

## ACP Lotz

Lyonel Scavée  
20, Rue des archives  
1170 Bruxelles  
Tel: 0475 / 50 90 60  
lyonel.scavee@adp.com

### Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24 juin 2014.

Présents ou	Monsieur de Bettencourt/Bernal-Cerdeira	1376	
Représentés	Monsieur Scavee	1261	
	Madame Petit-Gerard	923	
	Monsieur Basyn / C. Petit	923	
	Madame Warlomont-Archer	923	
	Madame Baisier	923	
			6329
Absents	Caritas Intl (anc. Debroux)	705	
	Monsieur Van Sull	923	
	Madame Hayat / Eu.Ness	644	
	Madame Van Geyseghem	1399	
			-----
			10.000

Les quotités sont suffisantes pour délibérer valablement et la séance est ouverte à 19h45.  
La séance est tenue par Monsieur de Bettencourt et le secrétariat est fait par Monsieur Scavée.  
Les procurations ont bien été reçues et consignées comme ci-dessus.

Les discussions porteront sur l'ordre du jour envoyé soit:

1. Approbation de l'ordre du jour.
2. Rapport de gestion et explication d'éléments de comptabilité par le syndic.
  - Facture d'électricité exceptionnelle en hausse et changement de fournisseur.
  - Installation tardive des calorimètres Aquatel dans le bureau rez.
  - Changement de courtier en assurance et hausse de la franchise à 1500 euros.
  - Utilisation du fonds de réserve pour travaux et honoraire non perçus.
  - Paiements sans référence, groupé, ou en compensation.
  - Avertir de changement de locataire et fournir leurs coordonnées (plaquettes).
3. Problème de condensation et d'humidité intérieure au 2G et 3D.
4. Problème d'infiltration du 5eme : nouveau rapport adam
5. Problème des pigeons
6. Isolation de la façade du 5eme côté rue.
7. Mise aux normes du tableau électrique des communs (porcelaine).
8. Détartrage ou remplacement du boiler actuel
9. Propreté du bâtiment (intérieur et extérieur) : poubelles
10. Info : Mise en vente de certains lots.
11. Nouvel arrêté royal concernant la mise en conformité l'ascenseur (2022).
12. Mise à jour des statuts de la copropriété et date des assemblées.

13. Définition d'un budget pour travaux.
14. Budget, appel de fonds, réserve et provisions trimestrielles.
15. Nominations au conseil de gérance et du contrôleur aux comptes.
16. Divers.

### **1. L'ordre du jour est approuvé**

### **2. Rapport de gestion et explication d'éléments de comptabilité par le syndic.**

- La facture d'électricité des communs a augmenté de manière exceptionnelle suite au problème de minuterie. Depuis elle est redevenue normale. Les ampoules des communs ont été changées par des économiques.
  - Suite à une confusion lors de l'achat du rez arrière, les calorimètres Aquatel du bureau ont été installés avec plusieurs mois de retard. Le calcul de répartition des frais de chauffage a été fait par Aquatel sur base d'une estimation relative et réaliste.
  - La copropriété a changé de courtier en assurance. 8 dossiers ayant été ouverts ces 4 dernières années par le syndic précédent, la compagnie nous a fait part de son désir d'arrêter le contrat. Après négociation, nous avons pu conserver notre couverture moyennant une hausse de la franchise à 1500 euros pour les sinistres de dégâts des eaux.
  - Conformément à la décision de l'assemblée précédente, le syndic a puisé dans le fonds de réserve pour couvrir les coûts de travaux à la terrasse du 5ème.
  - Sans nouvelle aucune du syndic précédent, ses honoraires non perçus ont été placés en bénéfice dans la comptabilité de cette année.
  - La reprise de la comptabilité a été très compliquée suite à des paiements de provision sans référence, regroupant plusieurs montants ensemble, ou encore en compensation de montants dus.
- Afin de faciliter la comptabilisation, il est demandé de toujours bien indiquer en communication des virements le numéro de lot et le trimestre concerné, comme spécifié dans les demandes.
- afin de maintenir bien à jour les données, il est aussi demandé d'avertir le syndic de tout changement de locataire et de fournir leurs coordonnées complètes dès leur emménagement.

### **3. Problème de condensation et d'humidité intérieure au 2G et 3D.**

A titre privé, l'expert en détection de fuite Adam a effectué une visite de l'appartement 2G, suite à des dégâts constatés sur les murs intérieurs. Le rapport indique que cela est dû uniquement à de la condensation suite à un manque de ventilation et une température intérieure relativement élevée. Le placement de double vitrage a limité la ventilation naturelle des appartements.

Le même phénomène s'est produit au 3ème étage. Une aération plus soutenue et une isolation des murs froids sont préconisées par l'expert.

### **4. Problème d'infiltration du 5ème : nouveau rapport adam**

L'expert en détection de fuite a effectué une nouvelle visite de l'appartement 4D suite à des nouvelles infiltrations d'eau au niveau du plafond de la chambre du 4ème étage. Après une visite dans l'appartement d'à côté (4ème gauche), il est apparu que le mur mitoyen aux deux terrasses comporte des fissures et n'est donc plus étanche. Il convient donc de remplacer le cimentage par un nouveau ciment hydrofuge. Pour plus de sécurité, des travaux seront faits sur les deux côtés du mur mitoyen. Un devis de la société AV façade est présenté à l'assemblée pour 2250 euros. D'autres devis sont attendus. L'assemblée donne pouvoir de décision au conseil de copropriété pour un montant de 2500 euros maximum pour ces travaux.

### **5. Problème des pigeons**

Un couple de pigeon avait élu domicile dans l'aéra droit de l'immeuble. Après les avoir délogés, une grille a été placée en haut de l'aéra pour empêcher leur retour.

#### **6. Isolation de la façade du 5eme côté rue.**

L'assemblée décide de planifier cela dans le plan d'amélioration continu. (Voir point 14 ci-dessous).

#### **7. Mise aux normes du tableau électrique des communs (porcelaine).**

Le tableau électrique des communs pour l'ascenseur, le chauffage et l'éclairage des caves et escaliers contient encore des fusibles en porcelaine, datant probablement de l'époque de la construction (1954). Un devis de 1550 euros est présenté pour son remplacement complet par des disjoncteurs modernes. Un autre devis est attendu pour comparer. L'assemblée approuve ces travaux à l'unanimité après choix du devis le plus intéressant par le syndic.

#### **8. Détartrage ou remplacement du boiler actuel**

La facture de mazout pour l'eau chaude représente plus d'un tiers de la facture totale. Le chauffagiste fait remarquer que le boiler date de l'époque de la construction de l'immeuble et a donc accumulé près de 60 années de tartre. Il est possible de tenter de le nettoyer avec des produits acides (avec risque de fuite), ou de le remplacer par un nouveau. L'assemblée trouve l'idée intéressante et décide de planifier cela dans le cadre du plan d'amélioration continu. (Voir point 14 ci-dessous).

#### **9. Propreté du bâtiment (intérieur et extérieur) : poubelles**

L'assemblée demande au syndic de distribuer un avis aux occupants pour améliorer la situation à ce sujet.

#### **10. Info : Mise en vente de certains lots.**

Le bureau du rez-de-chaussée et l'appartement du rez droit ont été mis sur le marché immobilier par leurs propriétaires respectifs. Suite au décès de monsieur Debroux, Caritas international est l'héritier testamentaire du rez droit occupé toujours par Monsieur Larcin.

#### **11. Nouvel arrêté royal concernant la mise en conformité l'ascenseur (2022).**

Récemment, la réglementation relative à la modernisation des ascenseurs a été modifiée. L'introduction des modernisations doit être effectué en fonction de l'âge de l'ascenseur concerné. Les nouveaux délais sont :

Date de mise en service de l'ascenseur	Date de modernisation
à partir du 1 <sup>er</sup> avril 1984	au plus tard le 31 décembre 2014
entre le 1 <sup>er</sup> janvier 1958 et le 31 mars 1984	au plus tard le 31 décembre 2016
avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1958	au plus tard le 31 décembre 2022

Notre appareil ne comporte pas de date de mise en service, mais l'acte de base de l'immeuble date de 1956. Ceci donne à la copropriété jusqu'en 2022 pour pouvoir effectuer la modernisation. Vu la grande fiabilité de l'ascenseur actuel, rien ne nécessite un changement dans l'immédiat. L'assemblée décide de reporter ce débat à une date ultérieure.

#### **12. Mise à jour des statuts de la copropriété et date des assemblées.**

La loi sur la copropriété de 2010 demandait de mettre les statuts en conformité pour le 31-8-2014. Renseignement pris chez un notaire, il n'est pas nécessaire d'engager des frais inutiles si la répartition des millièmes de l'immeuble n'a pas changé. L'assemblée décide de ne pas modifier l'acte de base et les statuts. Afin de se réunir de manière régulière, les copropriétaires décident que l'assemblée générale aura lieu désormais chaque année durant le mois d'octobre, après envoi aux copropriétaires de la comptabilité de l'exercice précédent (qui se termine le 30 juin). La prochaine assemblée générale aura lieu en octobre 2014.

### **13. Définition d'un budget pour travaux.**

Afin de pouvoir, si nécessaire, effectuer des petits travaux non urgents sans une approbation écrite et préalable, l'assemblée octroi au syndic la possibilité d'utiliser un budget annuel de 2500 euros, pour autant que le président de la copropriété en ait approuvé la dépense.

### **14. Budget, appel de fonds, réserve et provisions trimestrielles.**

L'assemblée approuve à l'unanimité le budget et les nouvelles provisions trimestrielles proposées. Etant donné que tous les copropriétaires versent régulièrement et sans retards importants les provisions demandées, et que le rendement en intérêts sur le compte d'épargne de la copropriété est fort faible (1.25%), le syndic propose de consacrer le même budget à des améliorations et investissements qui donneront un rendement bien supérieur chaque année. Le fonds de réserve sera donc gelé temporairement. Les copropriétaires s'engagent à constituer, de leur côté, une réserve au cas où de très gros travaux seraient nécessaires.

Un plan d'amélioration continu des installations de l'immeuble sera établi et approuvé par l'assemblée. Les investissements possibles sont : un nouveau boiler, une nouvelle petite chaudière pour l'eau chaude, l'isolation du toit avant, l'isolation du toit du 5eme, l'installation de panneaux solaire thermiques, etc. Ces travaux seraient faits par phases progressives et l'idée est d'obtenir un effet bénéfique sur les charges dès l'année suivant leur exécution. Afin de disposer de données chiffrées, l'assemblée commande auprès du chauffagiste un audit énergétique, qui quantifiera les économies attendues pour chaque investissement. Cela permettra de prendre une décision plus avisée lors de la prochaine réunion de copropriété.

### **15. Nominations au conseil de gérance et du contrôleur aux comptes.**

Monsieur de Bettencourt se propose comme président du conseil de copropriété et comme commissaire aux comptes. Madame Baisier se propose comme assesseur.

### **16. Divers.**

Des solutions sont demandées afin d'améliorer la sécurité de la porte d'entrée. Des informations sur l'installation éventuelle d'un système de sécuri-strip et d'un digicode seront collectées pour la prochaine réunion.

Tous les points prévus à l'ordre du jour ont été largement évoqués, l'assemblée générale est levée à 22h00.

Fait à Bruxelles, le 30 aout 2012