

ACP Lotz

Lyonel Scavée
20, Rue des archives
1170 Bruxelles
Tel: 0475 / 50 90 60
lyonel.scavée@aramis.pm

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 20 janvier 2015.

Présents ou	Monsieur de Bettencourt/Bernal-Cerdeira	1376
Représentés	Monsieur Scavée	1261
	Madame Hayat / Eu.Ness (P)	644
	Madame Petit-Gerard	923
	Monsieur Basyn / C. Petit (P)	923
	Madame Warlomont-Archer (P)	923
	Madame Baisier	923
	Monsieur Van Sull (P)	923
	Madame Van Geyseghem	1399 (2322) 9295
Absents	Caritas Intl (Rez droit)	705

		10.000

Les quotités sont suffisantes pour délibérer valablement et la séance est ouverte à 19h00.

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 des comptes et rapport du commissaire aux comptes.
2. Budget, appel de provisions trimestrielles et fonds de réserve.
3. Rapport de gestion du syndic.
 - Frais propriétaires et dossier de sinistre (hausse de la franchise à 1500 euros).
4. Analyse du rapport des chauffages Legrand sur les chaudières, et l'isolation du toit.
5. Décision sur le plan d'investissement progressif.
6. Problème de condensation au 4G.
7. Proposition de fermeture du balcon arrière au 4eme.
8. Problème des pigeons.
9. Mise en conformité du tableau électrique des communs.
10. Mise à jour des statuts de la copropriété.
11. Nominations au conseil de gérance et du commissaire aux comptes.
12. Divers.

1. Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, Monsieur de Bettencourt a vérifié la comptabilité de l'année 2014, clôturée au 30 juin. Il n'a pas de remarque particulière et valide les comptes de la copropriété. Mme Van Geyseghem regrette que la facture de M. Cardon a été payé si rapidement. Il est difficile ainsi d'obtenir la note de crédit exigée. Les comptes sont approuvés à l'unanimité sauf par Madame Van Geyseghem et Monsieur Van Sull.

2. Budget, appel de provisions trimestrielles et fonds de réserve.

Un budget prévisionnel a été fourni avec la comptabilité. Celui-ci prévoit un montant de 5000 euros de travaux dans le cadre du plan d'amélioration continu. Les provisions sont maintenues inchangées ce qui devrait permettre de faire des travaux en gardant le fonds de réserve également inchangé.

Aucun chantier n'ayant été fait en 2014, les montants à rembourser sont donc temporairement sur les comptes individuels des copropriétaires afin de disposer de fonds pour cette année.

L'assemblée approuve à l'unanimité le budget, les provisions trimestrielles et le gel du fonds de réserve.

3. Frais propriétaires et dossier de sinistre (hausse de la franchise à 1500 euros).

Les travaux sur le mur mitoyen aux deux terrasses sont terminés pour un montant (1200) bien inférieur au budget accordé par la précédente assemblée (2500). M. de Bettencourt est très satisfait du résultat.

Des copropriétaires ont des questions quant au frais propriétaire concernant le 4eme étage. Suite à un vol dans cette habitation, il fut demandé l'intervention de l'assurance pour les dégâts à la serrure de la porte blindée. Etant donné le faible montant et les relations avec la compagnie, il fut décidé de prendre cela en charge sans intervention. L'assemblée décide que ce genre de dégâts ne sera plus pris en charge à l'avenir.

Pour rappel, 8 dossiers ayant été ouverts ces 4 dernières années par le syndic précédent auprès de la compagnie d'assurance celle-ci nous considère comme un mauvais risque. La copropriété a pu conserver sa couverture incendie moyennant une hausse de la franchise à 1500 euros pour les sinistres de dégâts des eaux.

Madame Van Geyseghem rappelle qu'elle attend toujours que le plafond de sa chambre doit encore être réparé. Le dossier est en cours auprès de la compagnie qui l'avait tout d'abord refusé. Une issue favorable est attendue prochainement.

En cas de refus de la compagnie, l'assemblée n'autorise pas de faire les travaux (+-3000 euros) sur fonds propres. Le syndic s'assurera que la copropriété est bien assurée en protection juridique.

Pour le plafond du 5eme, appel sera fait à Monsieur Adam pour une expertise. Les réparations seront effectuées aussi rapidement que possible, dans les limites budgétaires des pouvoirs du syndic.

4. Analyse du rapport des chauffages Legrand sur les chaudières, et le devis pour l'isolation du toit.

Un audit énergétique a été commandé aux chauffages Legrand. En résumé, la chaudière d'eau chaude date de 1954 et celle pour le chauffage de 1980. Elles ne sont plus aux normes. Un devis a été reçu pour le changement du boiler (+-5000), pour le changement de la chaudière à gaz à condensation (+-20.000) et pour une isolation du toit et un nouveau revêtement étanche (pour 26.000 euros).

5. Décision sur le plan d'investissement progressif.

L'assemblée décide de changer le boiler et de supprimer la petite chaudière dès cette année. L'année prochaine la chaudière principale sera changée par une seule chaudière à gaz à condensation.

Ce point est approuvé à l'unanimité (devis Legrand).

6. Problème de condensation au 4G.

Monsieur de Bettencourt a signalé des problèmes de condensation dans son appartement. Les mêmes causes ayant les mêmes effets, ce phénomène s'est produit au 3D, au 3G, et au 2G où un rapport d'expert indique que

cela est dû à de la condensation d'air humide sur les murs froids. Le placement de double vitrage a limité la ventilation naturelle des appartements et la condensation se produit maintenant sur les murs et non sur les vitres. Une aération plus soutenue et une isolation des murs froids sont préconisée par l'expert.

7. Proposition de fermeture du balcon arrière au 4eme.

Monsieur de Bettencourt demande l'autorisation de pouvoir fermer par des vitres le balcon arrière. L'assemblée à l'unanimité décide d'autoriser à faire les travaux. Mme Van Geyseghem demande la même faveur.

8. Problème des pigeons.

Des pigeons avait élu domicile dans l'aéra droit de l'immeuble. Une grille a été placée en haut de l'aéra. Les pigeons appréciant l'immeuble, ils sont allé dans l'aéra gauche. L'assemblée approuve à l'unanimité le placement d'une grille par le même homme de métier.

9. Mise aux normes du tableau électrique des communs.

Le tableau électrique des communs a été changé gratuitement par un nouveau tableau. En fait, l'installation étant encore non conforme, l'électricien a abandonné le chantier sans envoyer de facture. Un autre électricien a été contacté pour remettre en conformité. L'assemblée laisse le choix au syndic pour un devis de 1000 euros maximum. Ce point est approuvé à l'unanimité.

10. Mise à jour des statuts de la copropriété.

La loi sur la copropriété de 2010 demandait de mettre les statuts en conformité pour le 31-8-2014.

L'assemblée décide de ne pas modifier l'acte de base et les statuts pour le moment.

L'assemblée prochaine décidera éventuellement de modifier la répartition des frais de chauffage et de changer la part fixe actuellement de 25%.

11. 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.

12. Divers.

Madame Van Geyseghem ne donnera plus accès à son appartement pour faire les travaux sans son accord. Tous les points prévus à l'ordre du jour ont été largement évoqués, l'assemblée générale est levée à 21h00.

Fait à Bruxelles, le 20 janvier 2015,

Signatures des présents

Monsieur de Bettencourt

Monsieur Scavee

Madame Petit-Gerard

Madame Baisier

Madame Van Geyseghem