

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 11/12/2017

L'an deux mille dix-sept, le 11 décembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence TREVES se sont réunis en Assemblée Générale extraordinaire dans la salle de réunion de FRESHFEL sise Rue de Trèves 49-51 boîte 8 à 1040 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 17/11/2017

La séance est ouverte à 14h30. Monsieur RENARD, représentant TREVI & LOYD MP S.A., accompagné de Madame MAGGIORE 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 6 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 11 forment 679 / 985 èmes de la copropriété.

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 Extraordinaire du 30 mai 2017 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 577-6§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 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.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Monsieur d'Arschot

02 Désignation du Scrutateur – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur : Madame Mamias

03 Décision à prendre quant à la conservation ou suppression des 29 emplacements de parking (cfr loi COBRACE) - Majorité 3/4 Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic rappelle le point 2 de l'AGE du 30/05/17, une décision doit être prise au niveau du maintien ou non des emplacements de parking excédentaires (cfr LOI COBRACE) au niveau de la toiture.

Suite aux possibilités soulevées lors de la dernière Assemblée, 3 options ont été étudiées :

1. **Suppression des 29 emplacements de parking**

Les parkings sont actuellement loués +/- 1.200 € par emplacement par an. Si on venait à les supprimer, la copropriété devrait en racheter 9 sur les 20 car privés.

Les locataires actuels devraient louer des places de parking à l'extérieur pour un cout d'environ 1.500€ par place de parking par an (prix parking INDIGO).

Le syndic souligne qu'une fois les places supprimées, il n'existerait pas de possibilité de se rétracter par exemple : en cas de changement d'affectation vers du résidentiel, non soumis à la loi COBRACE.

2. Exploitation des 29 parkings excédentaires par BPARK (ou autres)

Selon une première simulation financière, une exploitation par BPARK pourrait amener à la copropriété un revenu net entre 365 et 1.043 € htva par an par emplacement en fonction du taux d'occupation effectif.

Le syndic signale que BPARK ne peut louer ces emplacements aux personnes occupants le bâtiment.

3. Maintien des emplacements moyennant le paiement d'une taxe de charge environnementale imposée par la loi COBRACE

Pour les 29 emplacements excédentaires, la taxe s'élèverait à 13.050€ avec une indexation annuelle de 10%. La taxe reviendrait à environ 450€ par parking pour la première année.

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir les 29 emplacements de parking moyennant le paiement de la taxe de charge environnementale. Le montant de la taxe sera reparti entre les propriétaires selon les quotités applicables.

04 Réfection étanchéité parking : choix de la solution retenue - Majorité 3/4 Art 577-7 § 1,1° CC

Suite à la décision prise en point 3 de la présente AG l'assemblée est invitée à se prononcer quant au choix de la solution retenue pour la réfection de l'étanchéité parking.

Scénario 1 : Rénovation complète de la toiture-parking supérieure en CONSERVANT l'affectation parking et les zones de végétations DERBISEDUM

a.	Programme de base PMMA :	198.000 €HTVA
b.	Rehausse sous châssis du rez-de-chaussée arrière et nouveaux châssis :	24.000 €HTVA
c.	Protection des murs périphériques :	16.500 €HTVA
d.	Prélèvement béton et essais de laboratoires :	2.000 €HTVA
e.	Mesures conservatoires, stabilisation murs YTONG -1 côté droit :	5.000 €HTVA

Soit un total indicatif de l'ordre de 245.500 €HTVA ou de 326.515 €TTC

Scénario 2 : Rénovation complète de la toiture-parking supérieure en SUPRIMANT l'affectation parking et en transformant l'ensemble en une toiture inaccessible

a.	Programme de base étanchéité bitumineuse ANTI RACINE :	100.000 €HTVA
b.	Rehausse sous châssis du rez-de-chaussée arrière et nouveaux châssis :	24.000 €HTVA
c.	Protection des murs périphériques :	16.500 €HTVA
d.	Prélèvement béton et essais de laboratoires :	2.000 €HTVA
e.	Mesures conservatoires, stabilisation murs YTONG -1 côté droit :	5.000 €HTVA
f.	OPTION DERBISEDUM (toiture verte à faible entretien non accessible) :	25.000 €HTVA

Soit un total indicatif de l'ordre de 172.500 €HTVA ou de 229.425 €TTC

€TTC = y compris TVA 21 % sur les travaux + honoraires architecte TVAC 21% + honoraires coordinateur sécurité TVAC 21%

Ces budgets estimatifs sont indicatifs et ne tiennent pas compte :

- des budgets de rachat éventuel des parkings dans le cadre d'une réaffectation en toiture non accessible verte ou non
- des honoraires d'un bureau de stabilité en fonction des résultats des prélèvements – article du rapport de l'architecte Lesens du 19.04.2017
- Les honoraires de l'architecte pour l'analyse des résultats, la vérification du programme des travaux et la mise à jour des budgets estimatifs – article D.d. du rapport dd 19.04.2017

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité des parkings selon le scénario 1 en prenant en compte les options a, d et e. Elle donne mandat au bureau Lesens pour l'élaboration d'un cahier de charges et d'un appel d'offres pour les travaux.

Les résultats des appels d'offres seront présentés lors d'une assemblée qui se tiendra au courant du mois de février.

En vue de financer les travaux, l'assemblée décide de réaliser trois appels de fonds extraordinaires en décembre 2017 (33% du budget prévisionnel, soit 75.185 €), en mars 2018 (33% du montant des travaux suivant l'offre retenue par l'Assemblée Générale prévue en février 2018) et en juin 2018 (le solde restant).

05 Résultats de l'audit technique de la chaufferie (Présentation de l'étude du bureau LUCIUS ENGINEERING) - Majorité 3/4 Art 577-7 § 1,1° CC

Mr Despierres du bureau LUCIUS ENGINEERING présente à l'assemblée les résultats de l'audit technique de la chaufferie dont le rapport était annexé à la convocation de la présente AG.

Suite à la présentation du rapport l'assemblée décide de faire réaliser les travaux suivants :

- Remplacement des 3 chaudières à mazout actuelles par 2 chaudières gaz à condensation
Budget indicatif 81.500€ TVAC
- Remplacement du réseau de conduites en PVC du système de refroidissement
*Budget indicatif 23.800€ TVAC pour les parties communes,
5.500€ TVAC par boucle pour les parties privatives*

A l'unanimité, l'Assemblée mandate le bureau LUCIUS ENGINEERING pour le suivi en régie (95€/h HTVA) de la levée des différentes remarques ponctuelles émises dans son rapport.

L'Assemblée décide de maintenir les chaudières actuelles et de planifier le remplacement de ces dernières pour 2019. Le bureau LUCIUS ENGINEERING est également mandaté par l'Assemblée pour la préparation du cahier des charges, l'appel d'offres. Le bureau LUCIUS ENGINEERING présentera les résultats lors d'une prochaine Assemblée.

L'assemblée décide de lancer les démarches concernant la cuve à mazout et le raccordement par Sibelga. Ces démarches seront entreprises par le Syndic en coordination avec le bureau LUCIUS ENGINEERING.

L'assemblée accepte de faire procéder au remplacement de la partie commune verticale du réseau de conduites PVC du groupe de froid mais reporte à une prochaine assemblée générale la décision du remplacement de la machine frigorifique en toiture (à prévoir endéans les 3 à 5 ans suivant les conseils de la société LUCIUS ENGINEERING). LUCIUS ENGINEERING est mandaté pour réaliser le cahier des charges et l'appel d'offres.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord sur cette résolution.

06 Placement d'un système de contrôle d'accès sur les portes communes - Majorité 3/4 Art 577-7 § 1,1° CC

Le syndic rappelle le point 5.1 de l'AGO du 20/04/17 où il avait été proposé de remplacer le système de contrôle d'accès actuel par un système à badge. L'Assemblée avait décidé de reporter ce point lors d'une prochaine AGE.

Suite entre autre aux divers problèmes rencontrés avec la parlophonie, des offres ont été demandées pour le remplacement de ce système également.

- CLABOTS propose un remplacement intégré des deux systèmes pour un montant total 10.841,00 € htva (+ options à convenir). Ils proposent une parlophonie Vidéo sans fil NORALSY communiquant avec téléphone fixe, GSM et smartphone. Ce système demande un contrat de gestion d'un coût de 324€ htva par an si gestion faite par vous-même ou de 486€ htva par an si gestion faite par CLABOTS.
- LCVS propose deux systèmes indépendants.
Pour le contrôle d'accès, il demande 9.333,17 € htva
Pour la parlophonie, il demande 10.555 € htva. Il s'agit ici d'une parlophonie câblée (dans le prix proposé sont repris 17 appareils privés).
- GREENLIGHT propose le remplacement du contrôle d'accès pour un montant de 5.502,45 € htva et le placement d'un système parlophonie sans fil pour un montant de 2.915,38 € htva.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.

A l'unanimité l'assemblée décide de faire réaliser le placement d'un système de parlophonie non filaire par la société GREENLIGHT mais de ne pas procéder au remplacement du contrôle d'accès actuel.

Si nécessaire, la décision quant au placement d'un système de contrôle d'accès sera discuté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h10.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 11/12/2017

Marc RENARD
Property Manager

Olivier REYE
Directeur

Monsieur d'Arschot
Président(e) de séance

Madame Mamias
Scrutateur