

Procès verbal de la réunion de l'Assemblée générale extraordinaire de l'Association des copropriétaires du complexe immobilier Les Venelles 2 réunie le lundi 24 avril 2006 à 20 heures dans le local communautaire.

Ordre du jour :

- Nomination de scrutateur(s).
- Point de la situation sur les conséquences de l'incendie survenu dans la nuit du 23 au 24 mars 2006.
- Manque d'étanchéité du réseau de tuyauteries de gaz alimentant les cuisines : présentation des différentes solutions techniques. Choix.
- Dossier CFE & Consorts : désistement de l'action contre l'expert judiciaire, Monsieur Boland.
- Divers.

Annexe au présent procès verbal :

- Rapport daté du 12/04/2006, établi par Monsieur Sonon, ingénieur conseil, ayant pour objet la recherche des fuites sur les tuyauteries de gaz de cuisine.

COCLET-BRADLEY Syndic s.p.r.l.
rue Basse 21/23- Bte 21
B-1180 BRUXELLES
02/373.38.10 - fax : 02/375.18.68
email : www.coclet-bradley.be
No d'entreprise : 0460.096.437
R.C. Professionnelle No 16769770423

Marc MILCAMPS, Agent agréé I.P.I. 103.343
Dé détenteur du certificat de qualité syndic S.N.P.
Stéphane KIRKOVE, Agent agréé I.P.I. 102.646
Muriel PIERACHE, Agent agréé I.P.I. 105.203

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER LES VENELLES 2 REUNIE LE LUNDI 24 AVRIL 2006 A 20 HEURES DANS LE LOCAL COMMUNAUTAIRE PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'Assemblée compte :

106	copropriétaires présents sur 202, totalisant	576.070 /	999.990 quotités	(soit 58%)
30	copropriétaire(s) représenté(s) sur 202, totalisant	126.615 /	999.990 quotités	(soit 13%)
136	copropriétaires présents et représentés sur 202, totalisant	702.685 /	999.990 quotités	(soit 70%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 3) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 13/04/2006. En outre Il a été vérifié qu'aucun participant (copropriétaire ou mandataire) à la présente réunion ne disposait d'un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent ensemble les autres copropriétaires présents ou représentés (Art 577-6 § 5)

Document annexé à la convocation de la présente réunion 1

- Rapport daté du 12/04/2006, établi par Monsieur Sonon, ingénieur conseil, ayant pour objet la recherche des fuites sur les tuyauteries de gaz de cuisines

Ce document, auquel il a été fait référence en cours de réunion, constitue une annexe faisant partie intégrante du présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du présent procès-verbal.

Le résultat des votes, issu du dépouillement, effectué par le syndic, est repris dans un tableau récapitulatif qui figure à la fin du présent procès-verbal. Le quorum requis pour chacun des points soumis à vote est mentionné dans ce tableau.

La séance est ouverte à 20 heures sous la présidence de Monsieur Dutordoir, assisté des membres du conseil de gérance, exception faite de Monsieur Jourdain, absent, qui s'est fait excuser, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SPRL COCLET-BRADLEY Syndic, représentée par Madame Laurence Jacobs et Monsieur Marc Milcamps, gérant, lequel assure le secrétariat. Participe à la présente réunion Monsieur Vander Heyden, représentant le courtier de la copropriété, la société Jean Crab et Fils, pour le traitement du point en référence aux assurances.

En ouverture de séance, Monsieur Dutordoir remercie, en son nom propre, mais également au nom du conseil de gérance dont il se fait le porte-parole, les ouvriers de la copropriété et le syndic pour la manière

efficace et professionnelle dont les conséquences du sinistre " incendie " sont gérées depuis le 24 mars dernier. A cet égard, il propose à l'assemblée générale qu'au delà des mots, la copropriété concrétise sa reconnaissance à l'égard des ouvriers par un geste financier significatif. C'est par un applaudissement nourri que l'assemblée générale exprime son adhésion à cette proposition dont les modalités de mise en Oeuvre seront fixées par le conseil de gérance, avec l'assistance du syndic.

*L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes :*

1. Nomination de scrutateur(s)

Faute d'avoir traité ce point, c'est le syndic qui a procédé au dépouillement des bulletins de votes.

1 Copie de ce(s) document(s) peut être obtenue sur simple demande auprès du bureau du syndic (Sophie Depasse : 02./373.38.22)

2. Point de la situation sur les conséquences de l'incendie survenu dans la nuit du 23 au 24 mars 2006

Du point de vue des assurances

Des réponses faites en séance par Monsieur Vander Heyden, et le syndic, aux questions formulées par les participants, il y a lieu, pour l'essentiel, de retenir :

- Qu'à ce jour, la cause du sinistre n'est toujours pas établie ; trois possibilités pouvant être avancées :
 - défaillance technique de l'immeuble (peu probable) ;
 - défaillance technique de la voiture ;
 - acte de vandalisme.

Selon la cause qui sera retenue (pour autant qu'elle le soit un jour), les possibilités de recours en responsabilités qui pourraient être introduits par certains occupants pourraient différer.

- **Que c'est l'incendie qui a mis en évidence la présence de fuites de gaz sur le réseau de distribution des cuisines mais qu'il n'en est pas la cause (hormis un raccord situé dans l'emplacement de garage dans lequel la voiture a brûlé). En conséquence, tous les frais inhérents à la remise en état du réseau de distribution de gaz ne seront pas couverts par les assurances MAIS devront être supportés par les copropriétaires en tant que charges communes générales.**
- Que les dégâts " immobilier " (contenant [murs - sols – plafonds]) consécutifs à l'incendie sont couverts par la compagnie d'assurances Vivium qui assure le bâtiment dans le cadre d'une police d'assurance collective souscrite par la copropriété. Pour se faire, conformément à l'information diffusée par le syndic, il appartient aux copropriétaires d'adresser à celui-ci une déclaration de sinistre en bonne et due forme. Par ailleurs, pour accélérer le règlement des dommages individuels lors de la tenue des réunions d'expertises contradictoires, il est important de faire établir des devis de remise en état. **Il va sans dire que seuls les dommages couverts par le contrat seront indemnisés.**
- Que les dégâts " mobiliers " (contenu) doivent être déclarés individuellement auprès de la compagnie d'assurances qui assure ce risque ; sous réserve d'un éventuel recours ultérieur qui ne pourra aboutir que pour autant que la question de la responsabilité du sinistre soit établie, la franchise appliquée est à charge de chaque assuré.
- Qu'en matière de chômage immobilier, seuls les appartements qui ont dû être évacués seront indemnisés sur base d'un revenu locatif normal et pour la période correspondant au temps nécessaire à la remise en état dans des conditions normales.
- Que la récupération des dommages indirects (exemples cités en séance : perte de jouissance suite à l'absence de téléphone - frais de téléphone (transfert vers un GSM - troubles psychologiques - achat d'un GSM -) est plus qu'hypothétique.
- Qu'un devis doit être obtenu auprès d'une firme spécialisée pour le nettoyage des conduites d'aération.
- Qu'une demande d'indemnisation des prestations des ouvriers et du syndic a été introduite.
- Que suite à la visite de l'ingénieur conseil en stabilité, Monsieur Bernard Nef, l'incendie n'a pas compromis la solidité de l'édifice ; ce qui a permis de retirer les barrières " nadar " qui avaient été

posées au 2ème niveau des garages.

Du point du vue du téléphone

- Force est de constater que parmi les différents problèmes techniques que le syndic a dû gérer consécutivement au sinistre incendie, c'est le seul pour lequel il n'a pas eu une relation efficace et professionnelle telle que tout abonné était en droit d'attendre d'une société comme Belgacom.
- Outre une erreur commise dans l'établissement du premier devis, qui a retardé d'autant l'obtention de l'accord des experts, Belgacom (à l'inverse de Brutélé par exemple) n'a pas comme politique de privilégier le service client de sorte qu'ils n'ont entrepris aucun travaux tant qu'ils n'étaient pas en possession d'un accord des assurances.
- Après bien des déboires, les travaux ont finalement débutés le 14 avril dernier.

- Suivant les dernières informations obtenues de Belgacom, et sous réserve de modification, le planning d'exécution est le suivant :
 - La pose des câbles " horizontaux " et des différents répartiteurs intermédiaires devrait être terminée pour ce mercredi 26 avril ;
 - Une fois cette opération terminée, débutera le travail de repérage des lignes téléphoniques individuelles entre les appartements et les nouveaux répartiteurs mis en place ; **ce travail nécessitant obligatoirement l'accès à tous les appartements concernés.** Le travail devrait se faire, en principe, au rythme de 15 appartements par jours ; le planning des accès aux différents appartements se fera par voie d'affichage dans les Venelles. Faute de pouvoir être présent, il est recommandé de remettre les clés à un voisin ou aux ouvriers polyvalents.
- **A titre collectif, le syndic introduira une réclamation auprès de Belgacom en vue d'obtenir le remboursement des frais d'abonnement pour la période de privation de téléphone et l'application d'un tarif préférentiel pour les abonnés qui ont fait dévier leur ligne fixe sur leur GSM, de même qu'un geste commercial en compensation des lacunes évoquées ci-avant.**

Du point de vue du gaz de cuisine :
--

- Dans le cadre de la procédure d'intervention des pompiers, la compagnie du gaz a été appelée sur le site pour procéder à la fermeture des deux compteurs de gaz qui alimentent respectivement la chaufferie et les cuisines des appartements.
- Pour obtenir la réouverture lesdits compteurs il fallait qu'un organisme de contrôle établisse des attestations d'étanchéité des deux réseaux.
- Intervenu sur place dès le lendemain du sinistre (vendredi 24 mars), les tests d'étanchéité effectués par l'organisme de contrôle SGS Bureau Nivelles se sont révélés positifs pour l'alimentation en gaz de la chaufferie et, malheureusement, négatifs, pour ce qui concerne le réseau de distribution de gaz des cuisines.
- Dans un premier temps, on a fort logiquement cru que les fuites avaient été provoquées par une surchauffe de la tuyauterie située à proximité du foyer de l'incendie et que, par conséquent, la réparation allait pouvoir être très rapide.
- Très vite, il a fallu se rendre à l'évidence que l'incendie n'était pas la cause des problèmes de manque d'étanchéité rencontrés sur le réseau de distribution du gaz de cuisines et que ce n'était vraisemblablement pas une fuite que l'on recherchait mais, plus que probablement, une multitude de fuites insidieuses.
- A cet égard, il est à noter que depuis la reprise de la gérance par COCLET-BRADLEY, à aucun moment le syndic n'a été saisi de la moindre plainte à l'égard de la présence d'odeurs de gaz tant dans les parties communes que privatives de l'immeuble.
- Suivant une estimation de la longueur du réseau de distribution de gaz, celui-ci compterait plus de 1.000 mètres de tuyauteries.
- C'est dans ce contexte qu'il a fallu se résigner à arrêter les travaux de recherche des fuites " au petit bonheur la chance " afin, d'une part, de mettre en place un protocole rigoureux et, d'autre part, de fixer, autant que faire se peut, l'estimation budgétaire des travaux à envisager.

- En effet, comme précisé ci-avant, dès lors qu'il a été établi que les fuites recherchées n'étaient pas la conséquence du sinistre, le coût des travaux de remise en état ne sera pas supporté par la compagnie d'assurance et constituera une charge commune générale à répartir suivant les quotités.
- Partant du principe que les fuites se trouvent, en principe, au niveau des différentes vannes d'isolement, des devis ont été sollicités pour procéder au remplacement de toutes les vannes (210 dans les appartements - 35 pieds de colonnes - 2 vannes permettant d'isoler certains tronçons horizontaux).
- Suivant la meilleure offre obtenue, le budget total à prévoir pour le remplacement de toutes les vannes s'élève à 30.000,00 TVAC. Ce budget ne couvre donc pas les travaux de recherche et de réparation des éventuelles fuites localisées à d'autres endroits que sur les vannes (croisons les doigts pour qu'il n'en soit pas ainsi !).

- On a également profité du passage de la société Energy Control pour procéder à la vérification de la bonne fermeture de toutes les vannes situées dans les appartements et à la pose d'un scellé rappelant aux distraits que la vanne ne peut être réouverte sans l'intervention de personnel qualifié.
- Le rapport établi par Raphaël Martin à la suite de cette opération donne les résultats suivants :

Appartements inaccessibles

Tigelles 2	Tigelles 3	Tigelles 4	Terre 3	Ciel 42	Nœuds 11
Nœuds 98	Palio 4	Palio 26	Palio 28		

Appartements où les occupants ont refusé l'accès (?)

Nœuds 2	Noeuds 4	Nœuds 9
---------	----------	---------

Appartements équipés au gaz dont la vanne est inaccessible

Tigelles 13	Palio 56	Nœuds 19
-------------	----------	----------

Appartements équipés à l'électricité dont la vanne est inaccessible

Tigelles 1	Tigelles 7	Tigelles 10	Ciel 24	Ciel 28	Boucle 8
Boucle 13	Boucle 27	Nœuds 10	Nœuds 30	Nœuds 32	Nœuds 44
Nœuds 54	Palio 5	Palio 8	Palio 27	Palio 55	

Appartements équipés à l'électricité dont la vanne n'est pas bouchonnée

Ciel 12	Ciel 52	Boucle 2	Palio 2	Palio 6	Palio 46
Palio 47	Palio 52	Platannes 7			

Le contenu de ce rapport révèle à lui seul les difficultés auxquelles les ouvriers en charge des travaux risquent de se retrouver confrontés, à savoir l'absence d'un occupant, le refus d'un occupant ou encore l'inaccessibilité d'une vanne.

SANS UNE REELLE COOPERATION DE LA PART DE TOUS LES OCCUPANTS, IL EST A CRAINDRE QUE CERTAINES COLONNES, PRESENTANT UN MANQUE D'ETANCHEITE, METTENT DES MOIS A ETRE REPAREES.

- Moyennant l'accord de l'assemblée générale sur le vote à intervenir au point 3. ci-après, la reprise des travaux de recherche est prévue dès demain matin.
- L'ordre dans lequel seront entrepris ces travaux différera quelque peu de celui préconisé par Monsieur Sonon puisque le premier objectif consistera à rendre le réseau horizontal totalement étanche.
- Une fois l'étanchéité du réseau horizontal assurée, on s'attaquera, de manière individuelle, au contrôle de l'étanchéité de chaque colonne alimentant une série d'appartements.
- En fonction des résultats obtenus, il se pourrait que l'on déconnecte, par bouchonnage, les colonnes présentant un manque d'étanchéité afin de pouvoir ré-alimenter en gaz l'ensemble des colonnes étanches.

- La recherche des fuites sur les colonnes non étanches se poursuivra ensuite ; celles-ci seront reconnectées sur le réseau au fur et à mesure des tests d'étanchéité positifs.
- A noter encore que, comme pour le téléphone, l'accès aux appartements sera rendu **INDISPENSABLE** lors de la remise en service du gaz afin de pouvoir purger correctement la tuyauterie et éviter ainsi tout risque d'explosion.

3. Manque d'étanchéité du réseau de tuyauteries de gaz alimentant les cuisines-; présentation des différentes solutions techniques. Choix.

Suivant résultat du vote écrit, la remise en état du réseau de distribution de gaz de cuisine **est acceptée**

4. Dossier CFE & Consorts : désistement de l'action contre l'expert judiciaire. Monsieur Boland.

Suivant résultat du vote écrit, le désistement de l'action contre l'expert judiciaire, Monsieur Boland, **est accepté**

5. Divers

- Monsieur Lamproye a profité de la présente réunion pour signaler aux participants avoir constaté que la mise à niveau des nouvelles ampoules placées dans les calorimètres à évaporation n'était pas correcte. Le syndic invite tous les appartements dans le même cas à se manifester auprès de lui.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23.10 heures.

Marc Milcamps
Gérant
COCLET-BRADL EY Syndic sprl

Art. 577-9 § 2 du Code civil (loi du 30.06.94) : " Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de 3 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale ".

Dans le cas où des remarques écrites seraient formulées dans le délai légal, et pour autant qu'elles ne modifient pas les décisions prises, elles seront commentées lors de la plus prochaine réunion de l'assemblée générale et consignées dans le procès-verbal qui sera établi.

Pour information, sauf imprévu, la prochaine assemblée générale statutaire se tiendra le 26.10.2006.
Aussi, merci de déjà réserver cette date dans votre agenda.

TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS DES VOTES INTERVENUS EN SEANCE

QUOTITES PRESENTES OU REPRESENTEES		702.685	QUOTITES AYANT VOTE			702.685
N° DU POINT	LIBELLE SUCCINT	MAJORITE REQUISE	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
3	Rétablissement du gaz	50%	656.190	46.495	0	93,38% accepté
4	Désist. procédure judiciaire	50%	669.385	16.535	16,765	95,26% accepté

Wavre, le 12 avril 2006.

Ingénieurs Conseils

André SONON
Ingénieur Civil

Monsieur M. MILCAMPS
COCLET-BRADLEY Syndic sprl
Rue Basse 21-23, Bte 21
1180 BRUXELLES.

RAPPORT TECHNIQUE

RT 408/06/13

CONCERNE : Complexe Les VENELLES II - 1150 BRUXELLES.

OBJET : RECHERCHE DES FUITES SUR LES
LES TUYAUTERIES DE GAZ DES CUISINES

Nous donnons ci-après notre avis concernant les différentes solutions pour la recherche et la réparation des fuites de gaz des tuyauteries des cuisines.

RECHERCHE DES FUITES PAR BOUCHONNAGE.

Cette idée consiste à placer un bouchon à l'arrivée de la tuyauterie de gaz aux cuisines, de même qu'un bouchon au pied de chaque colonne de gaz, afin de pouvoir faire des tests d'étanchéité séparément sur la tuyauterie horizontale et sur chaque colonne.

Ensuite, il faudra repasser une deuxième fois dans chaque appartement pour enlever les bouchons et raccorder les cuisinières.

Il faudra de même intervenir une deuxième fois aux pieds de colonne pour enlever les bouchons et refaire les raccordements.

Cette solution présente les inconvénients suivants :

- Elle nécessite deux opérations coûteuses en main d'oeuvre dans les 210 appartements (pas souvent accessibles) et aux 35 colonnes.

On aboutit donc à un prix absolument excessif de +/- 90.000 Eur.

- Après avoir fait cette dépense, on aura toujours 210 vieilles vannes gaz dans les appartements et 35 vieilles vannes de pied de colonne.
- Après ces tests avec bouchons, on n'aura toujours pas testé les vannes et il est donc quasiment sûr que même si on trouve des fuites aux raccords des tuyauteries à réparer, le réseau complet ne sera toujours pas étanche et SIBELGAS refusera de remettre la pression. Cette solution nous semble absurde, c'est un investissement perdu en main d'oeuvre inutile et qui laissera tout le matériel vétuste. De plus, le prix en est démesuré, c'est donc une mauvaise dépense.

OBSTRUCTION DES FUTES PAR INJECTION.

Le principe de cette solution n'est pas rationnel.

Le bon sens et l'esprit de méthode imposent, surtout en matière de sécurité, de respecter le principe suivant :

Lorsqu'il y a un problème, il faut d'abord en identifier la cause, la localiser et y remédier de façon définitive.

Si les fuites viennent des raccords filetés à cause du chanvre qui s'est desséché, la méthode nous semble valable.

Par contre, si les fuites viennent des vannes, vu que ce sont des organes mobiles, après plusieurs manoeuvres la fuite va réapparaître.

Autrement dit, cette méthode pourrait être utilisée après que l'on soit arrivé à la certitude que toutes les vannes sont étanches dans le cas où s'il reste des inétanchéités aux raccords de tuyauteries.

Nous déconseillons donc de faire une étanchéité par injection avant les contrôles des vannes.

PROPOSITION DU BUREAU MITEC.

Nous pensons qu'il est très probable que :

- La plupart des fuites existaient avant l'incendie.
- La plupart des fuites se trouvent au niveau des seules pièces mobiles que sont les vannes. Cela n'exclut pas qu'il puisse y avoir des fuites à des raccords filetés des tuyauteries, dues notamment à diverses interventions dans les gaines techniques par lesquelles on aurait fait bouger des tuyauteries gaz dont le chanvre des raccords très sec a ainsi pu bouger et laisser des fuites.

Nous conseillons donc de remplacer systématiquement après contrôles, là où c'est nécessaire les vannes d'appartements et des colonnes.

Eventuellement si nécessaire, remplacer également les 5 grosses vannes de 2" et de 3" sur les tuyauteries horizontales.

D'après l'offre estimative de DALKIA de ce 11/04, le coût serait au maximum de : $5.600 + 20.000 + 5.100 = 30.700$ Eur HTVA.

Nous venons d'apprendre ce jour qu'il est prévu de faire les relevés des compteurs de chaleur du 18 au 21 avril, ce qui nécessite l'accès à chaque appartement. Dans ce cas, on peut en profiter pour démarrer les opérations préparatoires aux contrôles d'étanchéité.

Nous proposons l'ordre suivant des opérations :

- Le jour des relevés des compteurs par ENERGY-CONTROL, demander au technicien des Venelles de fermer tous les robinets de gaz des cuisines et de les bloquer avec un fil de fer.
- Eventuellement distribuer aux occupants une note destinée à expliquer la procédure et à les faire patienter.

- Demander ensuite au Bureau SGS de venir tester les 35 colonnes une par une par la vanne de cuisine de n'importe quel appartement facilement accessible, la vanne de pied de colonne étant fermée.
La tuyauterie horizontale doit être mise à l'air.

- Demander au Bureau SGS de tester les tuyauteries horizontales, toutes les vannes de pied de colonne étant fermées.
La pression doit avoir été relâchée dans chaque colonne.

Premier cas :

Si la tuyauterie horizontale n'est pas étanche et que toutes les colonnes sont étanches, il ne faut donc remplacer aucune vanne d'appartement, ni les vannes de pied de colonne.

Chercher les fuites sur les tuyauteries horizontales.

Eventuellement, remplacer les grosses vannes de ces tuyauteries.

Deuxième cas :

Si la tuyauterie horizontale est étanche, mais que certaines des colonnes ne sont pas étanches, il ne faut remplacer aucune vanne de pied de colonne.

Dans ce cas, pour les colonnes qui ne sont pas étanches :

Remplacer toutes les vannes appartement.

Après placement elles seront maintenues fermées par un fil de fer.

Troisième cas :

Si la tuyauterie horizontale n'est pas étanche et qu'une colonne ou plusieurs colonnes ne sont pas étanche :

Remplacer la ou les vannes de pied de colonne.

Après cela :

Si une colonne n'est toujours pas étanche :

Rechercher les fuites au niveau des raccords des tuyauteries.

Eventuellement faire l'étanchéité par injection dans cette colonne uniquement si les fuites sont inaccessibles.

Remarque :

Il est indispensable de tenir un journal de chaque contrôle en notant soigneusement le numéro des colonnes et les remplacements éventuels de vannes effectués.

Ce document devrait être conservé pour l'avenir.

Ir. A. SONON