

ACP Lotz

Rue Général Lotz, 25
1180 Bruxelles

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18 février 2016.

Présents ou	Monsieur de Bettencourt/Bernal-Cerdeira	1376	
Représentés	Monsieur Scavée	1261	
	Madame Hayat / Eu.Ness	644	
	Madame Petit-Gerard (Procuration)	923	
	Monsieur Basyn / C. Petit	923	
	Madame Warlomont-Archer	923	
	Madame Baisier	923	
	Monsieur Van Sull (Procuration)	923	
	Monsieur Jacquet (4D)	1399	
			9295
Absents	Caritas Intl (Rez droit)	705	

			10.000

Les quotités sont suffisantes pour délibérer valablement et la séance est ouverte à 18h35.
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. Evolution du plan d'investissement progressif : Changement de chaudière.
2. Rapport sur les litiges en cours.
3. Poursuite en justice d'un ancien copropriétaire par Maître Dammans (arriérés).
4. Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes.
5. Budget, appel de provisions trimestrielles et fonds de réserve.
6. Rez Arrière : Demande de l'accord de la copropriété pour pouvoir affecter le bureau en appartement privé à l'avenir (projet).
7. Demande d'installation d'une porte de sécurité aux communs.
8. Mise à jour des statuts de la copropriété.
9. Nominations au conseil de gérance et du commissaire aux comptes.
10. Signature du nouveau contrat de syndic.
11. Divers (discussion sans possibilité de prendre une décision).

Détails des débats et des décisions :

1. Evolution du plan d'investissement progressif : Changement de chaudière.

Suite à l'audit énergétique, il avait été décidé l'année passée, de procéder à la rénovation de la chaufferie. Un nouveau boiler a été installé à l'emplacement de l'ancienne petite chaudière d'eau chaude, l'ancien désactivé est resté sur place. Les chauffages Legrand ont déjà installé un tuyau de gaz depuis le local des compteurs et Sibelga est déjà venu installer le nouveau compteur de gaz commun. On a branché la petite

citerne à mazout sur la chaudière actuelle pour la vider, et fait de même maintenant pour la grande citerne afin d'épuiser le stock historique de mazout. Il est prévu de procéder au changement total au printemps.

2. Rapport sur les litiges en cours.

Maitre Bousis conseil de Madame Van Geyseghem, avait envoyé une lettre de revendication le 20 mars 2015, exigeant une somme de 7360,30 euros sous menace de poursuites judiciaires. Selon les décisions de l'assemblée, aucune suite n'a été donnée. Le 6 mai 2015, une citation au tribunal nous est parvenue. Lors de l'audience du 19 mai, la plaignante demanda la désignation d'un expert, ce qui fut refusé grâce à notre conseil juridique Maitre Dammans. La plainte fut alors réintroduite en chambre immobilière. A l'audience du 9 novembre 2015, le juge a désigné un expert dans le cadre d'une procédure de conciliation des parties. Le 1^{er} décembre 2015, une réunion dans l'appartement a eu lieu afin de discuter d'un compromis. Il fut constaté que la plaignante avait fait les travaux de réfection intérieure sans nous consulter, sans nous fournir de devis, ni mêmes les factures. Il ne restait donc plus qu'à discuter l'aspect financier. La plaignante voulait 2347,9€ pour le plafond de sa chambre, 2056€ pour la cage d'escalier intérieure, 3000 € pour dommages corporels (hors esthétique) et 2200 euros pour frais de justice et 250 pour l'expert. Vu le montant, j'ai argué que ceci devait être de toute façon approuvé par une AG et non le syndic. Pour avancer, début janvier, une proposition de règlement pour une somme de 8400 euros pourrait être soumise au vote. Aucune réponse favorable n'est parvenue. Le juge avait aussi condamné la plaignante à payer les frais de l'expert qu'elle demandait, soit 2000 euros. Le 20 janvier 2015 par l'acte de vente, la plaignante quittait la copropriété et Monsieur Jacquet la remplaçait avantageusement.

La copropriété décide de demander pour quel montant la plaignante pourrait arrêter son action. Et de suivre la procédure en trainant les pieds un maximum. Approuvé à l'unanimité.

3. Poursuite en justice d'un ancien copropriétaire par Maitre Dammans (arriérés).

Outre les poursuites, Madame vend son appartement en laissant des impayés. Le notaire avait demandé, comme le veut la procédure, si des sommes étaient dues par le vendeur. Il fut répondu que :

De nombreux retards de paiement sont encore à constater :

Le solde du décompte des charges de 2014-15 pour le lot 4D de 3578,56 euros.

L'appel de fonds pour la chaudière de 2798 euros.

Les frais privatifs de mutation à charge du vendeur pour 450 euros.

Les 5 provisions pour charges trimestrielles de 4700 euros à ce jour (-1700 du décompte).

Un décompte de sortie sera établi après la clôture de la comptabilité de 2015-16.

En l'absence de fonds de roulement, une provision de 900 euros (450x2trim) devrait couvrir le solde final de clôture de la comptabilité pour le cédant.

Soit un total d'arriérés de 10.726,56 euros à verser à la copropriété (BE07 7021 2238 1666) (hors intérêts).

Devant son refus de payer à l'acte une saisie-arrêt sur le prix de vente a été demandée par Maitre Dammans à notre huissier. Maitre Dammans demande si la copropriété lui donne mandat pour poursuivre et récupérer ces sommes en justice de paix.

Etant donné que la saisie arrêt n'a pas de délai et que la chaudière actuelle fonctionne toujours et donc le besoin de liquidité n'a rien d'urgent, la copropriété décide d'attendre avant de poursuivre pour arriérés pour le moment et reverra la situation ultérieurement.

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

Le commissaire aux comptes, Monsieur de Bettencourt a vérifié la comptabilité de l'année 2014-15, clôturée au 30 juin 2015. L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et décharge est donné au syndic.

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

Un budget prévisionnel a été fourni avec la comptabilité. Celui-ci prévoit un montant de 20000 euros de travaux dans le cadre du plan d'amélioration continu. Les provisions ont été adaptées ce qui devrait permettre de faire des travaux en gardant le fonds de réserve également inchangé.

Comme l'année passée, les montants créditeurs des décomptes resteront sur les comptes individuels des copropriétaires afin de disposer de fonds pour les travaux importants de cette année sauf pour Madame Baisier qui demande un remboursement exceptionnel.

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

6. Rez Arrière : Demande d'accord pour pouvoir affecter le bureau en appartement.

Madame Hayat qui occupe personnellement le bureau du rez arrière gauche envisage un jour de peut-être mettre ce bien en location comme appartement. Elle demande de l'accord de la copropriété pour pouvoir affecter le bureau en appartement privé si son projet venait à se concrétiser.

L'assemblée ne voit aucune objection et accepte la nouvelle affectation. On signale néanmoins que le bureau ne possède pas de branchement à l'eau chaude, ce qui devra être fait à ses frais le cas échéant.

7. Demande d'installation d'une porte de sécurité aux communs.

Monsieur de Bettencourt a constaté que le hall est parfois squatté par grands froids. Il demande d'envisager l'installation d'une porte de sécurité à la rue pour que ce genre de désagrément. On signale que la porte de rue possède une serrure qui avait été prévue à cet effet, il y a quelques années.

Vu le budget travaux de cette année, l'assemblée décide de reporter ce point à l'unanimité.

8. Modification des statuts de la copropriété.

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

L'assemblée décide de ne pas modifier la répartition des frais de chauffage et la part fixe de 25%.

9. Nominations au conseil de gérance et du commissaire aux comptes.

Madame Petit se propose comme président du conseil de copropriété et Madame Baisier comme commissaire aux comptes.

10. Signature du nouveau contrat de syndic.

Le contrat de syndic courait du 21 mai 2012 au 21 mai 2015. Il est maintenant échu. Le nouveau contrat similaire et indexé est soumis à l'assemblée. L'assemblée approuve à l'unanimité le nouveau contrat de 3 ans.

11. Divers.

Un avis concernant la propreté dans l'immeuble sera mis dans les boîtes.

Tous les points prévus à l'ordre du jour ont été largement évoqués, l'assemblée générale est levée à 20h30.

Fait à Bruxelles, le 18 février 2016,

Signatures des présents

Monsieur de Bettencourt

Madame Petit-Basyn

Madame Baisier

Monsieur Jacquet

Madame Warlomont

Madame Hayat

Monsieur Scavee