pour la période du 01-01-2024 au 31-12-2024 :

3.1. au conseil de copropriété

3.1. Décharge au conseil de copropriété	Pour	9113	95,45%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	434	4,55%	
	Voix exprimées	9547	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	453	-	
CONTRE	Madame Marta QUINONERO			

3.2. au commissaire aux comptes

3.2. Décharge au commissaire aux comptes	Pour	9113	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9113	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	453	-	
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

3.3. au syndic

3.3. Décharge au syndic	Pour	9113	95,45%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	434	4,55%	
	Voix exprimées	9547	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	453	-	
CONTRE	Madame Marta QUINONERO			

4. Travaux à réaliser :

4.1. Rénovation et isolation de la toiture supérieure et des toitures-terrasses :

L'architecte Candice THEYS, du bureau COTTENIER, avait déjà présenté l'étude réalisée, la proposition de travaux et les offres obtenues lors de l'assemblée extraordinaire du 05-11-2024.

Plusieurs propriétaires préféraient ne pas valider les travaux lors de cette AGE afin d'avoir des informations complémentaires pour les futures primes et les éventuels crédits à 0% via un organisme de la région Bruxelloise.

L'assemblée avait donc décidé de ne pas valider les travaux mais de remettre le dossier au vote lors de cette assemblée de 2025. Le dossier de 2024 avait été envoyé avec le PV.

4.1.1. Présentation par l'architecte des offres mise à jour

L'architecte Laurent COTTENIER est présent afin de répondre aux questions des propriétaires suite à la mise à jour des offres.

Le dossier a été envoyé par mail avant l'assemblée à tous les propriétaires.

4.1.2. Approbation des travaux et de la poursuite de la mission de l'architecte

Les 3 entrepreneurs (Antoniou, Vimar et AV Façades) ont mis à jour les offres.

KX Construct a préféré ne pas remettre prix.

Les montants en base sont de :

Vimar : 305.827,29€ htva, Antoniou : 314.452,39€ htva et AV Façades : 391.984,07€ htva

Des discussions de la précédente assemblée, les propriétaires acceptent d'installer la ligne de vie pour la toiture inférieure ainsi que de remplacer les tira-trek

En incluant les différentes options (ligne de vie, le changement des tira-trek, décapage + isolant à pente intégré) et en supprimant 2 postes non nécessaires :

- Vimar : 305.827,29€ + 1.192,50€ + 5.247€ + 7.632€ = 319.898,79€ htva
 - maintien des gardes-corps : -8.207€
 - maintien des dalles de finition existantes : - 13.065€
 - + décapage chape et isolant à pente intégré : + 37.838€ htva
 - = 336.401,79€ htva -> **356.585,90€ ttc**

- Antoniou : 314.452,39€ + 360€ + 4.680€ + 3.360€ = 322.852,39€ htva
 - maintien des gardes-corps : -12.443€
 - maintien des dalles de finition existantes : - 7.551€
 - + décapage chape et isolant à pente intégré : + 48.986€ htva
 - = 351.844,39€ -> **372.955,05€ ttc**

Le comparatif est annexé au PV.

Sur base du comparatif, l'assemblée souhaite voter sur base de l'offre de VIMAR

4.1.2. Rénovation de la toiture: approbation des travaux par la société VIMAR pour un montant de 356.585,90€ ttc (inclus fourniture de nouveaux tira-trek, ligne de vie pour la toiture inférieure et décapage chape et isolant à pente intégré)	Pour	9069	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9069	-	
	Abstention	865	-	
	Absent	66	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO, Monsieur Guillaume VERKINDERE			

Le syndic et l'architecte, avec l'assistance éventuel du conseil de copropriété, tenteront de négocier avec la société VIMAR pour soit obtenir une remise sur le budget soit ne pas être indexé pendant la durée du chantier soit les 2 si possible.

Le chantier ne commencera pas avant le mois d'aout pour respecter le délai de forclusion.

Il est également proposé de voter pour la poursuite de la mission de l'architecte sur base de l'offre déjà présentée et acceptée pour la mission d'appel d'offres.

4.1.2. Approbation de la poursuite de la mission de l'architecte pour le suivi de chantier (4% pour le contrôle d'exécution)	Pour	9500	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9500	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	66	-	
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

4.1.3. Financement des travaux par un crédit copropriété avec possibilité de payer en fonds propre pour ne pas y participer + assurance Atradius

Le syndic réexplique le fonctionnement d'un crédit en copropriété

La simulation de crédit de BELFIUS a été envoyé avant l'assemblée

Le taux proposé est de 4,20% sur 5 ans ou 4,50% sur 10 ans (les taux sont informatifs car le taux définitif sera communiqué et validé lors de la signature du contrat de crédit)

Le montant emprunté peut être revu à la baisse en fonction du financement en fonds propres par les propriétaires payant la totalité de leur quote-part avant le 30 juin 2025.

Le syndic fera des rappels avant l'échéance du 30 juin 2025.

Il ne sera pas possible de rembourser individuellement le crédit anticipativement.

Les propriétaires qui ne souhaitent pas participer au crédit devront donc payer, sur le compte de la copropriété, la quote-part du montant des travaux, avant le 30 juin 2025, selon le tableau en annexe

Tout copropriétaire qui n'aura pas versé sa quote-part participera d'office au crédit de la copropriété.

L'assemblée souhaite que le syndic vérifie le solde à rembourser pour liquider le crédit en cours au cas où ce remboursement anticipé permettrait de faciliter l'accord de la banque pour ce nouveau crédit.

Le 1^{er} vote porte sur la durée souhaitée du crédit :

Choix de la durée du crédit:	A. 5 ans	2996	62,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. 10 ans	1769	37,12%	La majorité a été obtenue
A : 5 ans	Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI, M. Giuseppe BRION, Monsieur &/ou Madame Simone VERSTRAETEN, Mme &/ou Mr Jean - Anne NEVE - PERETZ, Madame Maryse MAISSAIN, Indivision Catherine DE BORCHGRAVE, Madame Claire VINCENT			
B : 10 ans	Madame &/ou Monsieur Marin BUYSE, Madame Marta QUINONERO, M. Benjamin Anne Philippe MOMMENS, Madame Laurence MILLER			
ABSTENTION	Mme. DEWOLF - MOUNIER, Madame Françoise DELRUELLE, Monsieur Vincent DUVIEUSART, Madame Nicole DOOMS, Monsieur &/ou Madame BAUDART - SANCHEZ CABALLERO, Monsieur &/ou Madame KALLIGAS - LEVENTI, Monsieur &/ou Madame Elise - Corentin KERSTERS - SWYSEN, Monsieur Guillaume VERKINDERE, Marie Lise Cathrine BOUTIN, Madame Colette BAREEL			

Le choix est donc sur 5 ans mais la banque pourrait imposer d'allonger la durée du crédit de quelques années si la mensualité sur 5 ans est considérée comme trop importante.

L'assemblée marque accord si nécessaire.

4.1.3. Approbation de la souscription à un crédit bancaire auprès de la Belfius Banque pour un montant de 375.000€ sur une durée de 5 ans, avec un taux variant entre 3,85% et 4,85%.	Pour	8573	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	8573	-	
	Abstention	1361	-	
ABSTENTION	-			
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO, Monsieur Guillaume VERKINDERE, Monsieur Vincent DUVIEUSART			

4.1.3. Approbation de la souscription d'une assurance-crédit auprès d'Atradius couvrant les éventuels défauts de paiements des copropriétaires dans le crédit	Pour	9500	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9500	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	66	-	
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

4.1.3. Approbation du mandat au syndic pour signer le contrat de crédit et la police d'assurance-crédit au nom et pour le compte de l'ACP	Pour	9500	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9500	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	66	-	
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

Au cas où des primes seraient à nouveau disponibles en 2025 et/ou 2026 en fonction de la date de facture de solde, le syndic fera les démarches après accord de l'assemblée ci-dessous.

4.1.4. Primes Renolution

L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI, Art. 17 & 21 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.

4.1.4. Mandat à donner au syndic IGS pour l'introduction de la demande des primes RENOLUTION suite aux travaux de rénovation et d'isolation de toiture et des terrasses-toitures réalisés par la société VIMAR auprès de l'organisme RENOLUTION	Pour	9934	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

4.1.4. Versement de la prime par RENOLUTION sur le compte en banque de la copropriété à savoir le compte GKCCBEBB BE42 0680 3384 6054	Pour	9934	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

L'assemblée générale acte l'accord de tous les copropriétaires sur la demande de primes, les obligations qui en découlent et le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.

Le montant de la prime sera versé sur le fonds de Réserve

4.2. Etude de stabilité du plafond du garage : rapport de l'architecte

Lors de la dernière assemblée, il a été décidé de réaliser une étude de stabilité du plafond du garage par un ingénieur pour un montant de 4.235€ ttc

L'architecte est présent afin d'expliquer ce rapport qui sera annexé au PV.

L'architecte insiste bien sur la nécessité d'avertir le syndic en cas de morceaux de plafond qui tomberaient dans l'aire de roulage commune ou les garages privatif afin d'en informer l'ingénieur et faire un suivi.

4.3. Travaux afin de respecter les conditions du permis d'environnement et du rapport SIAMU

Le permis d'environnement n°2007/0284 de classe 2 pour le garage de 24 places, de classe 3 pour la chaufferie de 374kw et la citerne à mazout de 10.000 litres a été prolongé en date du 19-04-2022.

Ce permis est prolongé pour une période de 15 ans, il expirera le 15-01-2038.

Le permis impose de réaliser certains actions et/ou travaux comme

Déjà commandé et/ou réalisés :

- Installation des emplacements pour 4 vélos (2 arceaux)
- Placement de 3 extincteurs 6kg à poudre dans le parking + contrat d'entretien annuel
- Attestation électrique pour les équipements du parking
Des suppléments (3.368,64€) sont nécessaires par rapport au budget validé lors de l'AGE de 2024 suite à la découverte d'équipements non-conformes lors des travaux qui empêchent d'obtenir l'attestation de conformité.
- Pictogrammes à placer dans parking en hauteur et à ras du sol + ajout d'éclairage et éclairage de sécurité si pas présent ou fonctionnel au niveau des 2 sorties de secours
- Enlèvement de tous objets et matériaux combustibles dans le parking
- Placement de portes RF dans le parking

- Les portes (sortie de secours) ne peuvent pas être fermées à clé sauf si tous les utilisateurs du parking possèdent la clé ou qu'un système de déverrouillage automatique des portes en cas d'incendie soit présent.
- Entretien annuel / contrôle PEB de la chaufferie
- Mise à l'arrêt du chauffage quand les conditions climatiques le permettent (sonde / régulation)
- Ventilation haute et basse de la chaufferie doivent être fonctionnelles
- Isolation des tuyaux ECS et de chauffage
- Présence d'un bouton d'arrêt d'urgence à l'extérieur du local
- Affichage de l'interdiction de laisser tourner le moteur dans le parking
- Pas de LPG
- Réserve de matériaux inertes absorbants doit être disponible à proximité

A commander :

- Fournir une attestation d'étanchéité de la cuve à mazout + contrôle périodique
- Réaliser une étude de la qualité de l'air du parking

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

Les travaux sont listés au point précédent

6. Approbation du budget du 01-01-2025 au 31-12-2025

Lors de la dernière assemblée, un budget de 100.000€ a été approuvé à l'unanimité.

Les charges réelles pour cette période écoulée sont de 83.437,79€ (hors fonds de réserve).

Nous proposons de conserver le même budget de 100.000€ pour l'exercice 2025

6. Approbation du budget du 01-01-2025 au 31-12-2025: 100.000€	Pour	9113	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9113	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	453	-	
				La résolution est acceptée
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

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

En date du 24-03-2025, il y a 23.495,30€ sur le compte courant et 12.850,33€ sur le compte épargne.

A ce jour, le fonds de roulement est de 31.000€ et s'avère suffisant pour faire face aux dépenses de la copropriété.

Le Fonds de réserve au 31-12-2024 était de 47.644,67€ et est identique à ce jour

7. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve de 10.000 € par trimestre	Pour	9503	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9503	-	
	Abstention	431	-	
	Absent	66	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER			

8. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours mais nous demandons aux copropriétaires concernés par une dette de bien vouloir régulariser au plus vite.

Nous proposons de mandater Maître Damien VAN ERMEN pour s'occuper des éventuelles récupérations de charges ou dossier judiciaire qui devrait être fait jusqu'à la prochaine Assemblée Ordinaire

8. Mandat à Maître Damien VAN ERMEN	Pour	9500	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9500	-	
	Abstention	434	-	
	Absent	66	-	
ABSTENTION	Madame Marta QUINONERO			

9. Evaluation des contrats fournisseurs

9.1. Liste

Lift Inc	Ascensoriste
Vincotte	Contrôles périodiques
JF Cleaning	Nettoyage immeuble
Engie	Electricité communs
Proxifuel / TotalEnergies	Mazout chaufferie
Elitis	Assurance immeuble
Arag	Protection juridique
A définir	Entretien jardin
Techem	calorimètres
Senec	Chauffage
T.T. EAU	Adoucisseur
All Matic Doors	Porte de garage
Hydrobru	Distribution eau

9.2. Contrat du jardinier

Les sociétés GREENROD, SNOW GARDEN et Nico L'as ont été contactés pour remettre offre sur base du cahier des charges réalisés par le conseil de copropriété.

Comme décidé lors de la dernière assemblée, le syndic a validé le contrat sur base de ce CDC auprès de la société GREENROD pour un montant de 3.829€ pour les taches régulières et de 865,15€ pour les taches optionnelles (sans évacuation feuille).

9.3. Mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats en cours d'année en fonction des dates d'échéances

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 :

9.3. Mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats en cours d'année en fonction des dates d'échéances	Pour	9500	95,63%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	434	4,37%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	
CONTRE	Madame Marta QUINONERO			

10. Nominations :

10.1. du conseil de copropriété

Plusieurs membres de l'ancien conseil de copropriété ne souhaite pas se représenter, nous les remercions pour le travail effectué.

10.1. Election de Madame PERETZ comme membre du Conseil de copropriété	Pour	9934	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

10.1. Election de Monsieur BAUDART comme membre du Conseil de copropriété	Pour	9934	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

10.1. Election de Monsieur DUVIEUSART comme membre du Conseil de copropriété	Pour	9500	95,63%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	434	4,37%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

CONTRE	Madame Marta QUINONERO
--------	------------------------

10.1. Election de Monsieur MOMMENS comme membre du Conseil de copropriété	Pour	9500	95,63%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	434	4,37%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

CONTRE	Madame Marta QUINONERO
--------	------------------------

10.2. du commissaire aux comptes

10.2. Election de Mesdames MOUNIER et QUINONERO comme commissaire aux comptes	Pour	9417	94,80%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	517	5,20%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	
CONTRE	M. Benjamin Anne Philippe MOMMENS			

10.3. du syndic IGS (I.P.I. 502.087)

Renouvellement du mandat du syndic I.G.S. (Immo Gestion Syndic SPRL – BE0507.740.065)
 jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2026 :

10.3. Renouvellement du mandat du syndic I.G.S. (Immo Gestion Syndic SPRL – BE0507.740.065) jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2026	Pour	9500	95,63%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	434	4,37%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	
CONTRE	Madame Marta QUINONERO			

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

11.1. Demande de Madame Delruelle : Ruissellement d'eau dans mon garage

L'assemblée ne souhaite pas investir actuellement pour réaliser des investigations pour les problèmes d'infiltrations dans le garage

Ce dossier n'est pas prioritaire par rapport aux autres dossiers et les frais déjà engagés.

Ce point sera rediscuté lors d'une prochaine assemblée.

Monsieur NEVE demande qu'un recalcul des quotités soient à l'ordre du jour de la prochaine AG

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

12.1. Rapport électricité des communs

La dernière attestation pour les communs date du 19-09-2018.

Une nouvelle attestation sera obtenue après les travaux en cours de réalisation.

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

La dernière analyse de risques date du 01-09-2021

La dernière attestation de régularisation date du 12-01-2022

La prochaine analyse de risques devra être effectuée avant le 31-08-2036

12.3. Permis d'environnement

Le permis d'environnement n°2007/0284 de classe 2 pour le garage de 24 places, de classe 3 pour la chaufferie de 374kw et la citerne à mazout de 10.000 litres a été prolongé en date du 19-04-2022.

Ce permis est prolongé pour une période de 15 ans, il expirera le 15-01-2038.

Des actions sont à réaliser pour être en conformité avec le permis

12.4. Inventaire amiante

Le nouveau rapport d'inventaire amiante date du 22-01-2025

Il doit être transmis aux entrepreneurs lors de tous travaux.

12.5. 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 mars 2024, est de 3.000 € 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 3.89, §5, 2° (actes conservatoires)

12.6. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 3.88, § 1er, 1°, c et art 3.89, § 5, 11°)

Article 3.89, § 5, 11°: le seuil actuel est de 150.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré -> Décision de l'AG du 27 mars 2024

12.7. 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

12.8. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire -> proposition de déplacer la quinzaine

12.8. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire -> proposition de déplacer la quinzaine: 1er quinzaine d'avril	Pour	9934	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	9934	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	66	-	

Quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée ordinaire : 1ere quinzaine d'avril

Article 3.87 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu

➔ Tout point peut donc être envoyé au syndic durant toute l'année précédant une AG Ordinaire, jusqu'à 3 semaines avant le 01/04

13. 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.



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 LES TILLEULS
Avenue Léopold Wiener, 87
B-1170 BRUXELLES
BCE : 0852.097.785

Noms + signatures :

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h25'.

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

Francois Baudart
Président de séance

Christophe DECAUWERS
Syndic IGS
Secrétaire de séance

IGS SRL
Av. de Fré, 229
1180 Bruxelles
Tel: 02 385.42.46
Email: info@igsyndic.be

Travaux rénovation toiture: financement comptant ou crédit bancaire
5 ans: 4,05%

nom	prenom	Lots	quotites	Quote-part travaux si paiement comptant avant le 30 juin 2025	mensualité crédit	Total crédit sur 5 ans
BAREEL	Colette	A20, G25	517	19.387,50 €	357,98 €	21.478,91 €
BAUDART - SANCHEZ CABALLERO		A08, G23	517	19.387,50 €	357,98 €	21.478,91 €
BOUTIN	Marie Lise Cathrine	A19, G10	431	16.162,50 €	298,43 €	17.906,02 €
BRION	Giuseppe	A07, G07	431	16.162,50 €	298,43 €	17.906,02 €
BUYSE	Marin	A02, G20	387	14.512,50 €	267,97 €	16.078,03 €
CLEENEWERCKX De CRAYENCOUR	Bernard	G24	33	1.237,50 €	22,85 €	1.370,99 €
DE BORCHGRAVE	Catherine	A21-A22, G04	575	21.562,50 €	398,14 €	23.888,54 €
DELRUELLE	Françoise	A03, G01-02	444	16.650,00 €	307,44 €	18.446,11 €
DEWOLF - MOUNIER		A01	466	17.475,00 €	322,67 €	19.360,10 €
DOOMS	Nicole	A06, A13, G03, G09	930	34.875,00 €	643,95 €	38.637,12 €
DUVIEUSART	Vincent	A04, G13	496	18.600,00 €	343,44 €	20.606,46 €
KALLIGAS - LEVENTI		A09, G12	495	18.562,50 €	342,75 €	20.564,92 €
KERSTERS - SWYSEN	Elise - Corentin	A10, G19	442	16.575,00 €	306,05 €	18.363,02 €
MAISSAIN	Maryse	A17, G16	506	18.975,00 €	350,37 €	21.021,92 €
MILLER	Laurence	A18, G22	431	16.162,50 €	298,43 €	17.906,02 €
MOMMENS	Benjamin Anne Philippe	A12, G08	517	19.387,50 €	357,98 €	21.478,91 €
NEVE - PERETZ	Jean - Anne	A16, G17	572	21.450,00 €	396,07 €	23.763,91 €
POLLAK	Georges	G06	33	1.237,50 €	22,85 €	1.370,99 €
QUINONERO	Marta	A11, G18	434	16.275,00 €	300,51 €	18.030,66 €
VERKINDERE	Guillaume	A14, G14	431	16.162,50 €	298,43 €	17.906,02 €
VERSTRAETEN	Simone	A15, G15	383	14.362,50 €	265,20 €	15.911,85 €
VINCENT	Claire	G11	30	1.125,00 €	20,77 €	1.246,36 €
YONGELI	Bwanapua Jeannot - Kate	A05, G05	499	18.712,50 €	345,52 €	20.731,10 €
			10000	375.000,00 €	6.924,21 €	415.452,89 €

Poste	Libellé	Unité	qté totale	Vimar			Antoniou			Av Façade		
				PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.
PARTIE 1 : GENERALITES												
11	Installation de chantier y compris lift et moyens de levage (baraque, clôtures de chantier, autorisation, taxes,...)	fft	1				€ 2 500.00	€ 2 500.00		€ 5 775.00	€ 5 775.00	
12	Moyens d'accès											
12.1	Tour accès	fft	1				€ 2 400.00	€ 2 400.00		€ 8 250.00	€ 8 250.00	
12.2	Prolongation tour d'accès pour accès toiture	fft	1				€ 500.00	€ 500.00		€ 1 870.00	€ 1 870.00	
12.3	Garde-corps provisoire chantier sur tout le pourtour	fft	1				€ 1 590.00	€ 1 590.00		€ 5 170.00	€ 5 170.00	
13	Mise en place des protections											
13.1	Protection des châssis	fft	1				€ 480.00	€ 480.00		€ 2 145.00	€ 2 145.00	
13.2	Condamnation des accès des appartements sur les terrasses	fft	1				€ 200.00	€ 200.00		€ 550.00	€ 550.00	
14	Etat des lieux et son récolement	fft	1				€ 360.00	€ 360.00		€ 1 540.00	€ 1 540.00	
15	Tracé des ouvrages	PM										
16	Installation de sécurité	fft	1				€ 1 450.00	€ 1 450.00		€ 4 620.00	€ 4 620.00	
17	Assurance TRC (Tous Risques Chantier)	fft	1			€ 795.00	€ 2 000.00	€ 2 000.00		€ 1 925.00	€ 1 925.00	
18	Assurance garantie décennale Borsus	fft	1			€ 3 180.00	€ 2 000.00	€ 2 000.00		€ 3 520.00	€ 3 520.00	
PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - RENOVATION DES TOITURES-TERRASSES												
21 DEMOLITIONS												
21.1	Dépose, mise en stock et repose des éléments privatifs	HE	-	€ 60.00			-			-		
21.2	Dépose et évacuation du complexe recouvrant les terrasses jusqu'à la mise à nu de la chape de pente prévue maintenue, y compris relevés périphériques, plinthe, rehausses sous épis séparatifs et chanfreins en rive et au droit du penthouse											
21.2.1	Zones de toitures terrasses accessibles	m²	92	€ 28.62	€ 2 636.47		€ 55.00	€ 5 066.60		€ 44.00	€ 4 053.28	
21.2.2	Zones de toitures non accessibles	m²	233	€ 28.62	€ 6 663.59		€ 55.00	€ 12 805.65		€ 66.00	€ 15 366.78	
21.3	OPTION : Décapage chape zones de toitures											
21.3.1	Zones de toitures terrasses accessibles	m²	92	€ 47.70	€ 4 394.12		€ 110.00	€ 10 133.20		€ 55.00	€ 5 066.60	
21.3.2	Zones de toitures non accessibles	m²	233	€ 47.70	€ 11 105.99		€ 110.00	€ 25 611.30		€ 60.50	€ 14 086.22	
21.4	Dépose et évacuation seuils existants porte fenetre	mct	7	€ 31.80	€ 212.42		€ 20.00	€ 133.60		€ 57.00	€ 380.76	
21.5	Dépose, mise en stock et repose des garde-corps existants - au droit des toitures terrasses accessibles	mct	55	€ 100.70	-	€ 5 568.71	€ 80.00	-	€ 4 424.00	€ 198.00	-	€ 10 949.40
21.6	OPTION : Dépose et évacuation des garde-corps existants - au droit des toitures terrasses accessibles	mct	55	€ 31.80	€ 1 758.54	-	€ 25.00	€ 1 382.50	-	€ 60.50	€ 3 345.65	-
21.7	Dépose, mise en stock et repose des dalles sur plots de la toiture terrasse	m²	92	€ 95.40	-	€ 8 788.25	€ 140.00	-	€ 12 896.80	€ 137.50	-	€ 12 666.50
21.8	OPTION : Dépose et évacuation des dalles sur plots de la toiture terrasse	m²	92	€ 42.40	€ 3 905.89	-	€ 30.00	€ 2 763.60	-	€ 77.00	€ 7 093.24	-
21.9	Dépose, mise en stock et repose des marches de recouvrement suivant détail D04	mct	7	€ 116.60	-	€ 778.89	€ 250.00	-	€ 1 670.00	€ 137.50	-	€ 918.50
21.10	OPTION : Dépose et évacuation des marches de recouvrement suivant détail D04	mct	7	€ 53.00	€ 354.04	-	€ 50.00	€ 334.00	-	€ 82.50	€ 551.10	-
21.11	Dépose et évacuation des briques en contre-marches ainsi qu'en joues latérales, sur toutes les marches des escaliers suivant détail D04	m²	4	€ 50.88	€ 215.73		€ 55.00	€ 233.20		€ 82.50	€ 349.80	
21.12	Dépose et évacuation pied de bardage en ardoise sur +/- 45 cm pour traitement relevé d'étanchéité suivant	mct - QP	15	€ 50.88	€ 779.99		€ 20.00	€ 306.60		€ 60.50	€ 927.47	
21.13	Dépose et évacuation de la poutre de rive des terrasses, largeur +/- 20 cm	mct	55	€ 42.40	€ 2 339.63		€ 50.00	€ 2 759.00		€ 49.50	€ 2 731.41	
22 GROS ŒUVRE												
22.1	Réparation en recherche des ouvrages béton - hypothèse 3%	dm²-QP	1614	€ 16.00	€ 25 831.20		€ 18.00	€ 29 060.10		€ 17.50	€ 28 252.88	
22.2	Décapage et reprofilage mortier des relevés pour support d'étanchéité liquide en pied de parement au dos des relevés d'étanchéité, hauteur ± 15 cm (y compris zones cagibis)	mct	54	€ 37.10	€ 2 010.45		€ 30.00	€ 1 625.70		€ 49.50	€ 2 682.41	
22.3	Ragréage chape de part-et-d'autre de la poutre de rive des terrasses pour réalisation de la nouvelle poutre en béton armé suivant détail D01	m²-QP	15	€ 58.30	€ 874.50		€ 45.00	€ 675.00		€ 104.50	€ 1 567.50	
22.4	Fourniture et pose d'une nouvelle poutre en béton armé, pose sur Perinsul ép. 4 cm dans l'épaisseur de l'isolation. La poutre comprend une partie inférieure de socle dans l'épaisseur de la chape de pente maintenue afin de s'ancrer dans la dalle béton existante. Suivant détail D01.	mct	55	€ 159.00	€ 8 745.00		€ 110.00	€ 6 050.00		€ 176.00	€ 9 680.00	

Poste	Libellé	Unité	qté totale	Vimar			Antoniou			Av Façade		
				PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.
23	TRAVAUX DE MENUISERIE											
23.1	Fourniture et pose d'une réhausse de rive; chevron 8/15 cm suivant détail D01 et D05	mct	105	€ 56.18	€ 5 909.57		€ 48.00	€ 5 049.12		€ 50.50	€ 5 312.10	
23.2	Fourniture et pose de panneaux de finition type Eternit, posés sur lattage, hauteur +/- 25cm, suivant détail D01	mct	106	€ 95.40	€ 10 116.22		€ 60.00	€ 6 362.40		€ 93.50	€ 9 914.74	
24	TRAVAUX D'ETANCHEITE											
24.1	Fourniture et pose d'une masse de ragréage de mise à niveau de la surface horizontale - hypothèse 50%											
24.1.1	Zones de toitures terrasses accessibles	m²-QP	46	€ 29.68	€ 1 367.06		€ 35.00	€ 1 612.10		€ 44.00	€ 2 026.64	
24.1.2	Zones de toitures non accessibles	m²-QP	116	€ 29.68	€ 3 455.05		€ 35.00	€ 4 074.35		€ 49.50	€ 5 762.30	
24.2	Fourniture et pose d'un pare-vapeur											
24.2.1	Surfaces horizontales y compris tous relevés											
24.2.1.1	Zones de toitures terrasses accessibles	m²	92	€ 23.32	€ 2 148.24		€ 32.00	€ 2 947.84		€ 38.50	€ 3 546.62	
24.2.1.2	Zones de toitures non accessibles	m²	233	€ 23.32	€ 5 429.60		€ 32.00	€ 7 450.56		€ 39.50	€ 9 196.79	
24.3	Fourniture d'un complexe d'étanchéité bitumineuse bi-couches											
24.3.1	Zones de toitures terrasses accessibles											
24.3.1.1	Surfaces horizontales	m²	92	€ 58.30	€ 5 370.60		€ 62.00	€ 5 711.44		€ 93.50	€ 8 613.22	
24.3.1.2	Relevés en pied des escaliers sous les zones de châssis des portes-fenêtres, y compris profilage du support; longueur développée +/- 56cm; détail D04	mct	7	€ 50.88	€ 339.88		€ 31.00	€ 207.08		€ 66.00	€ 440.88	
24.3.1.3	Relevés en pied de parement, hauteur moyenne 15 cm (parement briques et silex confondus)	mct	35	€ 42.40	€ 1 483.15		€ 31.00	€ 1 084.38		€ 43.00	€ 1 504.14	
24.3.1.4	Recouvrement de la poutre béton en rive de terrasses; face supérieure + faces verticales, longueur développée +/- 36cm; suivant détail D01	mct	55	€ 47.70	€ 2 632.09		€ 31.00	€ 1 710.58		€ 60.50	€ 3 338.39	
24.3.1.5	Recouvrement chéneaux, largeur 40 cm y compris retombées latérales suivant détail D01	mct	35	€ 47.70	€ 1 669.50		€ 31.00	€ 1 085.00		€ 44.00	€ 1 540.00	
24.3.2	Zones de toitures non accessibles											
24.3.2.1	Surface horizontale	m²	233	€ 58.30	€ 13 573.99		€ 62.00	€ 14 435.46		€ 104.50	€ 24 330.74	
24.3.2.2	Relevé en rive de toiture jusqu'au profil de rive, hauteur +/-32 cm; suivant détail D01	mct	105	€ 47.70	€ 5 017.56		€ 31.00	€ 3 260.89		€ 44.00	€ 4 628.36	
24.3.2.3	Relevé en pied de parements de façade	mct	19	€ 47.70	€ 897.71		€ 31.00	€ 583.42		€ 46.00	€ 865.72	
24.3.2.4	Recouvrement chéneaux, largeur 40 cm y compris retombées latérales	mct	8	€ 47.70	€ 381.60		€ 31.00	€ 248.00		€ 49.50	€ 396.00	
24.4	Fourniture d'un complexe d'étanchéité liquide											
24.4.1	Recouvrement et relevé d'étanchéité liquide jusque sous le dormant de châssis, y compris profilage du support, au droit des marches d'escalier; longueur développée +/- 107 cm; suivant détail D04	mct	7	€ 153.70	€ 1 026.72		€ 145.00	€ 968.60		€ 134.00	€ 895.12	
24.5	Fourniture et pose de contre-solin en zinc engravé											
24.5.1	En pieds de parement suivant détail D02	mct	19	€ 50.88	€ 957.56		€ 55.00	€ 1 035.10		€ 22.00	€ 414.04	
24.5.2	En pieds de parement suivant détail D03	mct	35	€ 50.88	€ 1 778.76		€ 55.00	€ 1 922.80		€ 22.00	€ 769.12	
24.6	Fourniture et pose profil de rive Aluminium thermolaqué en rive de toiture											
24.6.1	Zones de toitures non accessibles suivant détail D01	mct	106	€ 74.20	€ 7 868.17		€ 65.00	€ 6 892.60		€ 57.00	€ 6 044.28	
25	TRAVAUX D'ISOLATION											
25.1	Isolation au droit des toitures terrasses accessibles y compris isolation sous chéneaux											
25.1.1	Fourniture et pose nouvel isolant Foamglas, au droit des terrasses - surface horizontale	m²	92	€ 106.00	€ 9 764.72		€ 165.00	€ 15 199.80		€ 148.50	€ 13 679.82	
25.1.2	Fourniture et pose d'un chéneau isolé, largeur +/- 40 cm en rive de terrasses. Epaisseur point bas 8 cm, pente 0,5 %.	mct	35	€ 111.30	€ 3 895.50		€ 85.00	€ 2 975.00		€ 137.50	€ 4 812.50	
25.2	OPTION en cas de décapage de la chape de pente existante : fourniture et pose d'un nouvel isolant foamglas Tapered T3+ à pente intégrée, ép. Point bas 14 cm	m²	92	€ 146.28		€ 13 475.31	€ 195.00		€ 17 963.40	€ 247.50		€ 22 799.70
25.3	Isolation au droit des toitures non accessibles y compris isolation sous chéneaux											
25.3.1	Fourniture et pose d'un nouvel isolant laine de roche Rockwool Rhinnox en toiture principale ép. Constante, 16 cm, couche supérieure en Rhinnox D	m²	233	€ 110.00	€ 25 611.30		€ 115.00	€ 26 775.45		€ 121.00	€ 28 172.43	
25.3.2	Fourniture et pose de chéneaux isolés, largeur +/- 40 cm au droit des raccords vers les DEP, implantations suivant plan général AO-1. Epaisseur point bas 16 cm, pente 0,5 %, couche supérieure en Rhinnox D	mct	8	€ 110.00	€ 880.00		€ 85.00	€ 680.00		€ 79.00	€ 632.00	

Poste	Libellé	Unité	qté totale	Vimar			Antoniou			Av Façade		
				PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.
25.4	OPTION en cas de décapage de la chape de pente existante: Fourniture et pose d'un nouvel isolant laine de roche Rockwool Rhinoxx en toiture principale, 2 couches croisées, ép. en pente 16 cm, couche supérieure en Rhinoxx D	m ²	233	€ 190.00		€ 44 237.70	€ 160.00		€ 37 252.80	€ 235.50		€ 54 831.47

Poste	Libellé	Unité	qté totale	Vimar			Antoniou			Av Façade		
				PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.
26 RECOUVREMENT DES NOUVELLES ÉTANCHÉITÉS												
26.1	VARIANTE en cas d'évacuation des dalles existantes : Recouvrement des parties horizontales des toitures terrasses parla fourniture et la pose de dalles 60/60 sur plots	m²	92	€ 153.70	€ 14 158.84	-	€ 165.00	€ 15 199.80	-	€ 115.50	€ 10 639.86	-
26.2	Fourniture et pose de nouveaux seuil en pierre bleue y compris reprofilage, profondeur +/- 25 cm	mct	7	€ 238.50	€ 1 669.50		€ 165.00	€ 1 155.00		€ 126.50	€ 885.50	
26.3	Recouvrement des relevés d'étanchéité bitumeuse bi-couche et liquide sur les escaliers par de nouvelles pierres bleues (fourniture et pose) y compris mortier de pose de mise à niveau											
26.3.1	Contre-marches	m² - QP	3	€ 1 590.00	€ 4 229.40		€ 580.00	€ 1 542.80		€ 137.50	€ 365.75	
26.3.2	Au droit des deux joues latérales de chaque escalier	m²-QP	1	€ 1 590.00	€ 2 279.42		€ 400.00	€ 573.44		€ 137.50	€ 197.12	
26.4	VARIANTE en cas d'évacuation des marches existantes : Fourniture et pose de nouvelles marches de recouvrement des escaliers, comprenant calepinage d'éléments minimum de 1m de largeur pour les grandes dimensions											
26.4.1	Escalier, largeur 80 cm	fft	1	€ 1 060.00	€ 1 060.00	-	€ 960.00	€ 960.00	-	€ 687.50	€ 687.50	-
26.4.2	Escalier, largeur 238 cm	fft	1	€ 3 153.50	€ 3 153.50	-	€ 2 860.00	€ 2 860.00	-	€ 2 750.00	€ 2 750.00	-
26.4.3	Escalier, largeur 200 cm	fft	1	€ 2 650.00	€ 2 650.00	-	€ 2 400.00	€ 2 400.00	-	€ 1 925.00	€ 1 925.00	-
26.4.4	Escalier, largeur 150 cm	fft	1	€ 1 987.50	€ 1 987.50	-	€ 1 800.00	€ 1 800.00	-	€ 1 375.00	€ 1 375.00	-
27 EVACUATION DES EAUX DE PLUVIALES												
27.1	Toitures non accessibles											
27.1.1	Bouchage des percements des acrotères existants	pce	4	€ 79.50	€ 318.00		€ 55.00	€ 220.00		€ 44.00	€ 176.00	
27.1.2	Réalisation de nouveaux carottages des acrotères	pce	4	€ 106.00	€ 424.00		€ 65.00	€ 260.00		€ 88.00	€ 352.00	
27.1.3	Fourniture et pose de nouveaux avaloirs transversaux Depco	pce	4	€ 206.70	€ 826.80		€ 250.00	€ 1 000.00		€ 106.50	€ 426.00	
27.2	Toitures terrasses accessibles											
27.2.1	Réalisation de nouveaux carottages au droit de la poutre béton de rive de terrasse	pce - QP	4	€ 106.00	€ 424.00		€ 65.00	€ 260.00		€ 88.00	€ 352.00	
27.2.2	Fourniture et pose de nouvelles busettes (simples platines)	pce - QP	4	€ 132.50	€ 530.00		€ 250.00	€ 1 000.00		€ 88.00	€ 352.00	
28 FOURNITURE ET POSE DE NOUVEAUX GARDE-CORPS												
28.1	Repose des garde-corps existants comprenant nettoyage et nouvelles fixations si nécessaire	mct	55	€ 159.00	-	€ 8 792.70	€ 60.00	-	€ 3 318.00	€ 236.50	-	€ 13 078.45
28.2	OPTION : Fourniture et pose de nouveaux garde-corps en Aluminium thermolaqué, remplissage identique à l'existant. Hauteur 120 cm depuis le niveau fini des terrasses.	mct	55	€ 376.30	€ 20 809.39	-	€ 340.00	€ 18 802.00	-	€ 429.00	€ 23 723.70	-
29 LIGNE DE VIE												
29.1	OPTION : Fourniture et pose de nouvelle ligne de vie (minimum 200 cm d'espacement depuis la rive) type SOMAIN Securifil (câble) et Securifix (potelet), avec renforcements locaux pour pose des potelets	mct - QP	32	€ 238.50		€ 7 632.00	€ 105.00		€ 3 360.00	€ 165.00		€ 5 280.00
PARTIE 3 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - RENOVATION DE LA TOITURE SUPERIEURE												
31 DEMOLITIONS												
31.1	Décapage et évacuation du complexe d'étanchéité existant recouvrant la toiture, jusqu'à la mise à nu de la chape de pente maintenue, y compris profils de rive et contre-solins, chanfreins, ...											
31.1.1	Toiture principale	m²	158	€ 28.62	€ 4 507.65		€ 55.00	€ 8 662.50		€ 93.50	€ 14 726.25	
31.1.2	Toiture cabanon	m²	11	€ 28.62	€ 315.96		€ 55.00	€ 607.20		€ 93.50	€ 1 032.24	
31.2	VARIANTE : Décapage de la chape de pente jusqu'à la dalle béton structurelle											
31.2.1	Toiture principale	m²	158	€ 47.70		€ 7 536.60	€ 110.00		€ 17 380.00	€ 115.50		€ 18 249.00
31.2.2	Toiture cabanon	m²	11	€ 47.70		€ 524.70	€ 110.00		€ 1 210.00	€ 115.50		€ 1 270.50
31.3	OPTION : Dépose et évacuation des tira-trek existants	pce - QP	9	€ 132.50		€ 1 192.50	€ 40.00		€ 360.00	€ 165.00		€ 1 485.00
31.4	Dépose et évacuation des ardoises sur cheminée CH1 et CH2 suivant détail D07	fft	2	€ 190.80	€ 381.60		€ 150.00	€ 300.00		€ 198.00	€ 396.00	
31.5	Dépose et repose du seuil suivant détail D09	mct	1	€ 159.00	€ 100.17		€ 50.00	€ 31.50		€ 148.50	€ 93.56	

Poste	Libellé	Unité	qté totale	Vimar			Antoniou			Av Façade		
				PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.
32	TRAVAUX DE GROS ŒUVRE											
32.1	Ragréage en recherche des chapes/béton de pente - hypothèse 10%	m ² -QP	17	€ 58.30	€ 982.36		€ 35.00	€ 589.75		€ 104.50	€ 1 760.83	
32.2	Lissage au mortier de ciment en pied de parements cheminée et cabanon											
32.2.1	En toiture principale	mct	29	€ 26.50	€ 773.80		€ 25.00	€ 730.00		€ 93.50	€ 2 730.20	
32.2.2	En toiture du cabanon	mct	4	€ 26.50	€ 100.17		€ 25.00	€ 94.50		€ 93.50	€ 353.43	
32.3	Fourniture et pose de maçonnerie support pour rehausse											
32.3.1	Pour rehausse coupole; hauteur +/- 14cm suivant détail D10	mct	4	€ 318.00	€ 1 278.36		€ 80.00	€ 321.60		€ 385.00	€ 1 547.70	
32.3.2	Pour rehausse au droit de la cheminée CH03 suivant détail D09; largeur 63cm; hauteur +/- 18cm	mct	1	€ 318.00	€ 200.34		€ 80.00	€ 50.40		€ 715.00	€ 450.45	
32.4	VARIANTE : Dépose et évacuation du seuil existant et fourniture et pose d'un nouveau seuil	mct	1	€ 275.60		€ 275.60	€ 185.00		€ 185.00	€ 495.00		€ 495.00
33	TRAVAUX DE MENUISERIE											
33.1	Fourniture et pose d'une réhausse de rive; chevron 8/15 cm suivant détail D06											
33.1.2	En toiture principale	mct	53	€ 56.18	€ 2 972.48		€ 48.00	€ 2 539.68		€ 50.50	€ 2 671.96	
33.1.3	En toiture du cabanon	mct	12	€ 56.18	€ 651.69		€ 48.00	€ 556.80		€ 50.50	€ 585.80	
33.2	Fourniture et pose de panneaux de finition type Eternit, posés sur lattage, hauteur +/- 25cm, suivant détail D06											
33.2.1	En finition extérieure de la rive de la toiture supérieure; hauteur +/- 25cm, suivant détail D06	mct	54	€ 95.40	€ 5 131.57		€ 60.00	€ 3 227.40		€ 93.50	€ 5 029.37	
33.2.2	En finition extérieure de la rive de la toiture du cabanon; hauteur +/- 25cm, similaire au détail D06	mct	12	€ 95.40	€ 1 121.90		€ 60.00	€ 705.60		€ 93.50	€ 1 099.56	
34	TRAVAUX D'ETANCHEITE											
34.1	Fourniture et pose d'une masse de ragréage de mise à niveau de la surface horizontale - hypothèse 25%											
34.1.1	Toiture principale	m ² -QP	39	€ 29.68	€ 1 168.80		€ 35.00	€ 1 378.30		€ 44.00	€ 1 732.72	
34.1.2	Toiture cabanon	m ² -QP	3	€ 29.68	€ 81.92		€ 35.00	€ 96.60		€ 44.00	€ 121.44	
34.2	Fourniture et pose d'une membrane pare-vapeur											
34.2.1	Surface horizontale y compris tous relevés											
34.2.1.1	En toiture principale	m ²	158	€ 23.32	€ 3 673.60		€ 32.00	€ 5 040.96		€ 38.50	€ 6 064.91	
34.2.1.2	En toiture cabanon	m ²	11	€ 23.32	€ 257.45		€ 32.00	€ 353.28		€ 38.50	€ 425.04	
34.3	Fourniture et pose d'un complexe d'étanchéité bitumineuse bi-couches											
34.3.1	En toiture principale	m ²	158	€ 58.30	€ 9 184.00		€ 62.00	€ 9 766.86		€ 93.50	€ 14 729.06	
34.3.2	En toiture cabanon	m ²	11	€ 58.30	€ 643.63		€ 62.00	€ 684.48		€ 93.50	€ 1 032.24	
34.3.3	Relevé rive de toiture jusqu'au profil de rive, hauteur +/-32 cm; suivant détail D05 et D06											
34.3.3.1	En toiture principale	mct	54	€ 47.70	€ 2 565.78		€ 31.00	€ 1 667.49		€ 43.00	€ 2 312.97	
34.3.3.2	En toiture cabanon	mct	12	€ 47.70	€ 560.95		€ 31.00	€ 364.56		€ 43.00	€ 505.68	
34.3.4	Relevé sur parements cheminées et cabanon, hauteur 15 cm											
34.3.4.1	En toiture principale	mct	29	€ 42.40	€ 1 238.08		€ 31.00	€ 905.20		€ 32.00	€ 934.40	
34.3.4.2	En toiture cabanon	mct	4	€ 42.40	€ 160.27		€ 31.00	€ 117.18		€ 32.00	€ 120.96	
34.3.5	Relevé sur coupole suivant détail D10											
34.3.5.1	En toiture principale	mct	4	€ 47.70	€ 191.75		€ 31.00	€ 124.62		€ 46.00	€ 184.92	
34.3.5.2	En toiture cabanon	mct	5	€ 47.70	€ 219.42		€ 31.00	€ 142.60		€ 46.00	€ 211.60	
34.3.6	Relevé en pieds de châssis, jusque sous dormant de fenêtre suivant détail D09	mct	1	€ 47.70	€ 56.76		€ 31.00	€ 36.89		€ 46.00	€ 54.74	
34.4	Fourniture et pose contre-solin en fermeture étanchéité											
34.4.1	En pied de parements cabanon	mct	11.8	€ 50.88	€ 598.35		€ 55.00	€ 646.80		€ 22.00	€ 258.72	
34.4.2	En pied de parementscheminée											
34.4.2.1	En toiture principale	mct	17	€ 50.88	€ 887.35		€ 55.00	€ 959.20		€ 24.00	€ 418.56	
34.4.2.2	En toiture cabanon	mct	4	€ 50.88	€ 192.33		€ 55.00	€ 207.90		€ 24.00	€ 90.72	
34.5	Fourniture et pose profil de rive Alu thermolaqué en rive de toiture											
34.5.1	En toiture principale	mct	54	€ 74.20	€ 3 991.22		€ 65.00	€ 3 496.35		€ 57.00	€ 3 066.03	
34.5.2	En toiture cabanon	mct	12	€ 74.20	€ 872.59		€ 65.00	€ 764.40		€ 57.00	€ 670.32	

Poste	Libellé	Unité	qté totale	Vimar			Antoniou			Av Façade			
				PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	PUHT	PTHT	PTHT opt.	
35	TRAVAUX D'ISOLATION DE TOITURE												
35.1	Fourniture et pose d'un nouvel isolant laine de roche Rockwool Rhinnox en toiture principale, 2 couches croisées, ép. constante 16 cm, couche supérieure en Rhinnox D												
35.1.1	En toiture principale	m²	158	€ 110.00	€ 17 328.30		€ 115.00	€ 18 115.95		€ 121.00	€ 19 061.13		
35.1.2	En toiture cabanon	m²	11	€ 110.00	€ 1 214.40		€ 115.00	€ 1 269.60		€ 121.00	€ 1 335.84		
35.2	VARIANTE en cas de décapage de la chape de pente existante : Fourniture et pose d'un nouvel isolant laine de roche Rockwool Rhinnox en pente en toiture principale, ép. Point bas 16 cm, couche supérieure en Rhinnox D												
35.2.1	En toiture principale	m²	158	€ 190.00		€ 29 930.70	€ 160.00		€ 25 204.80	€ 235.50		€ 37 098.32	
35.2.2	En toiture cabanon	m²	11	€ 190.00		€ 2 097.60	€ 160.00		€ 1 766.40	€ 235.50		€ 2 599.92	
36	TRAITEMENT PAREMENTS DES CHEMINEES												
36.1	Nettoyage des parements briques des cheminées	m²	20	€ 10.60	€ 215.60		€ 12.00	€ 244.08		€ 14.50	€ 294.93		
36.2	Réparation des joints en recherche	m²-QP	0.5	€ 90.10	€ 45.05		€ 85.00	€ 42.50		€ 85.00	€ 42.50		
36.3	Fourniture et pose d'un coating de protection	m²	17	€ 42.40	€ 727.49		€ 42.00	€ 720.63		€ 42.00	€ 720.63		
36.4	Fourniture et pose d'une protection des dalles de cheminée sikatop 107 y compris retombées sur épaisseur de la dalle	m²	10	€ 37.10	€ 381.77		€ 54.00	€ 555.67		€ 71.50	€ 735.75		
36.5	OPTION : fourniture et pose de nouveaux tira-trek	pce - QP	9	€ 583.00		€ 5 247.00	€ 520.00		€ 4 680.00	€ 715.00		€ 6 435.00	
36.6	Fourniture et pose de profils casse-gouttes Korte sur le pourtour des dalles de cheminées	mct	28	€ 42.40	€ 1 200.77		€ 40.00	€ 1 132.80		€ 38.50	€ 1 090.32		
37	EVACUATION EAUX DE PLUIE												
37.1	Bouchage des percements des acrotères existants	pce	5	€ 79.50	€ 397.50		€ 55.00	€ 275.00		€ 55.00	€ 275.00		
37.2	Réalisation de nouveaux carottage des acrotères	pce	5	€ 106.00	€ 530.00		€ 65.00	€ 325.00		€ 88.00	€ 440.00		
37.3	Fourniture et pose des nouveaux avaloirs transversaux Depco	pce	5	€ 206.70	€ 1 033.50		€ 250.00	€ 1 250.00		€ 198.00	€ 990.00		
38	COUPOLE ET LANTERNEAU												
38.1	Fourniture et pose de nouvelles coupoles de toiture												
38.1.1	Sur toiture supérieure, dimensions 115 X 115 cm	pce	1	€ 1 590.00	€ 1 590.00		€ 2 050.00	€ 2 050.00		€ 1 210.00	€ 1 210.00		
38.1.2	Sur toiture cabanon, dimensions 116 X 85 cm	pce	1	€ 1 457.50	€ 1 457.50		€ 2 200.00	€ 2 200.00		€ 935.00	€ 935.00		
38.2	OPTION : Fourniture et pose d'une nouvelle coupole de désenfumage + centrale	pce	1	€ 5 294.70		€ 5 294.70	€ 7 400.00		€ 7 400.00	€ 7 150.00		€ 7 150.00	
38.3	Ragréage des finitions intérieures au droit des nouvelles coupoles rehaussées	fft	2	€ 413.40	€ 826.80		€ 650.00	€ 1 300.00		€ 1 650.00	€ 3 300.00		
39	FOURNITURE ET POSE D'UN NOUVEAU CHÂSSIS												
39.1	Fourniture et pose d'un nouveau châssis en PVC au droit de la fenêtre à rehausser suivant détail D09	pce	1	€ 528.94	€ 528.94		€ 2 820.00	€ 2 820.00		€ 2 750.00	€ 2 750.00		
40	LIGNE DE VIE												
40.1	OPTION : Fourniture et pose de nouvelle ligne de vie (minimum 200 cm d'espacement depuis la rive) type SOMAIN Securifil (câble) et Securifix (potelet), avec renforcements locaux pour pose des potelets	mct	41	€ 238.50		€ 9 690.26	€ 105.00		€ 4 266.15	€ 203.50		€ 8 268.21	
	TOTAL GENERAL TRAVAUX HTVA hors options et variantes					305 827.29 €	166 563.33 €		314 452.39 €	179 081.85 €		391 984.07 €	222 727.77 €
	TVA 6%					18 349.64 €			18 867.14 €			23 519.04 €	
	TOTAL TRAVAUX TVAC					324 176.93 €			333 319.53 €			415 503.12 €	