

**Assemblée générale de copropriété Alliés 276 - 25/04/2024**  
**Rapport**

**1. Isolation du pignon latéral**

L'ACP vote la réalisation des travaux d'isolation du mur-pignon latéral attenant à la propriété voisine (272-274, rue des Alliés) et l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (cfr. aussi les annexes 2 de la demande dument signées par chacun des copropriétaires représentés).

Le coût de ces travaux est estimé à environ 45.000 € TVAC, hors primes.  
Ce montant sera confirmé lors de la validation prochaine du devis de l'entrepreneur.

et ne réagit à aucune convocation, un courrier recommandé (doublé d'une copie déposée sous sa porte) lui sera envoyé afin de l'informer officiellement des travaux prévus ainsi que des possibilités d'obtenir des primes intéressantes, y compris à titre individuel en cas de bas revenus, une fois la facture soldée.

<https://renolution.brussels/fr/les-categories-de-revenus-2024>

De nouvelles négociations ont lieu avec les propriétaires voisins via l'administrateur provisoire de la société Frederik De Vulder, avocat car Catherine Van Trappen n'a plus droit de signature, seule.

Cécile représentera l'ACP lors de leur AG prévue le 3 mai prochain et présentera le projet d'isolation car Stéphanie ne peut se libérer à cette date.

En attente de plus de nouvelles de ce côté avant d'introduire le permis ce qui entraîne forcément des retards...

**2. Devis pour la réalisation des travaux d'isolation**

Le nouveau devis de l'entrepreneur est discuté. Quelques questions/remarques émergent :

- Lors de précédents travaux (Baticool), la **pose de l'échafaudage** par l'entrepreneur avait causé des dommages sur la terrasse du lot 1.  
→ Si une intervention est confirmée de ce côté, il sera demandé à l'entrepreneur de garantir cette condition (via ses conditions générales si elles sont suffisamment explicites sur la question ou via un ajout au devis).
- Le **poste « enduit »** devrait être distingué du poste « isolation » en vue de la constitution du dossier pour prime.
- Le coût pour l'**isolation du mur de la salle de bain du lot 1** ) va être demandé en complément des postes du présent devis. L'isolation de cette partie permettrait peut-être de résoudre le pont thermique important constaté à cet endroit et de permettre au lot 1 de bénéficier directement d'un renfort thermique à cet endroit. Demande d'évaluation du prix à l'entrepreneur qui est

d'avis que le coût des travaux serait très élevé pour un bénéfice limité. Mais la demande va être faite, de même que celle d'une visualisation du résultat attendu pour l'extension des travaux.

- Best va remettre son devis, ce week-end, concernant l'**isolation de la toiture plane** au-dessus de la salle de bain de Cécile. Son coût est évalué à 2.500 euros de supplément par rapport aux postes prévus actuellement (hors primes). Le supplément lié plus spécifiquement à l'isolation de cette plateforme sera pris en charge à titre tout à fait exceptionnel par le lot 3 (Cécile) vu que ces travaux ne sont pas jugés prioritaires pour les intérêts de la copropriété face à l'urgence et au coût important des rénovations déjà planifiées, cette année.

Rappel envoyé, ce week-end, à Best pour actualisation de son devis avec poste toiture plate.

Cécile contacte Nereo Costa dans le courant de la semaine pour avancer sur la question de la façade arrière. Cela fera l'objet d'une prochaine discussion, mais il est important qu'on acte déjà au minimum la validation des travaux sur le mur-pignon dans ce rapport pour finaliser la demande de permis d'urbanisme.

### **3. Suivi Baticool**

Le dernier mail (18.03.2024) étant resté sans réponse, un premier recommandé va être envoyé à la firme. Le second intégrera une mise en demeure officielle.

### **4. Suivi situation problématique du lot 2 (arriérés de paiement et insalubrité)**

Les multiples messages, courriers, e-mails ainsi que le courrier recommandé avec accusé de réception du 08.03.2024 étant resté sans réponse, une mise en demeure par huissiers sera engagée en mai avec e.a. une actualisation de l'arriéré de dettes incluant les contributions attendues pour le coût des différents travaux planifiés en 2024.

### **5. Varia finances**

Assurance : la facture d'environ 1.800 euros vient d'arriver et ne peut être payée avec le compte courant, par l'accumulation des défauts de paiement du lot 2.

Un appel à paiement va être lancé, de même qu'un rappel pour la seconde tranche des travaux de toiture BEST (fin avril).

---

Rapport lu et approuvé, 14.05.2024.

Pour le Lot 1

Pour le Lot 3

Pour le Lot 4