

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 16/12/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 décembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires 1035 GALERIE BASCULE se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire dans les bureaux mis aimablement à disposition par la société UNAA au +1 sis Chaussée de Waterloo 715 à 1180 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le Syndic en date du 29/11/2024.

La séance est ouverte à 18h00. Marc Renard, représentant ESSET BELUX, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 16 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 29 forment 74.800 / 100.000èmes de la copropriété. L'Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale ordinaire du 19 juin 2024 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. Art 3.87§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance

02 Désignation du ou des Scrutateur(s) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas désigner de Scrutateur

03 Information sur le projet de Erelim et sur leur proposition de transaction et ses annexes

La proposition transaction et les annexes du projet d'Erelim ont été envoyés dans les annexes communiquées à l'envoi de la convocation.

03.01 Vote sur la proposition de transaction de Erelim, y compris le mandat au syndic pour qu'il signe la transaction et qu'en vertu de cette transaction, le syndic compareisse le cas échéant devant notaire pour qu'il soit procédé à l'adaptation de l'acte de base conformément à la transaction et le mandat au conseil de copropriété pour convenir avec Erelim des esquisses du résultat des escaliers de secours en façade avant et arrière – Décision à prendre à la majorité 4/5 Art 3.88 §1,2° CC

L'assemblée parcourt le projet de transaction proposé par Erelim sur lequel les conseils respectifs pour Erelim et la pour la copropriété) ainsi que le syndic et le conseil de copropriété ont pu échanger préalablement afin de veiller à ce que cette dernière puisse convenir au mieux à chacune des parties concernées.

L'assemblée soulève encore certaines remarques qu'elle souhaite voir intégrer à la convention, ce que Erelim et son conseil acceptent :

L'article 2.2 soit rédigé comme suit :

La Copropriété marque son accord sur ces travaux aux parties communes, tels qu'ils sont décrits dans la présente transaction et ses annexes, étant précisé que :

- l'escalier de secours et la baie côté Chaussée de Waterloo ne peuvent empiéter sur les vitrines du magasin Hall Media au RDC, propriété de la sa Iban group.
- l'esquisse finale du résultat en façade des trois escaliers de secours devra être approuvée par la Copropriété .

La copropriété donne mandat au Conseil de copropriété de se prononcer sur les esquisses des escaliers de secours et baie en façades avant et arrière.

L'accord ne pourra être refusé pour des motifs abusifs, non justifiés ou déraisonnables tenant compte de toutes les circonstances.

En ce qui concerne les esquisses de l'escalier de secours et de la baie en façade avant, la copropriété devra également recueillir l'accord de la sa Iban Group, lequel accord ne pourra être refusé pour des motifs abusifs, non justifiés ou déraisonnables tenant compte de toutes les circonstances.

L'ajout de l'article 12.3 :

La présente transaction ne concerne que les rapports entre l'ACP et Erelim. En conséquence de quoi, elle ne porte pas atteinte au droit appartenant individuellement à chaque copropriétaire de se retourner contre Erelim en cas de trouble de jouissance ou de dommage à son lot privatif en application de l'article 2.7.

Modification de l'article 6.4 :

Retrait de la mention concernant les limites de refus des voisins, la copropriété délibérant exclusivement dans les limites de ses parties communes.

Article 10, adapter le texte sur base de ce qui suit :

Le paiement des arriérés dus par Erelim endéans les 5 jours à compter de la signature de la convention doit représenter une condition essentielle de l'accord.

Après avoir parcouru ensemble la convention et tenant compte des points susmentionnés à y intégrer, l'assemblée Générale valide à l'unanimité son accord sur la convention et donne dès lors mandat au syndic pour procéder à la signature de cette dernière tenant compte de l'ajout des points ci-dessus dont l'assurera en concertation avec Maître

04 Problématique de vétusté et pannes récurrentes des ascenseurs menant aux étages des bureaux – Sujet concernant les étages +1 et +2

Ce point concerne uniquement les propriétaires des étages +1 et +2. Le syndic rappelle que la société Kone précédemment en charge des ascenseurs informait le syndic ne plus être en mesure de les dépanner et avait par conséquent laissé ces derniers à l'abandon. Kone recommandait la modernisation des ascenseurs. Afin de rendre ces derniers à nouveau fonctionnels, le syndic a mis fin au contrat de Kone et souscrit un contrat auprès de la société Reix. Malgré quelques pannes maîtrisées, les ascenseurs sont aujourd'hui à nouveau opérationnels. Une modernisation reste toutefois vivement recommandée et le syndic a dès lors effectué un appel d'offre en ce sens.

04.01 Proposition de modernisation ou du remplacement des ascenseurs – accord des propriétaires de bureaux (étages +1 et +2) – Choix de l'entrepreneur en charge – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

Le syndic présente à l'assemblée le comparatif des offres reçues pour une modernisation ou un remplacement complet des ascenseurs :

	Lift-up	Reix	Br-Elektrimec	Kone
Remplacement complet	97.000,00 €	-	136.940,00 €	147.160,00 €
Option adaptation PMR 2 ascenseurs	9.500,00 €	-	8.510,00 €	
		-		
Délai pièces	8 semaines	-		
Délai installation	5 semaines	-		
Modernisation	93.500,00 €	67.546,00 €	50.532,00 €	-
Armoire	x	x	x	-
Variateur	x	x	x	
Moteur	x	-	-	-
Bouton et filerie	x	x	x	-
Câbles de traction	x		x	-
Module GSM	x	x	x	-
Porte Cabine	x		x	-
Porte palière	x		En option : 37674 €	-
Opérateur de porte		x	x	-
Option habillage cabine	7.670,00 €		7.000,00 €	-
Entretien	1.194,00 €	1.132,00 €		
Telephone	90,00 €	120,00 €	192,00 €	
Entretien Omnium 5 ans			1.600,00 €	5.200,00 €
Entretien omnium après 5 ans			4.200,00 €	5.200,00 €

Garantie	5 ans	5 ans
Réception organisme	x	x

Avant de passer au vote, l'administrateur délégué au sein d'Erelim, informe l'assemblée maintenir un intérêt pour convenir avec la copropriété un droit de superficie de la toiture du +2 pour permettre la réalisation d'un projet structure légère en rehausse et annonce que cela permettrait :

- La prise en charge de la rénovation de la toiture +2
- La prise en charge du remplacement des ascenseurs afin d'y ajouter un nouveau
- Projet d'approximativement 10 maisons en structure légères
- La mise à disposition d'une indemnité

Il s'agit à ce stade d'un intérêt informatif et le cas échéant, Monsieur [nom] demandera la convocation d'une assemblée afin de soumettre ce projet à l'assemblée générale.

Tenant compte de ce qui précède et du fait que les ascenseurs sont à présent opérationnels, les propriétaires du +1 et +2 décident à l'unanimité de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.

05 Optimisation : Scénario à privilégier en vue de l'optimisation des installations HVAC suite aux derniers constats et analyses (individualisation des zones, remplacement des chaudières, système de comptage, rideaux de chaleur et aérothermes Galerie)

Rappel des AG antérieures :

Pour rappel, la copropriété avait souscrit auprès de l'ingénieur [nom] au bureau Lucius une mission d'audit général des installations HVAC de la galerie afin d'obtenir une appréciation de l'état actuel des installations et obtenir également des recommandations pour la rénovation de ces dernières avec un regard axé sur les performances d'autant aux vues des marchés des énergies et enjeux environnementaux.

Sur base de la première note soumise qui soulignait un bilan négatif et des pistes de suggestions, la copropriété demandait au bureau Lucius un complément reprenant des propositions techniques sous forme de scénarios afin de pouvoir choisir la meilleure solution technique et équitable pour les différents copropriétaires.

Lors de l'assemblée générale tenue en date du 11/10/2022, les copropriétaires marquaient accord sur la mise en œuvre d'une série de petites actions visant à réduire les consommations jugées inutiles (voir point 11.a)

L'assemblée générale du 11/10/2022 souhaitait également envisager une revue complète des installations HVAC et à cet effet demandait préalablement une étude de l'enveloppe de l'immeuble en vue de pouvoir intégrer l'ensemble des réflexions, y inclus en terme de financement, avant toute prise de décision.

Le conseil de copropriété avait en outre mandat de l'assemblée pour approfondir les études en concertation avec le syndic.

Le syndic confirme à l'assemblée générale que les coupures suggérées par l'ingénieur Pascal Despierres ont bien été réalisés courant 2022 avec son assistance et plus particulièrement :

1. en chaufferie :
 - a. arrêt du circulateur chauffage des commerces via interrupteur tableau
 - b. fermeture des vannes amont/aval sur le départ uniquement (vannes sur le retour laissées ouvertes pour maintien actif de l'expansion sur les tronçons non vidangés) ;
 - c. isolement et vidange prioritairement du circuit :
 - i. alimentant le GP2 (risque évident de gel dans le local)
 - ii. du circuit du GP1 si risque de gel pressenti ;
2. local technique toiture / zone Vanderkindere (GP2) :
 - a. arrêt complet du GP2 via interrupteur de tableau
 - b. fermeture complète des registres d'entrée/de sortie d'air du GP2 (>< tirage parasite via la prise d'air) ;
 - c. vidange de la batterie chaude et froide (si encore sous eau, même sans pression dans le circuit d'eau glacée abandonné) ;
 - d. vidange des conduites de chauffage présentes dans le local du GP2 (prolongement de la vidange commencée en chaufferie) pour éviter le gel ;

- e. à défaut de vidange possible = fermeture hermétique de la grille de prise d'air du local (panneau, tôle, ...) ;
3. mezzanine entrée parking QPark =
- arrêt complet du groupe GP1 via interrupteur de tableau, y compris circulateurs locaux si présent ;
 - fermeture des vannes d'isolement hydrauliques chaudes et froides (départ uniquement) pour éviter les circulations parasites (si circuit maintenu sous eau) ou vidange complète si risque de gel ;
 - vidange de la batterie chaude et froide (si encore sous eau, même sans pression dans le circuit d'eau glacée abandonné) ;
 - fermeture complète des registres d'entrée/de sortie d'air du GP1 (>< tirage parasite via la prise d'air en toiture) ;
4. réseaux de gainages des GP1 et GP2 alimentant les commerces – branches terminales : fermeture des clapets et registre qui étaient encore ouverts + contrôle visuel de la bonne fermeture des autres clapets.

Ces coupures ont effectivement confirmé l'impact positif escompté sur les consommations de la galerie.

A ces premiers constats et suite à de multiples réunions entre le conseil de copropriété, le syndic et l'ingénieur conseil F _____ durant l'exercice 2022-2023 ainsi que l'évolution des discussions, il a été demandé à l'ingénieur l'effectuer une analyse complémentaire de l'enveloppe du niveau bureau consistant en l'évaluation des besoins thermiques des bureaux du +1 et l'identification des améliorations pertinentes. La note a été transmise à l'ensemble des copropriétaires dans les annexes communiquées préalablement.

Cette note mène vers de nouvelles réflexions pour le renouvellement des installations (individualisation commerces/Bureaux VS installations communes générales, compteur de passage, besoins en puissance, confort souhaité, etc.)

05.1 Scénarios à privilégier quant au remplacement des chaudières, zones desservies, désolidarisation de certaines zones (alimentation commerces, communs, bureaux, etc) ainsi que mode de répartition – Décision à prendre à la Majorité 4/5 Art 3.88 § 1,2° CC

L'assemblée débat principalement la partie chauffage et parcourt les divers scénarios envisagés précédemment. L'assemblée en conclut que le maintien d'une chaudière commune munie d'un système de comptage adéquat tenant compte des différentes zones desservies est le scénario à privilégier.

Le système de comptage qui sera installé au niveau du collecteur en chaufferie servira dans un premier temps à collecter les informations sur la consommation de chaque zone et le mode de calcul des consommations sera débattu lors d'une assemblée ultérieure permettant un recul suffisant.

Il est à cet effet également abordé la volonté de répartir les consommations d'électricité tel que cela est prévu à l'acte de base et la mise en place de compteur de passage suite à la rénovation du TGBT le permettra.

A l'unanimité, l'assemblée valide adopter ce scénario et souhaite se concentrer dans un premier temps sur la rénovation de ces parties des installations (chaudières, chaufferie, système de comptage).

05.2 Décision quant au remplacement des chaudières à charge des zones desservies – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

A l'unanimité, exception faite des abstentions énumérées ci-après, l'assemblée générale confirme son souhait de remplacer les chaudières actuelles par des chaudières gaz à condensation correctement redimensionnées et munies d'une régulation ainsi que la mise en place d'intégrateurs sur chaque circuit au niveau du collecteur.

L'assemblée valide à l'unanimité un budget de 70.000 € HTVA pour la réalisation de ces travaux.

Les offres seront soumises lors de la prochaine assemblée générale pour validation du fournisseur en charge.

Abstenti

05.3 Proposition de mise en place de compteurs intégrateurs et calorimètres pour permettre une répartition des consommations de manière individuelle – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

Le syndic suggère la remise en place des compteurs intégrateurs au niveau des collecteurs afin de permettre le calcul des consommations par zone ainsi que des calorimètres ou intégrateurs pour le calcul individuelle par zone.

A l'unanimité, exception faite des abstentions énumérées ci-après, l'assemblée générale valide sa volonté de mettre en place dans un premier temps des intégrateurs au niveau des circuits au départ du collecteur en chaufferie suivant enveloppe budgétaire votée au point 5.2.

Abstention : N

05.4 Décision à prendre quant à la proposition de donner mandat à l'ingénieur pour la réalisation d'un cahier des charges, l'appel d'offre et le cas échéant le suivi des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée confirme son souhait de souscrire une mission d'assistance auprès de l'ingénieur HVAC pour un budget de l'ordre de 4.000 € HTVA et au minimum pour l'assistance à la rédaction du cahier des charges, la réception PEB et conformité ainsi que si possible un suivi durant le chantier.

05.5 Planification des travaux, constitution du budget et financement (fonds propres, financement crédit, primes, etc.) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée souhaite que les travaux soient effectuées avant la prochaine période hivernale soit courant le printemps-été 2025.

A l'unanimité, l'assemblée décide de financer les travaux par prélèvement au fonds de réserve.

06 Conditions tarifaires mission Esset – décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

Pour faire suite aux discussions lors de la précédente AGO, le syndic informe l'assemblée pouvoir concéder une remise de l'ordre de 10% sur ces honoraires tenant compte du suivi interne effectué par le service de nettoyage/conciergerie au sein de l'immeuble et par conséquent la charge de travail sensiblement réduite, ce que l'assemblée accepte. Cette remise sera d'application à compter du 01/01/2025.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

Bruxelles, le 17/12/2024

Head of Residential PM & Co-ownership

Président(e) de séance