

Aux membres de la copropriété : Mesdames et Messieurs _____

to-Cox

Mesdames, Messieurs,

Concerne: l'assemblée générale ordinaire 2024

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (AG) de l'association des copropriétaires de la résidence sise 187 boulevard Auguste Reyers à 1030 Schaerbeek du mardi 19 mars 2024,

L'assemblée générale (AG) a été convoquée avec son ordre du jour par le Syndic, par email le 27 février, en plus d'une version papier dans les boîtes aux lettres des personnes présentes dans l'immeuble.

1. Ouverture de l'AG: présences et représentations

6G	Présent	6D	Présent
5G	Présente	5D	Présent
4G	Présente	4D	Absent
3G	Présent	3D	Présent
2G	Représenté	2D	Absente
1G	Présent	1D	Représenté

10/12 des quotités représentant la totalité des copropriétaires étant présents ou représentés, la réunion est ouverte et présidée par () m. Monsieur () a donné procuration à Monsieur ()

Rappel de l'ordre du jour :

- Ouverture de l'assemblée générale : présences, représentations, ajout de points dans la rubrique « divers »
- Rapport d'activité de l'exercice 2023 : approbation des comptes, nomination des réviseurs aux comptes pour l'exercice 2024,
- Budget prévisionnel 2024 : situation de la trésorerie à fin février 2023, révision éventuelle des charges mensuelles et fonds de réserve
Décision : Proposition de garder les versements mensuels inchangés
- Renouvellement mandat syndic/conseil de copropriété
 - Avis aux volontaires
- Panneaux solaires : production, vente PV, batteries (information)
- Travaux réalisés et en cours/commandés
 - Remplacement de la parlophonie par la vidéophonie
 - Installation de la fibre dans l'immeuble
 - Changement des compteurs digitaux
- Ascenseur : rapport de AIB Vinçotte & travaux
 - Mode de répartition/quotités des frais (travaux-entretien) liés à l'ascenseur traduite dans les comptes – nouvel appel de fonds ?
 - Travaux réalisés suite aux pannes ou remarques du rapport.
 - Porte de l'ascenseur au rez

- o Désinfection des punaises de lit
- o Information : exigences PEB & planning officiel
- o Amélioration de la cour intérieure des caves + terrasses : recherche bureau étude / architecte
 - Possibilité de solliciter des subsides pour la conception et exécution – Renolab-B
 - Recherche d'un architecte (parmi les lauréats Renolab)
 - Présentation de sa proposition de service
 - Feedback des firmes de traitement d'humidité pour les caves sous jardin
- o Utilisation des espaces communs - feedback
 - Intérêts individuels pour espaces supplémentaires
 - Besoin d'un espace vélos supplémentaire
- o Affichage dans les espaces communs (dont jardin) en cas de vente/location
- o Jardin
 - Remise à niveau (ex plantes couvre-sol) et par qui ? -> pourrait être intégré à Renolab ?)
 - Entretien

1. Rapport d'activité de l'exercice 2023 – Approbation des comptes, nomination des réviseurs des comptes

Béatrice Beaucarne a présenté la comptabilité 2023 et a expliqué à tous les différents points de son rapport. Chacun des copropriétaires a reçu le rapport d'activité à l'avance.

Nos dépenses ont été très inférieures au budget et cela se reflète dans les soldes de fin d'année, où l'excédent de provision peut alimenter le fonds de réserve.

Rapport des contrôleurs aux comptes :

La révision des comptes a eu lieu en distanciel, sur base du fichier Excel, facturier et extraits de comptes par secteur et avec le support de la loi. Les comptes se sont avérés exacts. Aucune remarque et donc, l'AG accorde sa décharge.

Il convient donc, dès à présent de désigner les réviseurs aux comptes qui seront convoqués début 2025 pour la vérification des comptes 2024. Les personnes suivantes se sont portées volontaires :
En cas d'indisponibilité de l'un d'entre eux, [nom] peut se porter volontaire.

Le solde en capital restant à rembourser sur notre crédit Triodos « Panneaux solaires » (montant libéré entièrement en janvier 2020 pour une durée de 10 ans), est de 44.016,98€ au 1^{er} mars 2024.

Récapitulatif du solde final des comptes 2023 :

2023		Charges générales (*)	Charges générales emprunt	Charges Entretien Ascenseur	Réparations Ascenseur (ajustation 2023)	Charges privées - Crédits Privés (ajustation 2023)	Provision Fonds de Réserve général	Rectif Provision Fonds de Réserve ascenseur	Utilisation fonds reserve (pour info)	Versements 2023	Solde brut 2023	re-affectation provision pr fonds réserve	Solde 2023 avec re-affectation provision pr fonds réserve	
1G C		-126,90	1 578,71	683,28	33,10	514,98	23,32	780,00	372,13	1 237,11	-3 740,00	118,62	682,16	800,77
1D		597,03	1 578,71	683,28	33,10	514,98	-7,70	780,00	372,13	1 237,11	-4 146,01	405,52	682,16	1 087,68
2C		51,39	1 578,71	683,28	66,21	514,98	0,00	780,00	229,27	1 237,11	-3 251,39	652,44	682,16	1 334,60
2D		196,16	1 578,71	683,28	66,21	514,98	45,83	780,00	229,27	1 237,11	-4 058,68	35,76	682,16	717,92
3G		-173,01	1 578,71	683,28	99,31	514,98	0,00	780,00	86,41	1 237,11	-3 666,99	-97,31	682,16	584,85
3D		179,88	1 578,71	683,28	99,31	514,98	23,32	780,00	86,41	1 237,11	-4 119,88	-173,99	682,16	508,17
4G L		163,67	1 579,71	683,28	132,41	514,98	0,00	780,00	-56,44	1 237,11	-4 003,67	-207,06	682,16	475,09
4D		-89,29	1 578,71	683,28	132,41	514,98	23,32	780,00	-56,44	1 237,11	-3 750,71	-183,74	682,16	498,41
5G		-200,97	1 578,71	683,28	165,51	514,98	-300,00	780,00	-199,30	1 237,11	-3 639,03	-616,82	682,16	65,34
5D		381,92	1 578,71	683,28	165,51	514,98	-36,68	780,00	-199,30	1 237,11	-4 221,92	-353,50	682,16	328,66
6G C		207,17	1 578,71	683,28	198,62	514,98	-30,60	780,00	-342,16	1 237,11	-4 053,25	-463,25	682,16	218,90
6D C		135,05	1 578,71	683,28	198,62	514,98	23,32	780,00	-342,16	1 237,11	-3 975,05	-403,25	682,16	278,90
Oid		-105,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105,26	0,00	0,00	0,00
Totaux		1 216,84	18 944,46	8 199,36	1 390,32	6 179,81	-235,87	9 360,00	179,81	14 845,30	-46 626,58	-1 286,58	8 185,86	6 899,28

La situation actualisée au **29/02/2024** tient compte des derniers paiements.

- Il est demandé à tous les copropriétaires (avec les soldes en orange) de bien vouloir verser la totalité de leur **solde de charges 2023 pour le 10 mai 2024 au plus tard**.
- Malgré de très nombreux rappels, nous ne sommes toujours pas parvenus à récupérer l'entièreté des factures avancées par la copropriété pour la désinfection des nuisibles chez **n. La « dame de confiance »** n'a pas remboursé la copropriété selon nos instructions mais s'est obstinée à payer le prestataire qui a reçu un double paiement Au 18/01, il lui reste toujours 1000€ à nous rembourser. Ce montant doit alors être rajouté au **solde qui passe alors à 1717,92€**, à moins d'un dernier remboursement de dernière minute du prestataire,
- La copropriété remboursera les copropriétaires créditeurs, (soldes négatifs dans la colonne « solde avec intérêts ») **pour le 10 mai 2024 au plus tard**.

Situation Trésorerie Trésorerie au 29/02/2024											
- : à rembourser par copropriété											
+ : à payer à la copropriété											
	a	b		c	c	d	e				
	solde 23	b1	b2	b3	autre	autre	standard	=(d-(b1+b2+b3+c))			
		versements	standards	regul	privé	privé	à verser pr	solde	interets	Solde	
		charges	fds réserv	20223			Feb-24	2024	retard '23	final	
1G	800,77	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		800,77	1G
1D	1 087,68	260,00	60,00	0,00	0,00	0,00	640,00	320,00	8,56	1.416,23	1D
2G \	1 334,60	500,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	20,00	10,80	1.365,40	2G
2D E	717,92	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		717,92	2D
3G h	584,85	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		584,85	3G
3D	508,17	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		508,17	3D
4G	475,09	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		475,09	4G
4D	498,41	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		498,41	4D
5G f	65,34	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		65,34	5G
5D \	328,66	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		328,66	5D
6G \	218,90	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		218,90	6G
6D C	278,90	520,00	120,00	0,00	0,00	0,00	640,00	0,00		278,90	6D

2. Budget prévisionnel 2024 - Situation de la trésorerie fin février 2024, révision éventuelle des charges mensuelles et fonds de réserve

Béatrice Beaucarne a présenté le budget pour l'année 2024.

Divers points sont discutés par l'AG :

- **Le montant budgétisé pour le fonds de roulement est de 240€/mois** (dont 57€/m pour les panneaux solaires) A cela il faut rajouter le fonds de réserve. **Si on ne veut pas adapter le montant mensuel, alors le montant alloué au fonds de réserve sera alors de 80€ au lieu de 60€ comme aujourd'hui.**
- Le fonds de réserve pour l'ascenseur de 6000€ a été complètement épuisé

Le fonds de roulement à fin décembre 2023 est de :

⇒ Fonds de roulement : 19 115,15 €

⇒ Fonds de réserve : 47 370,17€ sous réserve de réallocation de provisions de charges non consommées (8 185,86€) au fonds de réserve ; ce qui est approuvé par l'AG

Décision prise à l'unanimité : Reconstituer un fonds de réserve de 6000€ pour l'ascenseur via :

- Transfert de 6000,-€ du fonds de roulement vers fonds de réserve

Le fonds de roulement à fin décembre 2023 est de :

⇒ Fonds de roulement : 13 115,15 €

⇒ Fonds de réserve : 53 370,17€ => à fin mars : +3*60*12 = 2 160 => 55 530

⇒ **Le fonds de roulement à fin février 2023 est de : 81441,94 (solde tous comptes) – 55 530= 25 911,94€** (peu de factures en février et récupération partielle de la firme SoClean)

Cela un montant acceptable puisqu'il faut garder un fonds de roulement de minimum 10 000 à 15 000€.
Voici un récapitulatif des travaux :

Travaux	€ estimé	Fonds	Point agenda (détail)
Ascenseur : porte cabine rez	4 100	Réserve asc	Point 10 – Ok AG – si urgence
Sous-total réserve ascenseur	5 850		
Peinture portes palières	2 450	Réserve	Point 16 - Ok AG -> Renolab
Bord des terrasses	3 120	Réserve	Point 16 - OK AG -> Renolab
Clapets anti-retour compteur eau	2 000	Réserve	Attente devis – à rediscuter à la prochaine AG- normalement obligatoire (pollution)
Adoucisseur d'eau	2 500	Réserve	Estimation EcoWater
Filtre eau à l'entrée du bâtiment	3 000	Réserve	pas d'urgence
Batteries pour panneaux solaires	72 000	Réserve	Point 3 –trop tôt– stratégie à revoir -> Renolab
Enlèvement chaufferie & salle machine ascenseur de la bonne	4 000	Réserve	Point 18 – en fonction des intérêts -> Renolab
Cloison cave sous escalier Cloisons chaufferie	2 000	Réserve	Point 18– en fonction des intérêts indiv -> Renolab
Peinture local vélos et local poubelles	1 000	Réserve	Non discuté
Rénovation cour intérieure		Réserve	Point 15– dossier complexe – importance de combiner plusieurs travaux pour davantage de primes -> Renolab
Sous-total réserve autre	92 070		
Mise en conformité acte de base	2 000	Roulement	Après réattribution de caves – pas en 2023

3. Renouvellement mandat du syndic et conseil de copropriété

L'assemblée vote à l' « unanimité – 1 » des personnes présentes et représentées, la poursuite/modification des mandats en cours, à savoir :

- Fonction de syndic & comptabilité : Madame
- Fonction de gestion des paiements : Monsieur
- Fonction appels d'offres / travaux : Monsieur
- Fonction appels d'offres / travaux : Monsieur

Pour des raisons de santé et pour l'année à venir, la fonction « appels d'offres/travaux » est reprise par [nom] est en faveur d'un syndic professionnel.

4. Panneaux Photovoltaïques

Un grand merci à [nom] pour le suivi « modem » et à [nom] pour le relevé trimestriel des index.

[nom] est invité à procéder au changement de titulaire auprès de Brugel pour la reprise de l'installation de [nom]

Béatrice a fait le tour du marché pour la vente de nos certificats verts... qui se limite dans les faits à Engie ou TotalEnergies (Luminus). Vu que les certificats sont au prix planché de 65€, il est préférable d'attendre. Brugel a remonté les quotas d'achats mais cela ne se voit pas encore dans le prix des certificats.

L'opportunité d'une batterie est à analyser dans le cadre de Renolab-B (voir plus loin) en espérant que Brugel aura pu évoluer en la matière.

5. Travaux réalisés : Vidéophonie

Parle-au-Phone a bien géré le remplacement, conformément au devis. Des suppléments individuels ont été comptés pour une plaque de propreté pour cacher l'ancienne parlophonie pour ceux qui le souhaitent. Il n'y a plus d'étiquette à commander sauf pour la boîte aux lettres. Pour les sonnettes, il faut donc demander à Parle-au-Phone.

6. Travaux réalisés : Installation fibre dans l'immeuble

A partir de maintenant, chaque propriétaire/locataire peut demander à modifier son contrat avec proximus.

Il y a le boîtier d'introduction à l'immeuble (grand carré blanc) qui se trouve dans la salle des compteurs de gaz et une boîte « floor box » à chaque étage pour connecter les deux appartements.

7. Travaux réalisés : Changement des compteurs digitaux

Sibelga est venu remplacer nos compteurs digitaux par de nouveaux compteurs digitaux.

Cela a perturbé les installations des personnes qui ont le chauffage électrique parce que le tableau des fusibles dans les appartements individuels n'ont pas été réadaptés correctement et parfois l'ampérage d'origine (ex 40A) a été réduit de manière erronée. En conséquence, les plombs sautent au niveau du local électrique et, contrairement à avant, c'est dans le tableau du haut (pas très accessible sans échelle/escabeau) qu'il faut remonter les plombs. Béatrice a appelé Sibelga pour leur remonter le problème suite à leur dernière intervention. Sibelga est revenu au 5G, 5D, 4G. Si besoin, Service Planning (mise à 400V) : Jowie Hoak : 0496/58.14.94 | Jowie.hoak@equans.com (chef chantier pascal.roox@equans.com 097/59 68 87)

8. Ascenseur : rapport AIB Vinçotte & mode de répartition des frais pour travaux

Nous avons dû faire face à de grosses pannes nécessitant une remise à niveau structurelles de l'ascenseur et cela a entièrement épuisé le fonds de réserve de 6000€ :

- o Batterie de secours : 426,65
- o Coulisseaux sur mesure : 2 052,43
- o Nouveau variateur de fréquences : 2 407,53
- o Remplacement de la carte mère : 1293,20
- o Soit un total de 6 179,81€

Le fonds de réserve de 6000€ avait été constitué selon les anciens millièmes. Conformément à l'accord lors de la dernière assemblée générale, un rééquilibrage a été effectué pour aligner les quotités ascenseur à celle des autres charges/fonds de réserve général. Comme déjà discuté, un nouveau fonds de réserve doit être reconstitué pour le même montant. Il sera alimenté par un transfert de 4200€ du fonds de roulement et 1800€ par appel de fonds à parts égales pour chacun des copropriétaires.

Par contre, le contrat d'entretien annuel se fait toujours selon les anciens millièmes spécifiques à l'ascenseur.

	mill asc	fonds res	option 1
1 ^{er} Gauche	2,4%	142,86	357,14
1 ^{er} Droite	2,4%	142,86	357,14
2 ^{ème} Gauche	4,8%	285,71	214,29
2 ^{ème} Droite	4,8%	285,71	214,29
3 ^{ème} Gauche	7,1%	428,57	71,43
3 ^{ème} Droite	7,1%	428,57	71,43
4 ^{ème} Gauche	9,5%	571,43	-71,43
4 ^{ème} Droite	9,5%	571,43	-71,43
5 ^{ème} Gauche	11,9%	714,29	-214,29
5 ^{ème} Droite	11,9%	714,29	-214,29
6 ^{ème} Gauche	14,3%	857,14	-357,14
6 ^{ème} Droite	14,3%	857,14	-357,14
total	100,0%	6.000,00	0,00

9. Détection des punaises de lit

A la suite d'une chute de Mme [redacted] dans son appartement, nous avons dû appeler les services d'urgence et la police pour l'ouverture de sa porte d'entrée. La police a contacté sa famille qui lui a rendu visite et a sollicité une femme de ménage pour nettoyer son appartement. C'est alors qu'on a constaté la présence de punaises de lit dans de nombreuses pièces de l'appartement. A la suite de son hospitalisation, la copropriété a avancé les fonds pour procéder immédiatement à un traitement de ces nuisibles. Une société trouvée par la cousine de l'intéressée, a procédé à la mise en sac des vêtements infectés, préalable avant la désinfection ainsi qu'à l'enlèvement du ballatum et tapis plain. Le niveau d'incrustation des punaises dans le mobilier a finalement conduit à leur évacuation par conteneur et liff. Le traitement a alors pu être effectué avec un passage supplémentaire suite à la détection d'une punaise toujours vivante par le chien renifleur. Le colmatage des plinthes a été effectué afin d'éviter que les punaises n'y aient trouvé refuge. Une punaise est capable de vivre jusqu'à 2-3 ans même sans « nourriture » (piqûre).

Le passage de la brigade canine a confirmé le transfert d'une punaise lors de la visite de Mme [redacted] à l'appartement 5G qui a également été désinfecté en novembre 2023. Un passage supplémentaire a été effectué il y a une semaine. Il faudrait idéalement procéder au colmatage des plinthes.

Un passage du chien est prévu pour l'appartement de Mme [redacted] (2D, 2G qui peut être à risque vu sa proximité et 5G).

Toutes les factures sont portées en compte de Mme [redacted] à l'origine du problème.

10. Feedback sur les évolutions concernant les exigences PEB & projet d'ordonnance déjà rendu public

Le projet d'ordonnance de la région bruxelloise va être voté très prochainement.

- Obligation de réaliser un PEB pour toute unité de logement pour tout propriétaire, que l'appartement soit loué ou non, dans les 5 ans de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation. L'ACP devra désigner un expert qui listera les recommandations pour les parties communes et celles pour les parties individuelles
- Les PEB du type F et G (45% des logements) devront passer au minimum à E en 2033, puis C en 2045. Toutes les unités devront atteindre le score C en 2045 contre 17% aujourd'hui.
- Des sanctions sont prévues à charge de la copropriété (en plus de celles éventuelles à charge du logement en question). Les amendes seront suffisamment significatives pour inciter les propriétaires à isoler plutôt que de payer l'amende. Elle est fonction de la superficie & de l'écart avec l'exigence en kWh/m²/an. Exemple : Une maison de 150m² avec un PEB G, aura une amende de 46 875€ s'il n'atteint pas le niveau E en 2033 ... mais si la maison fait 350m², l'amende peut monter jusqu'à 109 375€. Pour rappel, notre surface bâtie au sol est de l'ordre de 406m² par niveau (hors caves sous jardin) ... à multiplier par 6 ou 7 avec le rez
- Le texte d'ordonnance est déjà passé en première lecture.

Calendrier des obligations pour les propriétaires à BRUXELLES



En annexe, un inventaire des 4 certificats PEB effectués au sein de la copropriété :

- 1G : E (avant Panneaux solaires)
- 2G : F (simple vitrage)
- 2D : F (simple vitrage)
- 4D : E (avant Panneaux solaires)

Un PEB supplémentaire pourrait se faire au 4G

Il faudra se coordonner pour la réalisation du certificat PEB (privé + communs) avant la date butoire. Eventuellement possible de tester avec l'un de nos appartements loués. Patricia trouve que Certinergie a bonne réputation.

11. Amélioration de la cour intérieure des caves : analyse des appels d'offre

L'objectif de la rénovation globale est :

- o d'avoir un ensemble cohérent & nouveau look : il faut alors le faire avec toutes les menuiseries dont portes qui pourraient alors être en couleur (ex gris foncé ou noir)
 - o en profiter pour revoir l'isolation de la cage d'escalier commune au niveau conciergerie et portes palières / sas à l'entrée pour diminuer l'impression de grand froid
 - o de prendre du recul par rapport aux contraintes futurs d'isolation renforcée, à réaliser par la copropriété, pour atteindre le niveau PEB C
 - o d'optimiser l'obtention de primes renvolution et timing
 - ⇒ Ces primes plafonnées à maximum 200 000€ sur 10 ans glissant en arrière (pas de prime si demande identique dans l'intervalle de temps). Ces primes peuvent être très élevées, càd maximum 90% de la facture. Un bonus de 10% supplémentaire est possible à condition de demander 3 types de primes en même temps parmi :
 - isolation thermique toiture: fait; renfort possible de la plateforme rez,(si participation du 1G)
 - isolation thermique façade : épaisseur insuffisante en façade arrière ; ok pour pignons
 - placement et remplacement de portes et fenêtres ; porte du hall d'entrée ?
 - réparation et adaptation de fenêtres : portes palières et caves ?
 - ventilation système C et D : individuel mais bien prévoir l'emplacement de grille de ventilation le cas échéant, en cas de placement d'échafaudage
- Vu que nous avons obtenu 32 852,80€ de primes en 2015 et 9 210€ en 2016 ; notre potentiel pourra se rapprocher des 200 000€ en réalisant les travaux avec le bon timing en fonction des primes potentielles à obtenir.

La finalisation des travaux au niveau des terrasse pourrait être réintégrés dans la réflexion globale :

- o peinture des portes palières après décision d'amélioration d'isolation des portes et notamment du vitrage avec 2 techniques possibles :
 - o Soit on remplace chaque carreau individuellement
 - o Soit on remplace en un seul carreau et on réapplique des croisillons en bois à peindreIl est donc préférable de décider du remplacement ou non avant la remise en peinture.
- o Réparation des bords de terrasse :
 - **Cela doit faire partie de la réflexion globale sur la façade arrière y.c. cours**, En cas d'isolation, il y aura lieu de placer un échafaudage, regarder si impact en terme d'épaisseur et revoir les gouttières.
Prix (pour mémoire) : 520€ par étage matériel compris
- o Granito

Actions réalisées depuis l'AG 2023 :

- o Lors de l'AG de 2023, il avait été convenu d'obtenir un conseil extérieur ;
 - Béatrice a investigué la possibilité de concourir à Renolab-B qui permettrait
 - d'obtenir un subside de 15 000€ pour la phase conception en plus de primes (dont notamment études)
 - d'obtenir un subside de 50 804€ pour la phase d'exécution en plus de primes, voir plus si la partie des caves sous jardin peut être prise en compte.
 - Pour cela, il faut présenter un dossier qui couvre les aspects : Qualité environnementale et architecturale, Mobilité et accessibilité, Qualité spatiale dont relations sociales, Confort et bien-être, Conception circulaire, Matériaux, Performance et transition énergétique, Eau, biodiversité et écosystème, Gestion des nuisances

- Un simple projet d'isolation ou de peinture esthétique ne suffit pas mais nous pouvons combiner plusieurs travaux/idées afin de rendre notre dossier attrayant dont certains devraient de toute façon être réalisés (2^{ème} local vélos, évacuation chaudières/amiante,...). Béatrice a montré quelques idées à titre d'inspiration et qui ne doivent nécessairement toutes être prises dans le dossier à réaliser. Cela devrait faire l'objet d'autres réunions avec l'architecte pour sélectionner celles à retenir
 - Béatrice a essayé a déjà commencé les premières démarches pour évaluer nos chances de succès mais il y a des étapes à respecter
 - Elle a suivi un training sur les aspects administratifs, mais le facilitateur lui a dit qu'il aurait déjà fallu avoir un architecte.
 - Bxl-Environnement lui a suggéré de regarder si un ancien lauréat pouvait nous aider. Après analyse des différents bureaux d'architectes cadrant au plus près du profil recherché et après 2 essais infructueux, le bureau VLA Architectue srl (av de la couronne à XL) est venu voir sur place et nous a donné une idée indicative de prix :

Dans le cadre de ce type de dossier, je propose de fonctionner à l'heure. Celui-ci est de 100€/h htva soit 121€ tvac. C'est ce qui nous permettra de fonctionner au plus juste.

Malgré que cela soit excessivement difficile d'évaluer le temps à prester, j'ai réalisé l'exercice d'une estimation pour les premières étapes.

1. assistance à la réalisation de la demande de prime Renolab.conception > ±20h soit ±2.000€ htva
2. esquisses > ±20h soit ±2.000€ htva
3. estimatif > ±10h soit ±1.000€ htva
4. réunions Renolab.conception (préparation comprise) > ±90x6h soit 5.400€ htva
5. bilan Renolab.conception > ±20h soit ±2.000€ htva

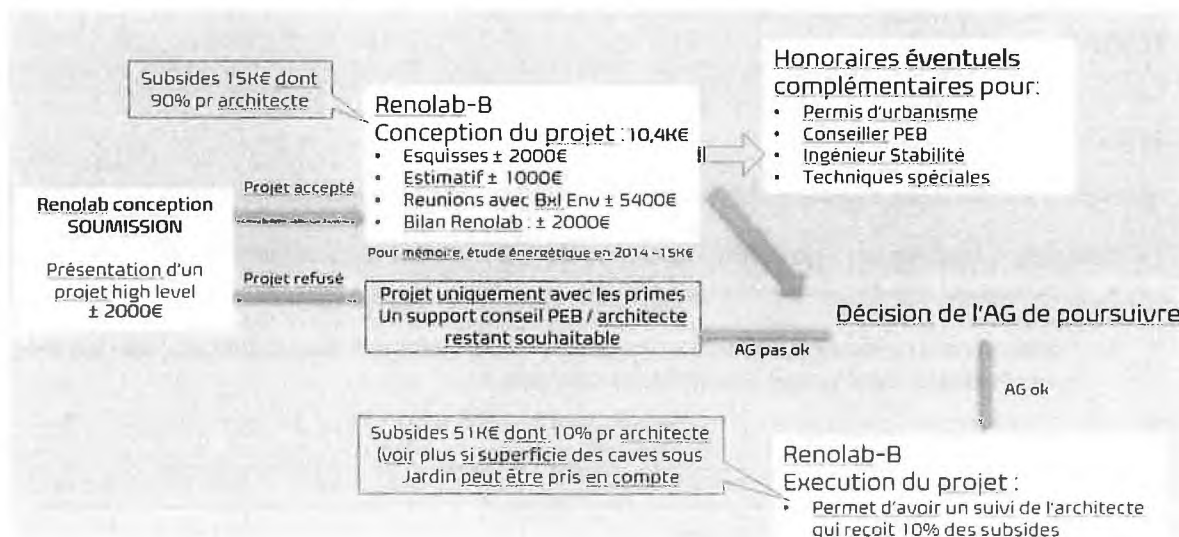
Non compris à ce stade :

- les honoraires pour une éventuelle demande de permis d'urbanisme, pour la réalisation du (ou des) dossier(s) de demande de prix et pour le suivi du (ou des) chantier(s)
- les honoraires du bureau en technique spéciale et conseils
- les honoraires du conseiller PEB
- les honoraires de l'ingénieur en Stabilité
- les honoraires du conseiller PEB

Je suis à votre disposition pour toutes questions et/ou remarques que vous auriez. Bien à vous,

Nicolas Périer, VLA | ARCHITECTURE srl
0485.49.36.26

Cela signifie que la partie préparation du dossier pour concourir à Renolab-B est estimé à environ 2000€. Les points 2 à 5 couvrent la partie conception à proprement parler : si nous sommes lauréat, nous pouvons alors bénéficier d'un subside de 15 000€ dont 90% pour l'architecte et 10% pour l'ACP. Pour mémoire le dossier d'étude énergétique réalisé en 2015 nous avait coûté 15 000€.



Si nous voulons optimiser, si le potentiel existe, notre dossier avec davantage de primes (32 853€= montant des primes reçues en 2015), alors les travaux doivent être programmés en 2026 car il y a un plafond de 200 000€ pour 10 ans.

Lors de sa visite, l'architecte voudrait s'assurer de l'impact des fissures dans la partie supérieure des caves sous jardin. Il y aurait besoin d'un avis d'un ingénieur stabilité pour vérifier s'il n'y a pas de problème structurel pour les caves.

Deux firmes sont venues pour voir ce qui était possible pour solutionner le problème d'humidité des caves sous jardin

- Bâtit devis : il propose un cuvelage (et barrière) au niveau des murs et plafond (44 997,21€) et un système de ventilation supplémentaire (5 837,40€)
- HumiHouse refuse de donner un devis en l'état car même si on résout le problème au niveau des murs avec du cuvelage, l'humidité provenant du plafond ne peut-être résolue avec du cuvelage sous peine de déformer la structure globale des caves de manière irréversible car l'eau doit bien finir à trouver son chemin

Décision d'AG :

- Avant de discuter du projet Renolution afin de prendre des orientations en connaissance de cause, il est important d'avoir un avis d'un ingénieur stabilité afin d'analyser s'il y a un risque au niveau structurel des caves sous jardin, ainsi que les solutions possibles (traitement par le dessus, voir désaffecter en cas de coûts prohibitifs). Lionel va regarder pour un nom d'ingénieur.
- A court terme, gratter les parties qui se détachent des murs et peindre nous-mêmes en attendant le projet plus complet pour déjà améliorer l'esthétique.

12. Utilisation des espaces communs

Une réunion ad'hoc a été organisée chez l'architecte. Le résultat est le suivant :

- Il faut se réserver la pièce opposée au local « vélos » actuel comme espace vélos supplémentaire
- Les habitants sont intéressés par un espace au sous-sol
- L'habitant est intéressé par un espace au niveau de la conciergerie ; celui du potentiel local à vélos (lot6) ou hall conciergerie (lot10)
- L'habitant est intéressée par la SDB de la conciergerie (lot7)
- L'habitant souhaite un petit espace limité au rez pour stocker ses pellets au sec (lot 7 ou 10 (hall conciergerie)
- L'habitant est également intéressé par un espace limité (~1m²) au rez pour son coffre à bagages
- L'habitant, n'était pas présent mais souhaite conserver son espace de stockage au niveau du plateau d'accès à la toiture

La vente de ces lots devrait permettre de financer certains travaux (ex : cour des caves). Un prix de départ pourrait être de l'ordre de 1000€/m² pour une vente aux enchères interne.

A la suite des discussions et avant de décider d'une affectation de ces espaces communs, il convient d'avoir une vue plus claire sur la stabilité/réhabilitation des caves sous jardin.

A court terme, il est demandé de déménager les vélos peu utilisés dans la partie avant de la conciergerie. On demandera à Pop s'il peut poncer le bas de la porte afin de pouvoir la fermer convenablement. Il est cependant indispensable que tout le monde retire ses encombrants personnels y.c. caisses vides etc

13. Affichage dans les espaces communs en cas de vente/location

Il a finalement été toléré de laisser le panneau d'affichage de la mise en vente publique dans notre jardinet avant en raison de la courte période (1 gros mois). Malgré les craintes initiales, les visites se passent bien sans créer de nuisances aux habitants.

Il est important que le nouveau propriétaire respecte bien les autres copropriétaires lorsqu'il entreprendra ses travaux de rénovation :

- Eviter les nuisances sonores au maximum ; uniquement en journée la semaine
 - En cas de salissure dans les communs, nettoyer en fin de journée de travail
 - Une caution à payer à l'avance pour les dégâts éventuels
- Béatrice leur fera un mail à ce sujet.

14. Jardinnet : nettoyage et architecte de jardin

Le jardinnet en façade avant doit être nettoyé.

ei vont rabattre les rosiers et nettoyer le parterre.

Un grand merci à eux.

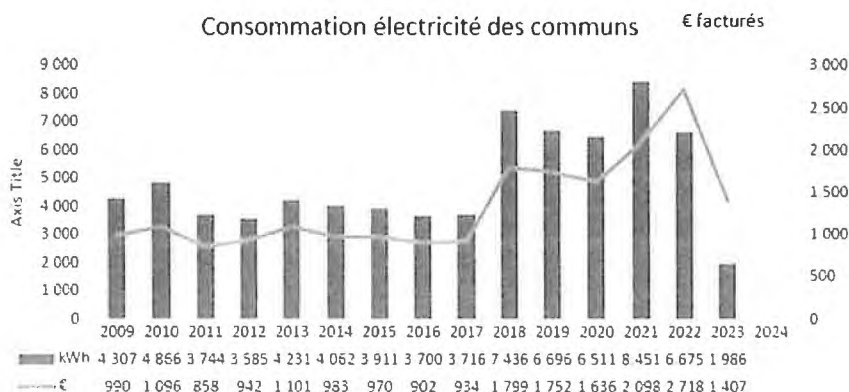
15. Divers : Chauffage électrique dans les communs

Comme convenu, nous avons arrêté l'installation au niveau du compteur des communs (saison hivernale 2022/2023... et nos efforts ont été récompensés.

Pour rappel, avec l'installation des deux radiateurs électriques, nous avons multiplié par 3, notre consommation moyenne journalière du compteur 2 (utilisé par le chauffage électrique) depuis son installation (le cpt 1 est celui de la conciergerie) :

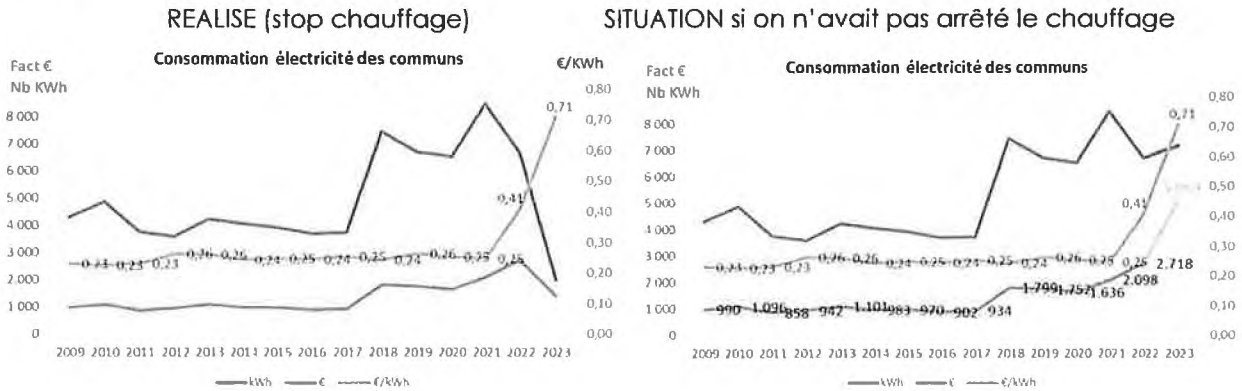


Après l'arrêt des radiateurs, comme vous le voyez sur le graphique ci-dessous, notre consommation d'électricité (barres bleues) a été bien inférieure, ... à celle de l'an passé précédente. Bref, notre meilleur score depuis 2009.



Malgré cette consommation en baisse, le montant facturé (ligne orange) n'est cependant pas encore revenu au niveau des années 2009-2017.

Cela s'explique par le cout élevé du kWh qui a grimpé jusque 0,71€ ... comparé à 0,25 avant la guerre en Ukraine:



En prenant la consommation moyenne des années 2017 à 2022, nous aurions consommé 7154 Kwh (bleu ciel) et nous aurions dû payer 5,069€ ~35€/mois/cop (orange) contre 2.718€ l'année précédente ... presque le double et nos provisions auraient été insuffisantes.

Bravo à tous d'avoir agi pour notre planète.

Malheureusement, à la suite du changement de compteur digital par Sibelga, ils ont remis en route le chauffage, début novembre, sans que nous ne nous soyons rendus compte immédiatement. Nous avons finalement pu le couper en février.

16. Divers : Eclairage des caves

Il y a encore des caves dont l'éclairage est alimenté par les communs. Il est demandé de faire attention de ne pas oublier d'éteindre l'éclairage.

L'assemblée a été clôturée vers 22h00. Un grand merci à Grégory qui a hébergé l'AG autour de victuailles.

Béatrice Beucarne –Syndic
Validé par les membres présents du conseil de copropriété

Sans remarques relatives au présent procès-verbal (PV) sous huitaine (à adresser à Béatrice Beucarne), le PV sera considéré comme définitif.

Date de diffusion : le 26 mars 2024 après relecture des membres présents du conseil de copropriété.

Annexe 1 : Liste des certificats PEB de l'ACP



Registre des certificats PEB des logemen

Le registre des certificats PEB des logements bruxellois est un service qui vous permet de retrouver facilement les informations de base n'affiche que les certificats PEB valides et permet donc également de vérifier la validité des certificats PE

Adresse de la recherche

Voirie : Boulevard Auguste Reyers 187
Code postal et localité : 1030 Schaerbeek
Niveau : +01

appartement 1er gauche

Boîte :
Date du certificat : 15/04/2019
Date d'expiration : 15/04/2029
Classe énergétique : **E**
Consommation d'énergie : 266 kWhEP/(m².an)
Emissions CO₂ : 42 kg/(m².an)
Numéro d'agrément : *ce certificateur n'est plus agréé, mais le certificat est toujours valide*



2ème étage Gauche

Boîte :
Date du certificat : 21/05/2021
Date d'expiration : 21/05/2031
Classe énergétique : **F**
Consommation d'énergie : 292 kWhEP/(m².an)
Emissions CO₂ : 46 kg/(m².an)
Numéro d'agrément : 001061510



2eme Droit

Boîte : 4
Date du certificat : 08/02/2024
Date d'expiration : 08/02/2034
Classe énergétique : **F**
Consommation d'énergie : 315 kWhEP/(m².an)
Emissions CO₂ : 51 kg/(m².an)
Numéro d'agrément : 001046283



Etage +4, droite

Boîte :
Date du certificat : 27/01/2015
Date d'expiration : 26/01/2025
Classe énergétique : **E**
Consommation d'énergie : 212 kWhEP/(m².an)
Emissions CO₂ : 57 kg/(m².an)
Numéro d'agrément : 001059658



Annexe 2 : Rappel sur l'analyse préliminaires des devis reçus (PV AG 2023)

Rappel : Béatrice avait fait une analyse comparative de devis reçus, poste par poste. Quels enseignements peut-on en tirer ?

- le remplacement des portes de caves par des portes en PVC est un très gros poste budgétaire qui ne donne lieu à aucune prime puisque le remplacement doit se faire par matériau identique ou bien par du bois. Leur rénovation s'avère nettement plus intéressante tout en gardant le style des portes des années 30. Les portes ne sont pas pourries mais ce sont les ébrasement et chambranles qui sont surtout problématique et parfois le bas de portes
- il est plus intéressant d'isoler avec crépis que de cimenter les murs sans isolation ; cela permettra d'isoler davantage la cage d'escalier et sera en outre bénéfique pour les appartements du rez puisque cela fait une protection complémentaire par rapport à l'isolation de sols (plafond caves)
- Isoler de manière conforme aux exigences en terme d'épaisseur pose un problème technique par rapport aux étages supérieurs jouissant d'une isolation d'une épaisseur inférieure ; les gouttières actuelles posent problème
- Réaliser une nouvelle couche d'isolation de la façade arrière (seule possibilité d'amélioration du PEB) peut s'avérer très intéressant au niveau des primes qui couvrent non seulement le poste isolation mais aussi les échafaudages. Cela permettra de refaire correctement le retour d'isolation près de fenêtres. Penser aux éventuels besoins de percée pour le besoin de ventilation éventuel d'appartements.
- Malheureusement, le remplacement de la porte alu du hall d'entrée avec du double vitrage n'entre pas en ligne de compte pour les primes car elle n'est pas extérieure; la question a déjà été posée vu qu'il n'est pas possible de mettre du double vitrage sur la porte en fer forgé.
- Pour couper une des principales sources de froid dans la cage d'escalier, il serait judicieux de remplacer le simple vitrage des portes palières par du double vitrage et revoir l'étanchéité (bas de porte et latte/joint sur le côté si interstice important (voir images sur internet)); Le placement d'un double vitrage ne peut que renforcer la sécurité des terrasses au contraire d'un simple vitrage facile à casser; la décision est à prendre avant la mise en peinture des portes.



- La présence d'échafaudage doit nous permettre de profiter pour la mise à niveau de la partie de façade jouxtant les terrasses : corniches, peinture pilier et éventuellement alignement avec l'isolation des parties latérales. Il pourrait être intéressant de considérer une bordure supérieure avec des panneaux solaires (faisabilité et prix à investiguer).
- Une estimation très high level des travaux dans leur globalité serait de l'ordre de 235 000€ mais si on déduit les primes, l'investissement net serait d'environ 86 000€ (soit 36% du montant total). L'impact du bonus représente presque 14 000€. Ces chiffres sont à prendre avec prudence car beaucoup de coûts ne sont pas basés sur des devis mais donne une idée de l'enjeu.

Phasage des travaux ?

Vu les contraintes futures relatives au PEB, et puisqu'on ne peut pas toucher la façade avant, la seule marge de manœuvre restante pour l'ACP (parties communes), c'est de renforcer l'isolation de la façade arrière qui n'est pas d'une épaisseur suffisante, sous peine d'amende pour l'ACP.

Ainsi, afin d'optimiser au maximum le montant des primes et coût des travaux, il est de notre intérêt à tous les regrouper en même temps Si on en groupe pas les travaux maintenant, il n'y aura plus moyen d'avoir 10% en plus dans le futur. (ce qui est possible en combinant la cour & isolation façade, rénovation de menuiserie et vitrages).

D'après mes calculs, les primes pourraient alors représenter plus de 50%-65% du coût des travaux (max autorisé= 90% !!!).

