

# **DUHO Syndic S.P.R.L.**

*SYNDIC DE COPROPRIETES*

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PAGODES**  
Avenue des Pagodes 25-27 et rue de la Balsamine 67 - 1020 BRUXELLES  
N° BCE : 0836.311.234

## **PROCES VERBAL DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Du 5 mars 2020.**

### **A. Accueil des propriétaires.**

A la suite de la convocation envoyée le 18 février 2020, les copropriétaires se sont réunis ce jour en assemblée générale en la Salle FAMILIA, Frans VEKEMANSSTRAAT 131, 1120 N-O-HEEMBEEK

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires. Un appel est lancé aux membres de l'assemblée et une formule est mise à disposition.

### **B. Membres de l'assemblée et constitution du bureau de séance**

La liste des présences est dûment signée par les propriétaires et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

14 propriétaires sont présents ou représentés pour un total des quotités de 5.820 quotités.

La vérification de la validité des procurations et droits de vote a été faite par le bureau.

Les membres du conseil de copropriété siègent au bureau de l'assemblée.

Monsieur [REDACTED] est nommé Président de l'assemblée.

Le Syndic a la charge de rédiger le procès-verbal de l'assemblée.

### **C. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.**

Le double quorum étant acquis, l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à **18h45**.

### **D. Invité : néant**

Les plans sont confiés à Messieurs [REDACTED]

### **ORDRE DU JOUR :**

Balayage des points à l'ordre du jour : un point important est le tubage des cheminées.

### **EXERCICE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019**

#### **1. Rapport d'activités.**

##### ***Contrats de fournitures.***

ASCENSEURS	Contrat de maintenance KONE Contrat de contrôle SGS
ASSURANCE	Contrat ETHIAS. – Police n : 38.151.775
ELECTRICITE	Fournisseur Contrat ENGIE
ECLAIRAGE	Contrat annuel de contrôle des blocs de secours, des coupoles et mise à jour semestriel des minuteriers par la firme Parle-au-phone.
GARAGE	Entretien de la porte par la firme HÖRMANN

# **DUHO Syndic S.P.R.L.**

*SYNDIC DE COPROPRIETES*

HYGIENE	Collecte des déchets - BRUXELLES PROPLETE
JARDINS	Contrat d'entretien BLANPAIN
NETTOYAGE	Contrat WILLEBOIS
EXTINCTEURS	Contrat d'entretien des extincteurs et dévidoirs par STATAMAT
HYDROJET	Curage des égouts. Une offre concurrente sera appelée et le mandat est donné au conseil pour engager contrat annuel ou semestriel. Avis d'inciter de verser des graisses et lingettes dans les conduites ; Avis pour inciter à bien conditionner les poubelles et à faire évacuer des encombrants.

#### **Eclairage.**

Un éclairage LED a été placé dans les caves et garages.

#### **Le permis d'environnement**

Le document sera envoyé aux nouveaux propriétaires et à la demande afin que chacun soit bien au fait des consignes à respecter.

Le nouveau propriétaire recevra automatiquement la copie du permis d'environnement.

## **2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2019 et ce après avoir pris connaissance du rendu du vérificateur. Décharge.**

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses et le bilan le 13 février 2020.

Les livres de comptes, factures et extraits de compte ont été contrôlés par Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] vérificateurs aux comptes.

Les vérificateurs ont eu accès à toutes les pièces comptables utiles et le Syndic a répondu aux questions posées

Le Syndic n'a reçu aucune observation quant aux comptes individuels.

Les dépenses 2019 sont de 39. 317,54 €

Situation du livret d'épargne et du compte à terme au 31 décembre 2018.

Compte à vue : 8.712,76 €

Compte livret : 37.708,73 €

#### **DECISION –**

**S'abstiennent : néant**

**S'opposent : néant**

**En conclusion, l'assemblée approuve les comptes et ce à l'unanimité**

## **EXERCICE 2020**

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

## **3. Mise à jour du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur suivant les dispositions légales du 18 juin 2018.**

#### **Ajouts souhaités par les propriétaires. (Complété par Monsieur [REDACTED])**

Obligation d'utiliser le lift lors des emménagements/ déménagements et transport d'objets encombrants

Taxe d'emménagement 150 euros.

Local poubelles exclusivement réservé aux sacs Blanc (déchets ménagers). Sacs bleus (plastics) sacs jaunes (papiers, cartons). RIEN D'AUTRE

Les portes d'accès au garage doivent TOUJOURS être fermées

Il est interdit de nourrir les pigeons, via les terrasses ou dans les jardinets

21-09-18 - ImmoVlan.be

**La loi sur les appartements qui entre en vigueur le 1er janvier contient de nombreuses nouveautés concernant le règlement intérieur. Mais quels sont ces changements ? Et que devez-vous savoir à ce sujet ?**

#### **Que dit la nouvelle loi ?**

Selon la nouvelle loi, un règlement d'ordre intérieur doit être établi dans chaque immeuble d'habitation. Vous ne devez pas aller chez le notaire pour cela. Les règlements en question peuvent être établis de gré à gré

En même temps, la loi précise ce que ces règlements doivent contenir au minimum. Plus précisément, il doit d'abord contenir, entre autres, les règles relatives à la convocation, à la méthode de travail et aux pouvoirs de l'assemblée générale. En outre, le règlement contient le mode de désignation d'un mandataire, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les règles de son renouvellement, les règles relatives à la résiliation éventuelle de son contrat, ainsi que les obligations découlant de l'expiration de son mandat. Il mentionne également la période annuelle de quinze jours au cours de laquelle se tient l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

En outre, la nouvelle loi stipule que le syndic a l'obligation de modifier le règlement d'ordre intérieur si les règles juridiques applicables changent. Le syndic doit le faire sans qu'une décision préalable de l'assemblée générale ne soit nécessaire. Il doit le notifier à la prochaine assemblée générale.

#### **Que contient-il d'autre ?**

Le règlement intérieur contient souvent un certain nombre d'accords pratiques et de règles de vie pour les occupants de l'immeuble. L'objectif est de garantir la sécurité, la propreté et la tranquillité du bâtiment

Par exemple, le règlement peut indiquer où mettre les ordures en attente de ramassage, où garer les bicyclettes, qui doit dégager la chaussée en cas de glace ou de neige, etc. Le règlement peut également contenir des dispositions concernant la garde des animaux domestiques, la couleur des auvents et des rideaux de verre, l'heure à laquelle le bruit ne peut plus être émis dans le bâtiment, etc. Il est également concevable, par exemple, de convenir de l'utilisation de l'ascenseur, de l'apposition ou non d'affiches sur les fenêtres ou les terrasses, etc

#### **Est-il contraignant ?**

En principe, les règlements d'ordre intérieur sont contraignants pour tous les copropriétaires. S'il y a des dispositions dans le règlement dans lesquelles vous ne pouvez pas vous retrouver (pensez par exemple à une interdiction absolue de garder des animaux domestiques dans l'immeuble), vous pouvez essayer de contester la disposition pertinente du règlement devant le juge de paix. Vous pouvez, par exemple, essayer d'invoquer le fait qu'une disposition trop ambitieuse viole vos droits de propriété ou votre droit au respect de votre vie privée. Les chances de réussite de votre intervention sont souvent incertaines.

Veillez noter que le règlement intérieur peut également être modifié. Plus précisément, il peut être adapté sur la base de nouvelles règles juridiques. En outre, l'assemblée générale peut décider des modifications réglementaires à la majorité simple des voix. Si vous n'êtes pas d'accord avec une telle décision de l'assemblée générale, vous pouvez la contester dans les quatre mois suivant l'assemblée. Pour ce faire, une décision irrégulière, frauduleuse ou illégale de l'assemblée générale est requise

#### **Est-il contraignant pour votre locataire ?**

Si vous louez votre appartement, il est important d'indiquer dans le contrat de location que votre locataire doit respecter ce règlement. Il est recommandé de joindre également le règlement d'ordre intérieur en annexe au bail. Le règlement est donc contraignant pour votre locataire.

Jan ROODHOFT, avocat ([www.ra-advocaten.be](http://www.ra-advocaten.be))

Offre du bureau WERY

##### **1. Variante 1 : le forfait**

Un montant forfaitaire comprenant l'établissement du ROI nouvelle version, en tenant compte des statuts dans leur version antérieure, le cas échéant complété par les décisions prises en AG les modifiant.

Il ne comprend pas le collationnement de toutes les décisions d'AG, mais la modification du ROI sur base d'un relevé de ces décisions qui me serait communiqué.

Le montant proposé est de 850 € HTVA, et comprend une réunion avec le conseil de copropriété et une participation en AG si nécessaire ainsi que les frais de bureau.

Il s'agit d'un document type adapté aux particularités de l'immeuble.

# **DUHO Syndic S.P.R.L.**

*SYNDIC DE COPROPRIETES*

Le forfait ne comprend pas une nouvelle mouture des statuts qui doivent être établis par acte authentique et comprend des frais de notaires, ni l'adaptation des statuts proprement dit au regard des anciennes réglementations qui nécessite l'intervention d'un notaire afin d'assurer son opposabilité.

2. Variante 2 : prestations à l'heure

Le même travail est facturé sur base du temps presté et taxés au taux horaire moyen de 120 €/heure hors TVA.

En outre, les frais et débours sont portés en compte, en plus des honoraires, sur les bases suivantes :

- ouverture et clôture du dossier : 50 €
- dactylographie : 10€ la page.

**DECISION –**

**S'abstiennent : néant**

**S'opposent : néant**

**En conclusion, l'assemblée reporte, à l'unanimité, ce vote à la prochaine assemblée.**

**Aucune commission n'a été mise sur pied pour l'instant.**

**4. Approbation du tubage des cheminées.**

Le remplacement des anciennes chaudières qui datent de 18 ans doit se faire par des chaudières à condensation.

Une cheminée commune ne peut desservir en même temps les évacuations des chaudières à condensation et à la fois des évacuations des fumées de chaudières atmosphériques.

**DECISION**

**S'abstiennent : néant**

**S'opposent : Monsieur [REDACTED] a remis une procuration et s'oppose à la proposition.**

**En conclusion, l'assemblée approuve la proposition de principe pour le tubage individuel pour autant que le tirage soit efficace et fiable suivant les contacts à prendre par les contacts de M [REDACTED] et par Monsieur [REDACTED].**

**Les travaux devraient se faire en septembre 2020.**

**5. Choix de l'offre**

La firme DUFOR a examiné les conduits et établi un rapport doté de photos et des dimensions des cheminées.

Nous sommes en présence de deux concepts.

**La firme LOXHAY propose d'installer**

- Une cheminée collective avec des piquages pour desservir les chaudières qui toutes doivent être remplacées par des chaudières à condensation puisque la cheminée ne peut accepter à la fois les fumées chaudes et les fumées froides.
- De placer en même temps de nouvelles chaudières dans tous les appartements de la même colonne.

**La firme DUFOR propose des cheminées individuelles en inox en reconnectant les chaudières actuelles. Ceci permet le remplacement par les nouvelles chaudières à condensation au gré des besoins.**

Les chaudières à condensation sont à circuit fermé et prennent l'air par la cheminée et non dans l'appartement.

Pour répondre aux obligations PEB, l'installation d'une nouvelle chaudière à condensation implique le placement de vannes thermostatiques dans toutes les pièces hormis celle où se trouve le thermostat.

# **DUHO Syndic** S.P.R.L.

*SYNDIC DE COPROPRIETES*

---

Voici le tableau comparatif des offres reçues à ce jour.

Une offre a été demandée à la firme BARAL et nous n'avons pas reçu de réponse dans les délais requis.

## **TUBAGE DES CHEMINEES**

**Après un examen via camera des 12 cheminées (6 pour l'évacuation et 6 de ventilation)**

**Cheminées d'évacuation : 200x200.**

**Cheminées d'aération : 120x200.**

**Nous avons reçu deux offres**

### **OFFRE 1 : tubage sans passage à la condensation**

**Tubage en inox souple de 80 connecté aux chaudières actuelles.**

**Chacun sera libre de passer à la « condensation » à sa convenance sans impact pour ses voisins.**

**Pour les 5 cheminées à 4 chaudières :**

**Démontage de l'évacuation existante des fumées de la chaudière.**

**Placement du tubage en inox du toit jusqu'à l'appartement.**

**Placement d'un coude en inox pour ressortir de la maçonnerie**

**Reconnexion de la buse alu existante.**

**Placement en toiture de 5 chépeaux sur les nouveaux tubage (à enlever lors du passage à la « condensation »)**

**Pour la cheminée à 5 chaudières :**

**Même opération que ci-dessus pour les 4 premiers étages.**

**Pour le 5<sup>ème</sup> étage ; passage du tube inox de 80 dans la cheminée de ventilation.**

**Percement au niveau de l'étage de la colonne de ventilation et raccordement à la chaudière comme ci-dessus.**

**Durée du travail :**

**Une cheminée de 4 appartements déconnectés et reconnectés par journée pour limiter l'indisponibilité en eau chaude à une journée.**

**Travail à planifier entre juin et septembre.**

**Coût total : 22.050 + 1.323 (TVA 6%) = 23.373 Eu**

# DUHO Syndic S.P.R.L.

SYNDIC DE COPROPRIETES

## Offre 2 : tubage commun avec remplacement des chaudières

Cette technique combine l'installation du tubage ET le remplacement des chaudières.  
Tubage en Polypropylène de 160 sur lequel vont se connecter toutes les chaudières.  
Ce travail DOIT se faire « au minimum » colonne par colonne.

### Le travail consiste :

Au placement et au raccordement du conduit au chaudières de chaque appartement.  
La vidange et l'enlèvement des anciennes chaudières  
L'installation de chaudières à condensation  
Le raccordement à l'ancienne installation « eau/chauffage/gaz » et raccordement au nouveau  
Tubage.

### La proposition pour les chaudières est :

Chaudière Buderus Logamax PlusGB072-24k à condensation.  
Thermostat à régulation climatique Buderus.  
Contrôle CERBA et PEB pour l'obtention des primes.

### Coût total :

Tubage 5 colonnes de 4 étages : 22.400 (H TVA)  
Tubage 1 colonne de 5 étages : 5.600  
**Total 28.000 + 1.680(TVA 6 %) = 29.680 Eu**

%)

Chaudières + accessoires : 3.012 (H TVA)

### *Tubage cheminée collective*

*Lorsque plusieurs chaudières individuelles sont connectées sur la même cheminée collective, le remplacement de ces chaudières nécessite souvent un tubage plus complexe et coûteux.*

*La prime porte sur les travaux de rénovation ou d'installation d'une cheminée collective en vue du raccordement de chaudières individuelles performantes.*

*Le placement d'une cheminée collective en vue du remplacement d'une chaudière collective par des chaudières individuelles n'est pas éligible à la prime.*

*Les copropriétés équipées de chaudières individuelles pourront plus facilement franchir ce cap grâce à la prime tubage cheminée collective.*

### Travaux éligibles à l'octroi de la prime C6 :

L'installation ou la rénovation d'une cheminée collective en vue du raccordement de chaudières individuelles performantes.

Le placement d'une cheminée collective en vue du remplacement d'une chaudière collective par des chaudières individuelles n'est pas éligible à la prime.

### B- MONTANT DE LA PRIME

Montant
A : 30 % des montants éligibles
B : 35 % des montants éligibles
C : 40 % des montants éligibles

# **DUHO Syndic S.P.R.L.**

*SYNDIC DE COPROPRIETES*

Les travaux ou investissements éligibles pour déterminer le montant maximum de la prime sont :

- La fourniture, la main d'œuvre et le placement du matériel servant exclusivement à un tubage collectif en ce compris, le cas échéant :
  - le chemisage en matériau synthétique/composite adapté à la condensation ;
  - le tubage en matériau synthétique (généralement PP ou PVDF) ou métallique (généralement inox 316) adapté à la condensation ;
  - toute solution de traitement de surface donnant un résultat équivalent.
- Les travaux de maçonnerie qui sont exclusivement nécessaires à la mise en place du tubage collectif.
- Les travaux de raccordement de la cheminée permettant l'évacuation des condensats.

Les travaux ou investissements non éligibles pour déterminer le montant maximum de la prime sont :

- Les travaux ou investissement éligibles qui sont compris dans la prime C1.
- Les travaux de raccordement des cheminées individuelles existantes à la cheminée collective.
- Les travaux de placement d'un extracteur et tous travaux de raccordement électrique.
- Les coûts des matériaux et de la main-d'œuvre relatifs à la finition et à la décoration.

La facture de solde devra dissocier ces différents postes. En cas de facture globalisée, le demandeur joindra le devis détaillé permettant de dissocier ces différents postes.

## **C- CONDITIONS TECHNIQUES A RESPECTER**

1. La cheminée doit être dimensionnée conformément à la norme NBN EN 13384-2.
2. La solution mise en œuvre doit :
  - Respecter les prescription du (des) fabricant(s) des chaudières raccordées et celles du fabricant du conduit d'évacuation ou du matériau de chemisage ;
  - Être conforme aux normes en vigueur.

### **6. Ascenseurs - Travaux à engager suivant l'analyse de risques.**

L'analyse de risques a été faite par SGS et le rapport a été envoyé à la firme KONE pour mise en conformité.

L'éclairage des paliers est progressivement renforcé suivant les obligations de l'analyse de risques. Un produit est déposé au fond de la cuvette pour absorber les pertes d'huiles.

## **BUDGET**

### **7. Approbation du budget ordinaire soit 40.000 €.**

**DECISION**

**S'abstiennent : néant**

**S'opposent : néant**

**En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.**

### **8. Approbation de l'alimentation au fonds de réserve soit à raison de 7.000 €/an.**

**S'abstiennent : néant**

**S'opposent : néant**

**En conclusion, l'assemblée approuve la proposition et ce à l'unanimité.**

Prélèvement de 10.000 du fonds de réserve et un appel de fonds pour alimenter le fonds de réserve de 7.000 € par an.

Demande sera faite à Monsieur [REDACTED].

Une commission est constituée par Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] pour l'étude des cheminées.

# **DUHO Syndic** S.P.R.L.

*SYNDIC DE COPROPRIETES*

## **ELECTIONS STATUTAIRES**

9. **Conseil de copropriété –Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]**  
DECISION  
S'abstiennent : néant.  
S'opposent : néant.  
En conclusion, les candidats sont approuvés par l'assemblée à l'unanimité.
10. **Vérificateur aux comptes.**  
Mlle [REDACTED] et Mlle [REDACTED] se présentent à la fonction de vérificateur aux comptes.  
DECISION  
S'abstiennent : néant.  
S'opposent : néant.  
En conclusion, les candidats sont approuvés par l'assemblée à l'unanimité.
11. **Le Syndic a été reconduit dans ses fonctions lors de l'assemblée générale du 18 mars 2019.**

## **PROJETS**

12. **Devis éventuels à appeler pour le prochain exercice.**  
Les mesures à prendre lors des déménagements et emménagements ont été explicitées lors de la dernière assemblée.  
  
Une étude sera faite pour générer des économies de consommations des caves et des garages.

## **DIVERS – CLOTURE.**

13. **Divers – Alimentation des voitures électriques.**  
Les informations orales sont données en assemblée.
14. **Communications des ayants droits, non soumis au vote.**  
Le Syndic n'a reçu aucune demande de la part des ayants droits.
15. **Signature, en fin de séance, du procès-verbal des résolutions, par les propriétaires présents.**

La séance est clôturée à 21 H.