

Aux Copropriétaires de la
Résidence VENDOME
Av Louise 502
B - 1050 Bruxelles

Bruxelles, le 21-06-2022

Madame, Monsieur,

**RESIDENCE VENDOME, Av. Louise 502 à 1050 Bruxelles.
Assemblée générale Extraordinaire**

Nous vous prions de trouver, en annexe de la présente, le procès-verbal de la dernière assemblée générale tenue en date du 7 juin 2022

Nous restons bien sûr à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Michèle DEBROUX,
Gérante

Annexe : - Procès-verbal / Liste des votes / dossier terrasse arrière ARTS ARCHITECTURE/ Liste de présences

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept juin à dix huit heures,

Les copropriétaires de la Résidence VENDOME à Bruxelles, le mardi 7 juin 2022, se sont réunis en assemblée générale statutaire par la plateforme numérique ZOOM et en présentiel au 88 rue Gachard à 1050 Bruxelles, sur la convocation du Syndic, adressée à chacun d'eux le 23 mai 2022.

Le syndic explique que la séance sera enregistrée et que l'enregistrement sera conservé pendant 4 mois qui correspondent à la durée légale pour tout propriétaire qui souhaite introduire une réclamation devant le juge de paix.

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur DE MUYLDER et Madame Michèle DEBROUX, en tant que secrétaire.

Que la présente Assemblée a pour ordre du jour :

1. **Validité de la convocation – Vérifications des procurations – Détermination du quorum -Validité de l'assemblée.**
 - 1.1. **Nomination du ou de la président(e) de séance.** (Vote : majorité absolue)
 - 1.2. **Nomination du ou des scrutateurs.** (Vote : majorité absolue).
2. **Travaux – décision - mode de financement.**
 - 2.1 **Rénovation de la façade arrière et de ses terrasses :** présentation par l'architecte Monsieur Samper
 - **Rapport du constat des pathologies et sondage de la façade arrière des terrasses** (en annexe)
 - **Variante 1 : estimation budgétaire la plus disant incluant les travaux en façade et consistant à la démolition complète des revêtements de sol des terrasses pour les remplacer par un nouveau complexe d'étanchéité et de carrelage** (en annexe)
 - **Variante 2 : estimation budgétaire la moins disante incluant les travaux en façade et consistant à la mise-en-œuvre d'une étanchéité liquide parachevée au quartz sur les revêtements de sol existants , sans démolition de ceux-ci** (en annexe)(Vote : majorité 2/3).
3. **Alimentation du fonds de réserve.** Détermination du montant et du nombre d'appels de fonds.
(Vote : majorité absolue).

Sur les 34 copropriétaires, 18 copropriétaires sont présents ou représentés, réunissant ensemble 6185/ 10000ème dans l'indivision générale.

Ces constatations étant unanimement reconnues exactes, le quorum étant atteint, l'assemblée est régulièrement constituée et ouverte à 18H38 avec la connexion de Monsieur TOSCANO
Celle-ci est habilitée à délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en nos bureaux.

1

1. Validité de la convocation – Vérifications des procurations – Détermination du quorum -Validité de l'assemblée.

1.1. Nomination du ou de la président(e) de séance. (Vote : majorité absolue)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Présidente de séance. La nomination du ou de la président(e) se fera à main levée.

Par 6185 voix pour, 0 voix contre et 0 voix d'abstention, (liste des votes en annexe).

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Monsieur DE MUYLDER.

1.2. Nomination du ou des scrutateurs. (Vote : majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs. La nomination se fera à main levée.

Par 6185 voix pour, 0 voix contre et 0 voix d'abstention, (liste des votes en annexe).

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur: Monsieur MIZRAHI.

2. Travaux – décision - mode de financement.

Le syndic précise qu'à partir du moment où il devra commander les travaux sans avoir préalablement réuni la totalité du budget, sa responsabilité ne pourra pas être engagée au regard des conséquences pour la copropriété d'éventuels retard de paiement de copropriétaires.

Monsieur SAMPER commente son rapport.

Il a également estimé les travaux d'isolation de la façade et de la pose d'un crépi à 47.885,80 € HTVA, pour autant que ces travaux soient réalisés en même temps que les travaux de rénovation des terrasses (économie du coût sur l'installation de chantier).

2.1 Rénovation de la façade arrière et de ses terrasses : présentation par l'architecte Monsieur Samper

- **Rapport du constat des pathologies et sondage de la façade arrière des terrasses (en annexe)**
- **Variante 1 : estimation budgétaire la plus disante incluant les travaux en façade et consistant à la démolition complète des revêtements de sol des terrasses pour les remplacer par un nouveau complexe d'étanchéité et de carrelage (en annexe).**

Estimation des travaux : 304.453,45 € TTC. + option de l'isolation de la terrasse : 47.885,55 € TTC.

- **Variante 2 : estimation budgétaire la moins disante incluant les travaux en façade et consistant à la mise-en-œuvre d'une étanchéité liquide parachevée au quartz sur les revêtements de sol existants , sans démolition de ceux-ci (en annexe)**

(Vote : majorité 2/3).

Estimation des travaux : 291.205,86 € TTC + option de l'isolation de la terrasse : 47.885,55 € TTC.

La copropriété remercie Monsieur SAMPER qui après avoir répondu à toutes les questions se déconnecte à 19h35.

Par 0 voix pour la variante 1, par 6.185 voix pour la variante 2, par 0 voix contre, par 0 voix d'abstention :

A l'unanimité, l'assemblée choisit la variante 2 avec l'isolation de la façade.

L'assemblée donne la mission à la société ART'S & ARCHITECTS pour transmettre le cahier des charges auprès de 3 fournisseurs afin de présenter le dossier à une prochaine assemblée générale extraordinaire. La mission comprendra également le suivi du chantier, la réception des travaux et la validation des factures.

La copropriété envisage de financer ces travaux par un emprunt. Le syndic récoltera des informations relatives aux taux ainsi qu'aux conditions du prêt auprès de 3 banques.

La prochaine assemblée générale est fixée au 18-10-2022 à 18h00 date à laquelle Monsieur SAMPER a confirmé sa présence.

3. Alimentation du fonds de réserve. Détermination du montant et du nombre d'appels de fonds.
(Vote : majorité absolue).

Au jour de l'assemblée générale, le fonds de réserve s'élève à **113.482,52 €**

Récapitulatif des travaux décidés lors de cette réunion : rénovation des terrasses et isolation de la façade arrière.

Il faut également tenir compte que la copropriété devra également faire face au remplacement des chaudières d'ici 3 à 5 ans.

En séance, le syndic appelle Monsieur DESPIERRES qui explique le principe du système des pompes à chaleur ainsi que ses avantages et inconvénients.

Par 3680 voix pour, 1140 voix contre et 1365 voix d'abstention, (liste des votes en annexe) :

L'assemblée décide de procéder à 4 appels de fonds de 10.000 € par mois. Ils seront appelés au début des mois de juillet - août - septembre et octobre 2022.

Le syndic souhaite communiquer sur 2 dossiers en cours.

Le dossier surpresseur:

SPIE a levé les dernières remarques de Monsieur DESPIERRES.

Le chauffagiste de l'immeuble doit remplacer le réducteur de pression selon les recommandations de Monsieur DESPIERRES.

La copropriété reste dans l'attente de la date de passage de la société WILO pour mettre le surpresseur en service sous le contrôle de Monsieur DESPIERRES.

Le dossier inertion des cuves à mazout :

MAXICLEANING a réalisé les travaux de dégazage, de nettoyage et l'enlèvement des citernes.

Le budget initial de 3.107,92 € a été dépassé de 638,88 € ce qui correspond à un supplément pour le volume de déchets (+2.400 kg) et au taux de TVA de 21 % et non de 6% pour ce poste.

Le syndic a reçu l'attestation de l'inertion des citernes.

Sont entrés (E) / sortis (S) en cours de séance :

S : Madame DUCHATELET se déconnecte à 19h55 et donne procuration à Monsieur MIZRAHI.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance de l'assemblée générale du 7 juin 2022 est levée à 21h00.

A l'unanimité des présents et représentés l'assemblée donne mandat au président de signer en nom et pour compte de toutes les personnes ayant participé, le procès - verbal de cette assemblée afin de légaliser le contenu et ses annexes, après vérification de son contenu.

Michèle DEBROUX
Secrétaire



Monsieur DE MUYLDER
Président de séance



CONSTATS PRELIMINAIRES

Rapport n°	ACP LOUISE 502 – RAPEX 20220513
Définition de la mission	Constats préliminaires des pathologies présentes au droit des de la façade arrière. Sondage du complexe de sol des balcons.
Mandant	ACP LOUISE 502 Représentée par le Syndic HASTON CONSULT Madame Michèle DEBROUX Rue Gachard 88/8 (3ème étage) 1050 Bruxelles syndic@haston.be
Appartements visités	Terrasses et façade arrière de l'immeuble
Experts	Art's Architects srl Yves Maenhout, expert yves@arts-architects.be Juan-Luis Rodriguez Samper, architecte juan@arts-architects.be 97 rue de la Pastorale 1070 Bruxelles
Lieu d'intervention	ACP LOUISE 502 502 avenue Louise 1050 Bruxelles
Dates d'intervention	06 mai 2022
Date de première émission	20 mai 2022

Table des matières

1. PRELIMINAIRES	2
2. DONNEES DE BASE	2
3. PATHOLOGIES.....	3
4. CONCLUSIONS SUR LES PATHOLOGIES-MESURES A PRENDRE	16
5. ESTIMATIONS BUDGETAIRES.....	18

1. PRELIMINAIRES

A la demande de l'ACP LOUISE 502, au travers de son Syndic HASTON CONSULT, le bureau Art's Architects s'est rendu sur site afin de constater la nature et l'étendue des pathologies présentes au niveau des étanchéités et des bétons des terrasses situées en façade arrière ainsi que des pathologies présentes sur la façade à l'arrière de l'immeuble sis au 502 de l'avenue Louise à 1050 Bruxelles.

Les inspections se sont déroulées le 06 mai entre 9h00 et 12h00.

Une terrasse et la façade arrière ont été inspectés.

- En ce qui concerne la façade, il a été procédé à une inspection visuelle.
- En ce qui concerne le balcon, il a été procédé à une inspection visuelle ainsi qu'à un sondage par carottage du complexe composant le revêtement de balcon.

Un examen visuel des garde-corps a également été effectué en complément.

2. DONNEES DE BASE

- Hauteur de la façade arrière : environ 27m
- Terrasses : 8 niveaux de terrasses, le dernier niveau étant couvert par une toiture en béton armé débordante
- Surface totale des terrasses : environ 80m²
- Surface de la toiture débordante : environ 10m²
- Hauteur des garde-corps : 90cm depuis l'aire de foulée des terrasses
- Orientation de la façade : Est



3. PATHOLOGIES

VUES GLOBALES



Vue globale de la façade arrière et des terrasses concernées.



Vue globale de la façade arrière et des terrasses concernées.

	<p>Accès à la zone de travaux en façade arrière.</p>
	<p>L'aménée des échafaudages devra se faire par transvasement manuel depuis l'avenue Emile De Mot jusqu'à la cour arrière.</p>
	<p>Ensuite, les échafaudages devront être passés au-dessus du volume de garage annexe pour être posés au niveau des cours intérieures.</p> <p>Aire de pose des échafaudages.</p>

FACADES ET CIELS DES TERRASSES



Fissurations des ciels des terrasses fort probablement dues à des infiltrations d'eau provoquant des éclatements du béton par suite des cycles de gel / dégel et au gonflement des armatures.

Cloquage de la peinture dû à des infiltrations d'eau.




Apparition de traces de rouille dues à la corrosion interne des armatures par suite d'infiltrations d'eau.






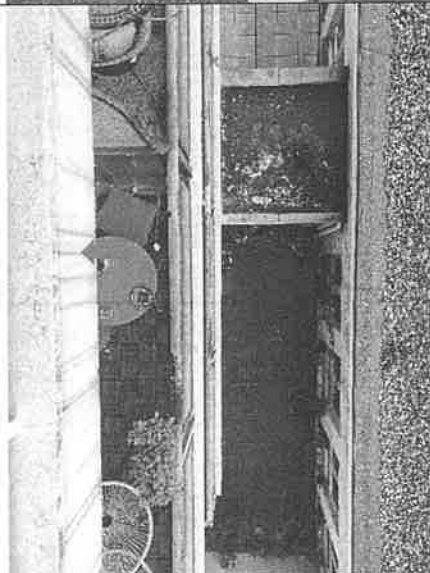
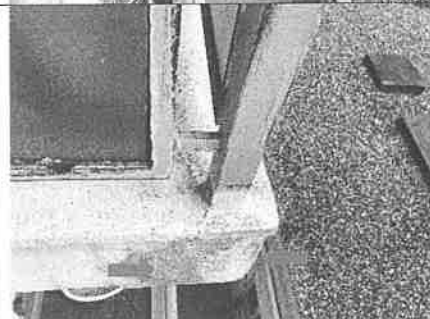
Fissurations des ciels des terrasses fort probablement dues à des infiltrations d'eau provoquant des éclatements du béton par suite des cycles de gel / dégel et au gonflement des armatures.

Cloquage de la peinture dû à des infiltrations d'eau.

Apparition de traces de rouille dues à la corrosion interne des armatures par suite d'infiltrations d'eau.

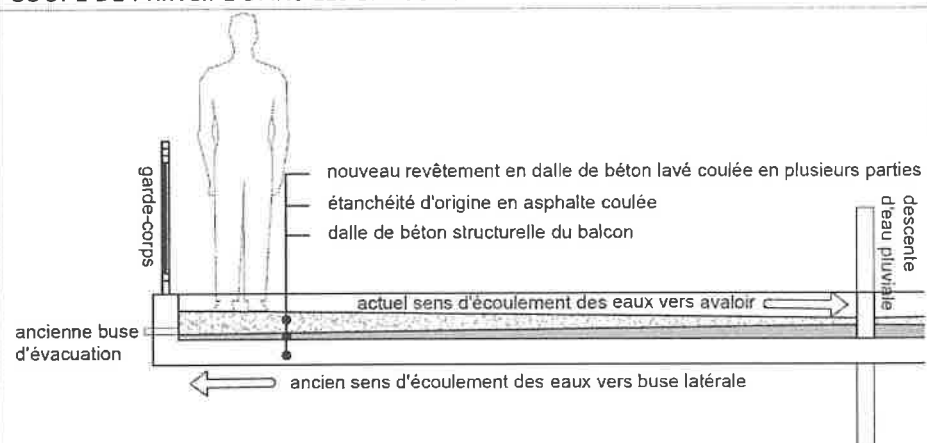
	<p>Fissuration horizontale des revêtements de façade systématiquement à hauteur des planchers.</p> <p>Cloquage et décollement de la peinture dû à des infiltrations d'eau.</p>
	<p>Fissuration horizontale des revêtements de façade systématiquement à hauteur des planchers.</p> <p>Cloquage et décollement de la peinture dû à des infiltrations d'eau.</p>
	<p>Cloquage et décollement de la peinture dû à des infiltrations d'eau.</p>

	<p>Apparition de traces de rouille dues à la corrosion interne des armatures due à des infiltrations d'eau.</p> <p>Infiltrations d'eau au droit de la pénétration de la descente d'eaux pluviales à travers la terrasse.</p> <p>Migration des sels de béton vers le ciel de terrasse.</p> <p>Important cloquage de la peinture dû à des infiltrations d'eau.</p>
	<p>Déchaussement du revêtement de façade provoqué par des infiltrations ponctuelles d'eau</p>

	<p>Cloquage des peintures provoqué par des infiltrations d'eau.</p>
	<p>Coulées d'eau sur les faces des bandeaux.</p> <p>Il conviendrait de mettre en œuvre un profil casse-goutte afin d'éviter les écoulements directs d'eau sur les faces des balcons.</p>
	<p>Coin de balcon réparé en son temps.</p> <p>Différences de teinte et léger gonflement de l'enduit de surface montrant la présence d'humidité dans le coin du balcon.</p>

ETANCHEITES ET REVETEMENTS DE TERRASSES

COUPE DE PRINCIPE DANS LES BALCONS

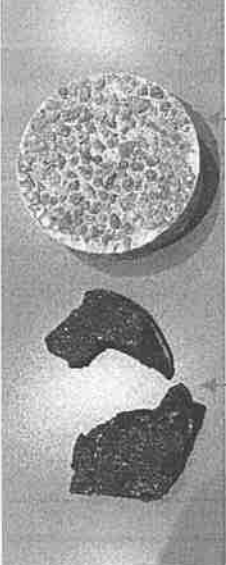
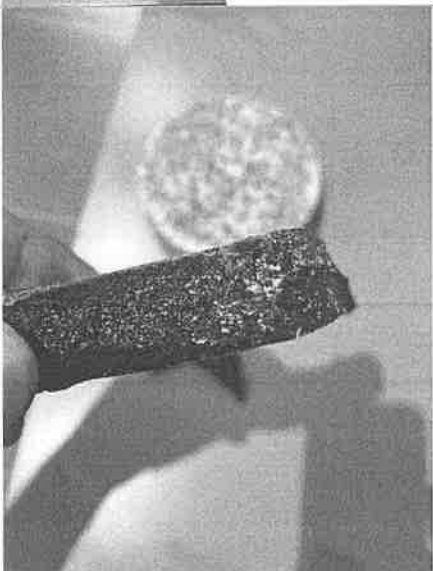


Les balcons se composent :

- D'une structure portante en béton armé coulé en place en forme de « U » renversé formant une cuve (principe de la piscine).
- Sur cette structure fut appliquée, à l'origine de la construction, une étanchéité en asphalte (comme sur les routes, représentée par la hachure grise pleine dans le dessin ci-dessus). Cette étanchéité présentait une pente évacuant l'eau vers l'extérieur des balcons au travers d'une buse placée latéralement (évacuation dite en débordement). Cette étanchéité en asphalte présente, par définition, une certaine porosité et n'assure pas une étanchéification parfaite et complète de l'ouvrage.
- Par la suite, une dalle en béton lavé (représentée par la hachure grise en pointillé dans le dessin ci-dessus) a été coulée en contre-pente sur cette asphalte. Cette dalle coulée présente des joints constructifs, remplis au silicone, par lesquels se produisent des infiltrations d'eau.
- Le sens de la pente a été modifié pour ramener les eaux de ruissellement vers l'intérieur du balcon. Des avaloirs de sol et des descentes d'eaux pluviales ont été placés ultérieurement pour collecter ces eaux de ruissellement.

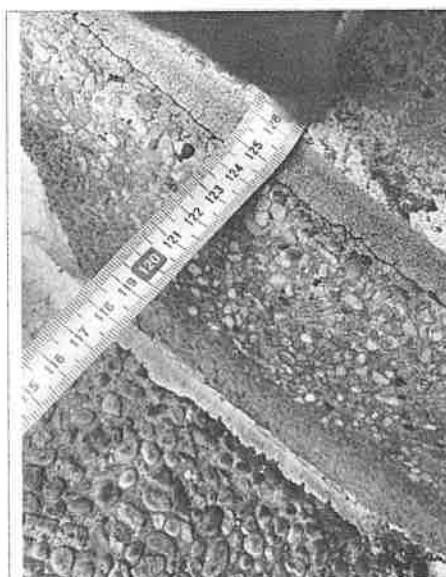
Conséquences :

- L'eau s'infiltrant par les joints du revêtement de terrasse en béton se diffuse vers les coins extérieurs des balcons en suivant la pente de l'asphalte. Ces infiltrations provoquent des dégâts au droit des coins des ciels des balcons.
- Des défauts d'étanchéité au droit des joints de sol, de joints des plinthes, des avaloirs et de la pénétration des descentes d'eaux pluviales provoquent des infiltrations d'eau causant des dégâts en partie centrale des balcons, notamment dans les ciels de terrasses et autour des descentes d'eaux pluviales.

	<p>Echantillons prélevés sur la terrasse :</p> <p>— Dalle en béton lavé formant le revêtement de sol de la terrasse</p> <p>— Asphalte coulée située sous la dalle en béton lavé</p>
	<p>Echantillons prélevés sur la terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none">- Asphalte coulée

	<p>Echantillons prélevés sur la terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dalle en béton lavé
	<p>Echantillons prélevés sur la terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dalle en béton lavé
	<p>Carottage <i>in situ</i> de la terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enlèvement de la première couche (béton lavé) - Mise au jour de la couche d'asphalte inférieure

	<p>Carottage <i>in situ</i> de la terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enlèvement de la première couche (béton lavé) - Mise au jour de la couche d'asphalte inférieure
	<p>Carottage <i>in situ</i> de la terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enlèvement de la couche d'asphalte inférieure - Mise au jour de la structure portante en béton
	<p>Avaloirs de terrasse :</p> <p>Etanchéité liquide sans armature de renforcement.</p> <p>L'étanchéité est désagrégée.</p> <p>L'eau s'infiltre sous l'étanchéité liquide dans la dalle en béton.</p> <p>Les dégâts sont visibles aux ciels des balcons au droit des descentes d'eaux pluviales.</p>



Fissuration du joint en silicone en tête de plinthe provoquant des infiltrations d'eau.

Le joint n'est pas protégé et reste exposés aux intempéries et aux UV.

Il conviendrait de refaire le joint et de le protéger au moyen d'un solin en aluminium engravé dans le mur.



Absence de fourreau de passage au droit de la pénétration de la descente d'eaux pluviales à travers la dalle en béton de la terrasse pour permettre de mettre en œuvre la remontée d'étanchéité. Défaut de conception / exécution provoquant des infiltrations d'eau à la jonction sol / descente d'eaux pluviales.

Joints silicones en fin de vie et fissurés provoquant des infiltrations d'eau à la jonction sol / descente d'eaux pluviales.

Descente d'eaux pluviales en PVC. Ce matériau ne présente pas une résistance mécanique suffisante d'autant plus lorsqu'il est fort exposé aux rayons UV et aux intempéries.

GARDE-CORPS



Les garde-corps sont en acier peint.



Pied de garde-corps scellé dans le béton.

Une étanchéité liquide sans armature de renfort a été appliquée en remontée sur le pied du garde-corps.

L'étanchéité présente des points de porosité et ne couvre pas correctement l'ensemble de la surface horizontale.

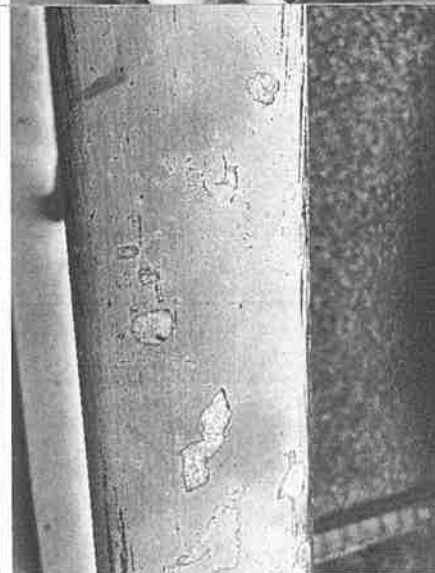


Main-courante rapportée sur l'ensemble du garde-corps.

Les montants des garde-corps sont constitués de tubes carrés creux.

L'eau s'infiltre dans ce tube par le joint ouvert en partie supérieure de la main-courante.

Phénomènes de condensation à l'intérieur du tube.



Faïençage de la peinture.

4. CONCLUSIONS SUR LES PATHOLOGIES-MESURES A PRENDRE

a. FACADES

Le bâtiment est constitué d'un système porteur composé d'une maille de colonnes et de poutres en béton armé.

Cette maille est ensuite remplie de briques (ou de blocs bétons).

Les mouvements dans la structure portante en béton provoquent des fissurations dans la peinture de façade à la jonction des poutres et planchers.

b. BETONS

Les bétons de toutes les terrasses sont affectés, notamment au droit de la pénétration des descentes d'eaux pluviales à travers les balcons ainsi qu'aux extrémités des balcons

Les bétons des terrasses les plus affectés se situent sur les niveaux supérieurs qui sont les plus exposés aux intempéries.

La stabilité structurelle des terrasses n'est pas à ce jour compromise. Cependant, des morceaux de béton se sont déjà ponctuellement désolidarisés de leur support. Ce phénomène tend à se reproduire.

Certains autres endroits commencent à présenter des fissurations qui pourraient évoluer négativement à court terme.

Au vu de l'état global des bétons, l'avantage de la situation actuelle est que, si une intervention à court terme est décidée par l'ACP, cette intervention sera de moindre mesure et donc de moindre coût étant donné que le processus de dégradation qui est en cours sera stoppé à temps.

c. ETANCHEITES ET REVETEMENTS DE TERRASSES

- De l'eau s'infiltre à travers les joints présents dans les revêtements des terrasses, entre éléments de dalles, au droit des plinthes, des avaloirs de sol et des pieds de descentes d'eaux pluviales.
- L'eau percole sur le revêtement en asphalte coulée. Par définition, la couche d'asphalte présente dans les balcons est poreuse et ne garantit pas une étanchéité parfaite assurant une protection totale des ouvrages en béton.

- En outre, la présence deux pentes à contre sens diffuse les eaux d'infiltrations sur l'ensemble de la surface des terrasses.
- L'eau s'infiltré dans les bétons structurels des terrasses à travers les revêtements en asphalte ainsi qu'au droit des avaloirs et des descentes d'eaux pluviales.

Il conviendrait de mettre en œuvre une étanchéités complète et continue (cuvelage) pour stopper le processus de dégradation des bétons des terrasses.

d. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales présentent à la fois des défauts de sélection de matériau et des défauts d'exécution.

Il conviendrait :

- De mettre en œuvre des fourreaux de passage au droit de la pénétration des descentes d'eaux pluviales à travers les terrasses et de remonter les étanchéités sur ces fourreaux pour stopper les pénétrations d'eau dans les bétons des terrasses.
- De remplacer les avaloirs de sol existants par des avaloirs adaptés au nouveau système d'étanchéité.
- De remplacer le PVC par un matériaux résistant aux chocs mécaniques, aux intempéries et aux UV (PEHD ou aluminium).

e. GARDE-CORPS

L'étanchéité au pied des garde-corps devrait être refaite au moyen d'une étanchéité liquide armée afin d'éviter la poursuite des infiltrations dans les bétons des terrasses.

Les garde-corps pourraient être restaurés par un traitement antirouille et une remise en peinture.

Le remplacement des garde-corps n'est pas indispensable. Cela étant, l'attention de l'ACP est attirée sur le fait que, si le choix du remplacement des garde-corps existants par de nouveaux garde-corps est souhaité, la hauteur du garde-corps sera augmentée d'au moins 30cm afin de répondre aux normes de sécurité actuellement en vigueur.

5. ESTIMATIONS BUDGETAIRES

Deux estimations budgétaires ont été établies :

a. VARIANTE 1

L'option technique présentée dans la variante 1 consiste en la démolition complète du complexe existant d'étanchéité en asphalte et du revêtement de sol en béton lavé afin de revenir à la structure portante de base en béton armé des terrasses.

Ensuite, une nouvelle étanchéité en polyuréthane est appliquée sur une chape au mortier à base d'époxy, le tout étant parachevé par un carrelage en grès cérame au format de 30X30cm, teinte au choix de l'ACP.

Cette variante implique :

- Une durée de chantier supplémentaire d'1 mois
- D'éventuels désordres aux structures béton des terrasses du fait des vibrations des marteaux piqueurs
- Des nuisances sonores du fait de l'utilisation de marteaux piqueurs

b. VARIANTE 2

L'option technique présentée dans la variante 2 préserve le complexe existant d'étanchéité en asphalte et du revêtement de sol en béton lavé.

Une nouvelle étanchéité en PMMA est appliquée par-dessus les revêtements de terrasses existantes. Cette étanchéité est parachevée au moyen de granulats de quartz, teinte au choix de l'ACP, afin de pouvoir profiter d'un usage normal.



Cette variante offre l'avantage :

- De diminuer la durée de chantier d'1 mois
- De ne pas provoquer de désordres aux structures béton des terrasses
- De ne pas causer de nuisances sonores

- D'un temps de séchage très rapide

Indépendamment du choix sur la variante 1 ou 2, les avaloirs de terrasses et les descentes d'eaux pluviales devront être remplacés.

Les estimations budgétaires incluent également la mise-en-peinture des garde-corps ainsi qu'une proposition, en option, de mise en œuvre d'une isolation et d'un crépi en façade arrière.

Résumé budgétaire des deux variantes :

VARIANTE 1 TVAC

VARIANTE 1 : DEMOLITION ET REMPLACEMENT COMPLET DU COMPLEXE EXISTANT DE REVÊTEMENTS	
RÉSUMÉ BUDGÉTAIRE	
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE A - INSTALLATIONS DE CHANTIER	35.059,80 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE B - FACADES	97.400,22 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE C - TERRASSES	155.828,90 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE D - GARDE-CORPS	15.164,83 €
TOTAL CHAPITRES A-B-C-D TVAC	304.453,75 €
OPTION - ISOLATION ET CREPIS DE LA FAÇADE ARRIERE TVAC	47.880,55 €

VARIANTE 2 TVAC

VARIANTE 2 : APPLICATION D'UNE ETANCHEITE SUR LE COMPLEXE EXISTANT DE REVÊTEMENTS	
RÉSUMÉ BUDGÉTAIRE	
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE A - INSTALLATIONS DE CHANTIER	30.350,09 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE B - FACADES	97.400,22 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE C - TERRASSES	148.250,93 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE D - GARDE-CORPS	15.164,83 €
TOTAL CHAPITRES A-B-C-D TVAC	291.205,26 €
OPTION - ISOLATION ET CREPIS DE LA FAÇADE ARRIERE TVAC	47.880,55 €

Le détail des deux variantes est annexé au présent rapport.

FIN DU RAPPORT

Fait à Bruxelles, le 20 mai 2022

Par Art's Architects srl

Monsieur Yves MAENHOUT et Monsieur Juan-Luis RODRIGUEZ SAMPER



Le présent rapport est diffusé uniquement au Syndic HASTON CONSULT qui le transmettra à qui de droit.

Ce rapport ne peut être diffusé que dans son intégralité.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES LOUISE 502 SISE AU 502 AVENUE LOUISE B-1050 BRUXELLES | REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
REPARATION DES FACADES ET DES TERRASSES - TRAVAUX CONNEXES BUDGET ESTIMATIF / VERSION AU 20.05.2022
VARIANTE 2 : APPLICATION D'UNE ETANCHEITE SUR LE COMPLEXE EXISTANT DE REVÊTEMENTS

RESUME BUDGETAIRE	
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE A - INSTALLATIONS DE CHANTIER	30.380,09 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE B - FACADES	97.400,22 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE C - TERRASSES	148.260,93 €
TOTAL TRAVAUX TVAC CHAPITRE D - GARDE-CORPS	15.164,63 €
TOTAL CHAPITRES A-B-C-D TVAC	291.205,88 €
OPTION - ISOLATION ET CREPIS DE LA FAÇADE ARRIERE TVAC	47.885,55 €

NOTE IMPORTANTE
LE PRESENT ESTIMATIF BUDGETAIRE EST ETABLI SUR BASE DES PRIX UNITAIRES D'APPLICATION DANS LA CONSTRUCTION A LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PRESENT MESURAGE.
LES PRIX ONT AUGMENTES EN MOYENNE DE 20% ENTRE AVRIL 2021 et AVRIL 2022.
AU VU DU CONTEXTE ECONOMIQUE ET GEOPOLITIQUE ACTUELS, IL EST IMPORTANT DE TENIR COMPTE DU PARAMETRE DE FLUCTUATION DES PRIX DANS LA DECISION QUI SERA PRISE OU DANS
TOUTE MESURE DE GESTION PALIATIVE.

Poste	Désignation	Prix total € HTVA
CHAPITRE A - INSTALLATIONS DE CHANTIER		
0	ENTREPRISE / CHANTIER	
01	PRESTATIONS PARTICULIERES	
01.5	ETAT DES LIEUX	
01.51	ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE	
01.51.1	Etat des lieux contradictoire des ouvrages existants et zones contigües au travaux	950,00
01.51.2	Recollement contradictoire des ouvrages existants et zones contigües aux travaux en fin de chantier	550,00
04	PREPARATION ET AMENAGEMENT DE CHANTIER	
04.4	MESURES DE PROTECTION	
04.41	MESURES DE PROTECTION IN SITU INTERIEURES / EXTERIEURES	
04.41.1	Protections des ouvrages existants	Inclus
04.42	Mesures de protection par stockage sur/hors chantier	
04.42.1	Stockages sur chantier à ciel ouvert	Inclus
04.42.9	Conteneurs pour évacuation des déchets y compris engins de manutention - Conteneurs et engins de manutention pour évacuation	2.150,00
04.5	EQUIPEMENTS DE CHANTIER	
04.51	RACCORDEMENTS PROVISOIRES	
04.51.1	Raccordements provisoires - alimentations en électricité Coût du raccordement à charge de l'entreprise. Coût de consommations à charge du Maître de l'Ouvrage.	Inclus
04.51.2	Raccordements provisoires - alimentations en eau Coût du raccordement à charge de l'entreprise. Coût de consommations à charge du Maître de l'Ouvrage.	Inclus
04.51.3	Raccordements provisoires - évacuation des eaux Coût du raccordement à charge de l'entreprise.	Inclus
04.53	ECLAIRAGE ET BALISAGE DE CHANTIER	
04.53.1	Eclairage et balisage de chantier Coût du raccordement à charge de l'entreprise. Coût de consommations à charge du Maître de l'Ouvrage.	Inclus
04.55	CLÔTURES / BARRIERES PROVISOIRES	
04.55.1	Clôtures / barrières provisoires	Inclus
04.56	PANNEAUX DE CHANTIER	
04.56.1	Panneaux de chantier	Inclus
04.6	LOCAUX ET EQUIPEMENTS DE CHANTIER	
04.62	BARAQUEMENTS DE CHANTIER	
04.62.1	Baraques / équipements de chantier à usage de toilettes - Installation - Par mois supplémentaire (5 mois)	250,00 1.250,00
04.62.2	Baraques de chantier d'entreposage de matériels / matériaux de construction - Installation - Sur la durée des travaux (5 mois)	500,00 2.500,00
04.63	MOYENS DE LEVAGE ET D'ACCES	
04.63.1	Echafaudages et plates-formes - Installation - Sur la durée des travaux (5 mois)	13.440,00 4.704,00
		26.294,00 €

SOUS-TOTAL CHAPITRE A HTVA	26.294,00 €
SOMME A JUSTIFIER CHAPITRE A HTVA	2.366,46 €
TOTAL CHAPITRE A HTVA	28.660,46 €
TVA 6% CHAPITRE A	1.719,63 €
GRAND TOTAL CHAPITRE A TVAC	30.380,09 €

Poste	Désignation	Prix total € HTVA
CHAPITRE B - REFECTION DES FACADES		
06	TRAVAUX DE STABILISATION ET DE DECONSTRUCTION	
06.2	DECONSTRUCTION / DEMOLITION AVEC EVACUATION VERS DECHARGE AGRÉE	
06.23	DEMOLITIONS D'ELEMENTS DE FERMETURES ET DE FINITIONS	
06.23.2	Démolitions d'éléments de fermetures et de finitions extérieures (y compris décapages) - Sondage, décapage, mise à blanc des ferrillages des poutres bétons extérieurs	18.000,00
		18.000,00 €

2	SUPERSTRUCTURES	
22	SUPERSTRUCTURE EN BETON	
22.83	REPARATIONS / RAGREAGES / RENOVATIONS	
22.83.1	- Ragréages de béton par mortier de ragréage à base de résines	19.200,00
22.84	RENFORCEMENTS	
22.84.3	Renforcements par insertions et scellements de barres - Remplacement et renforcement de ferrillages sur colonnes et poutres	1.200,00
22.88	TRAITEMENT	
	- Traitement des ferrillages mis à nus et réparation des bétons décapés selon les normes EN 1504	20.400,00
		40.800,00 €

8	TRAVAUX DE PEINTURE ET TRAITEMENTS DE SURFACE	
82	TRAVAUX DE PEINTURE ET TRAITEMENTS DE SURFACE EXTERIEURS	
82.1	PEINTURES EXTERIEURES SUR SUBJECTILES MINERAUX POREUX	
82.11	PREPARATIONS EXTERIEURES DES SURFACES	
82.11.2	Nettoyage haute pression	12.000,00
82.12	FINITIONS EXTERIEURES DES PAROIS	
82.12.2	Peintures extérieures en phase aqueuse sur murs et dessous de débordements minéraux - système de pontage par armature de renforcement 100g/m²	13.500,00
		25.500,00 €

	SOUS-TOTAL CHAPITRE B HTVA	84.300,00 €
	SOMME A JUSTIFIER CHAPITRE B HTVA	7.587,00 €
	TOTAL CHAPITRE B HTVA	91.887,00 €
	TVA 6% CHAPITRE B	5.513,22 €
	GRAND TOTAL CHAPITRE B TVAC	97.400,22 €

CHAPITRE D - TERRASSES VARIANTE 2 : APPLICATION D'UNE ETANCHEITE SUR LE COMPLEXE EXISTANT DE REVÊTEMENTS		
06	TRAVAUX DE STABILISATION ET DE DECONSTRUCTION	
06.2	DECONSTRUCTION / DEMOLITION AVEC EVACUATION VERS DECHARGE AGRÉE	
06.23	DEMOLITIONS D'ELEMENTS DE FERMETURES ET DE FINITIONS	
06.23.2	Démolitions d'éléments de fermetures et de finitions extérieures (y compris décapages) - Sondage, décapage, mise à blanc des ferrillages des poutres ciels des terrasses et bandeaux	11.250,00
06.23.9	Démolitions d'éléments de fermetures et de finitions extérieures (y compris décapages) - Carottages pour avaloirs et descentes d'eaux pluviales	3.000,00
		14.250,00 €

2	SUPERSTRUCTURES	
22	SUPERSTRUCTURE EN BETON	
22.83	REPARATIONS / RAGREAGES / RENOVATIONS	
22.83.1	- Ragréages de béton par mortier de ragréage à base de résines des ciels de terrasses et bandeaux	12.000,00
22.84	RENFORCEMENTS	
22.84.3	Renforcements par insertions et scellements de barres - Remplacement et renforcement de ferrillages des ciels de terrasses et bandeaux	350,00
22.88	TRAITEMENT	
	- Traitement des ferrillages mis à nus et réparation des bétons décapés selon les normes EN 1504	17.000,00
		29.350,00 €

3	TOITURES	
33	RECOLTES	
33.3	DESCENTES ET SOUCHES PLUVIALES	
33.31	DESCENTES PLUVIALES METALLIQUES	
33.31.4	Descentes pluviales rondes en aluminium	3.750,00
33.33	SOUCHES PLUVIALES METALLIQUES	
33.33.1	Fourreaux de passage	1.400,00
33.4	ELEMENTS PARTICULIERS POUR LA RECOLTE ET L'EVACUATION DES EAUX DE TOITURE	
33.41	ENTONNOIRS ET COLLECTEURS	
33.41.9	Avaloirs ACO en acier inoxydable	3.520,00
34	COUVERTURES DE TOITURE - ETANCHEITE	
34.2	ETANCHEITES	
34.24	ETANCHEITES LIQUIDES	
34.24.2	Etanchéités liquides en PMMA pour zones circulables aux piétons - surfaces horizontales - application d'un quartz	14.800,00
	Etanchéités liquides en PMMA pour zones circulables aux piétons - plinthes	37.050,00
35	OUVRAGES DE FINITION	
35.15.1	Sofins en aluminium	5.200,00

Poste	Désignation	Prix total € HTVA
35.15.2	Profils de rive Schluter BARA-RAK	13.000,00
		78.720,00 €

8	TRAVAUX DE PEINTURE ET TRAITEMENTS DE SURFACE	
82	TRAVAUX DE PEINTURE ET TRAITEMENTS DE SURFACE EXTERIEURS	
82.1	PEINTURES EXTERIEURES SUR SUBJECTILES MINERAUX POREUX	
82.11	PREPARATIONS EXTERIEURES DES SURFACES	
82.11.2	Nettoyage haute pression	1.500,00
82.12	FINITIONS EXTERIEURES DES PAROIS	
82.12.2	Peintures extérieures en phase aqueuse sur murs et dessous de débordements minéraux - système de pontage par armature de renforcement 100g/m²	4.500,00
		6.000,00 €

	SOUS-TOTAL CHAPITRE D HTVA	128.320,00 €
	SOMME A JUSTIFIER CHAPITRE D	11.548,80 €
	TOTAL CHAPITRE D HTVA	139.868,80 €
	TVA 6% CHAPITRE D	8.392,13 €
	GRAND TOTAL CHAPITRE D TVAC	148.260,93 €

CHAPITRE D - GARDE-CORPS		
4	FERMETURES / FINITIONS EXTERIEURES	
45	ESCALIERS EXTERIEURS, RAMPES ET RAILS D'ENTRETIEN	
45.2	ELEMENTS D'ESCALIERS ET GARDE-CORPS	
45.26	MAINS-COURANTES LISSES	
45.26.23	Mains-courantes lisses en acier - mise en peinture	13.125,00

	SOUS-TOTAL CHAPITRE D HTVA	13.125,00 €
	SOMME A JUSTIFIER CHAPITRE D	1.181,25 €
	TOTAL CHAPITRE D HTVA	14.306,25 €
	TVA 6% CHAPITRE D	858,38 €
	GRAND TOTAL CHAPITRE D TVAC	15.164,63 €

OPTION - ISOLATION ET CREPI DE LA FAÇADE ARRIERE		
4	FERMETURES / FINITIONS EXTERIEURES	
43	RETELEMENT DE FAÇADE	
43.5	ENDUITS DE FAÇADE	
43.53	SYSTEMES D'ENDUITS SUR PANNEAUX ISOLANTS	
43.53.1	Systèmes d'enduits de façades à base de mortier à liant minéral sur panneaux en polystyrène extrudé (XPS)	69.120,00
	Déduction travaux de peinture	-13.500,00
	Déduction imprévus sur travaux de peinture	-1.215,00
	Déduction prime régionale	-12.960,00

	SOUS-TOTAL OPTION HTVA	41.445,00 €
	SOMME A JUSTIFIER CHAPITRE F	3.730,05 €
	TOTAL OPTION HTVA	45.175,05 €
	TVA 6% OPTION	2.710,50 €
	GRAND TOTAL OPTION TVAC	47.885,55 €

RESIDENCE VENDOME

Liste de présences

AGE 07-06-2022

	NOM	QUOTE PART	P/R	ZOOM	SIGNATURE
Monsieur	D'HONDT Guillaume	280			
Maître	DE MUYLDER Michel	<u>780</u>	P		
Madame	DEBECKER Monique	305			
Madame	de CASSAN FLOYRAC	<u>230</u>		Z	
Monsieur	DELBOUCK Christophe	<u>265</u>	VP		
Madame	DUCHATELET Nathalie	<u>280</u>		Z	
Mme et/ou M	FAELLI-HALLIN	265			
Madame	GERTH M.C.	265			
M et/ou MMe	GOLDSTEIN-ZAMKOW	240			
Monsieur	GONTHIER Franck	330			
M et/ou MMe	HELIN - LAPAILLE	<u>280</u>	P		
Monsieur	HERMAN Frédéric	230			
SA	I.V.O. - M.M. TOSCANO	265		2	arrive à 18h38
M et/ou MMe	KUEN - CARETTE Anton - Jasmina	<u>290</u>		Z	
Monsieur	LABANI	190			
Madame	MERGEAY Danielle	265			
Indivision	MICHEL-HERPAIN	<u>810</u>	PV		
	MIK	25			

NOM		QUOTE PART	P/R	ZOOM	SIGNATURE
Monsieur	MINNE Gilbert	265			
M et/ou MMe	MIREL-PHAM	265	R		H. & Mylène
Monsieur	MIZRAHI Ariel	265	xP		Amy
Monsieur	MIZRAHI Robin	290	xP		Amy
Madame	MOONENS	265			
Monsieur	PEREBOOMS Philippe	265	R		Philippe Pereboom MIZRAHI E. Hodecaet
	PETRULLO Consort	305			
Indivision	PIERRARD Claire et Sylvie	280	R		Mylène
Madame	RENAULD-du PONT de COMPIEGNE	305		Z	
	SCA SMITS J.C	25			
Monsieur	SCHERPEREEL - TRADE AVENUE S.A	190	P		
Monsieur	SCHERPEREEL Albert	570	P		
Monsieur	TASSENOE Marc	280			
Madame	THISSEN Nicolle	280			
Monsieur	TURLOT Réginald	265	R		Amy MIZRAHI
Monsieur	YESSOUROUN Robert	290	R		Amy Scherpereel
TOTAL		Quotités		/10000	
		Présents ou représentés		/34	

