

ACP Lotz

Rue Général Lotz, 25
1180 Bruxelles

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 22 juin 2017.

| | | | |
|-------------|---------------------------|------|--------|
| Présents ou | Madame Bernal-Cerdeira | 1376 | |
| Représentés | Monsieur Scavée | 1261 | |
| | Madame Szpiro | 644 | |
| | Madame Petit-Gerard | 923 | |
| | Monsieur Basyn / C. Petit | 923 | |
| | Madame Warlomont-Archer | 923 | |
| | Madame Baisier | 923 | |
| | Monsieur Jacquet | 1399 | |
| | | | 8372 |
| Absents | Caritas Intl (Rez droit) | 705 | |
| | Monsieur Van Sull | 923 | |
| | | | ----- |
| | | | 10.000 |

1. Vérifications des présences, des procurations et droits de vote à l'assemblée.

Les quotités sont suffisantes pour délibérer valablement et la séance est ouverte à 18h40.

La séance est tenue par Madame Petit 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. Vérifications des présences, des procurations et droits de vote à l'assemblée.
2. Rapport du commissaire aux comptes et Approbation des comptes 2015-16.
3. Révision des provisions trimestrielles et approbation du budget 2017.
4. Décharge du conseil de copropriété, du syndic, et nominations au conseil de gérance.
5. Rapport sur la nouvelle chaudière et les frais d'énergie.
6. Rapport sur les litiges en cours.
7. Rapport sur les travaux à effectuer.
8. Rénovation de la mise à la terre de l'immeuble.
9. Communication par email des documents et convocation.
10. Divers (discussion ne pouvant pas conduire à une décision).

2. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes 2016.

Madame Baisier a pu contrôler l'ensemble de la comptabilité et des factures pour l'année 2016. Un double paiement d'une facture de 2017 a été détectée et une demande de correction au fournisseur été envoyée.

Les comptes de 2016 sont approuvés sans réserves et l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété et au syndic à l'unanimité.

Les frais sont en forte baisse par rapport à l'année précédente. Ils étaient de 21.650 euros au total en 2014 et de 39.900 euros en 2015 (dont 6500 pour le boiler). 2016 termine à seulement 16.600 euros, suite entre autres, à l'utilisation du stock historique de mazout et à l'absence d'éléments exceptionnels.

3. Révision des provisions trimestrielles et du budget 2017.

Le budget soumis aux copropriétaires reste stable car les frais d'énergie ne seront plus aussi bas qu'en 2016. Il est proposé d'adapter les provisions trimestrielles en fonction des consommations. Les modifications seront effectives pour l'appel de fonds du 1^{er} juillet 2017. Les travaux exceptionnels ne sont pas inclus dans le budget et font l'objet d'un appel de fonds spécial après leur approbation sur base de devis. L'assemblée approuve à l'unanimité.

4. Décharge du conseil de copropriété, du syndic, et nominations.

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété et au syndic.

Le contrat de syndic est reconduit pour un an. Madame Petit se propose comme Présidente du conseil de copropriété et Madame Baisier est élue commissaire aux comptes. L'assemblée approuve à l'unanimité.

5. Rapport sur la nouvelle chaudière et les frais d'énergie.

Suite à l'installation du nouveau boiler, du nouveau compteur de gaz commun, et du tuyau d'arrivée de gaz dans la chaufferie, il a été décidé de vider au maximum la petite citerne et la grande citerne à mazout afin d'épuiser le stock historique. Celui-ci est gratuit puisqu'aucune facture n'est à imputer, ni comptabiliser. Néanmoins, un montant de 1328,34 euros de mazout a été reporté de l'année précédente sur 2016. De même, trois factures de gaz, arrivées l'année suivante, ont aussi été comptabilisées en 2016. Ceci permet de mieux refléter la réalité des dépenses et de ne pas avoir de trop grandes variations d'une année sur l'autre, dues uniquement à un élément exceptionnel qui ne se reproduira plus, l'utilisation d'un fonds de cuve gratuit.

Fin août 2016, les chauffages Legrand ont installé la nouvelle chaudière gaz à condensation. Celle-ci semble donner entière satisfaction, même si un problème de pression d'eau du à une fuite semble encore à résoudre. Les factures concernant ces travaux seront comptabilisées en 2017. L'année comptable allant du 1^{er} juillet au 30 juin. Le syndic a introduit un dossier de prime et obtenu 1650 euros de la région bruxelloise.

6. Rapport sur les litiges en cours.

Madame Van Geyseghem anciennement copropriétaire de l'appartement 4D est en procédure judiciaire contre la copropriété depuis la citation au tribunal du 6 mai 2015. La plaignante n'a pas payé ses charges sous prétexte de montant dus par la copropriété pour travaux. Lors de la vente de son bien, le 20 janvier 2015, Madame Van Geyseghem a refusé de payer les arriérés de charges. Comme la plaignante quittait la copropriété, le syndic a alors procédé à une saisie conservatoire sur le prix de vente, par huissier comme l'autorise la loi. Elle décida alors de déposer une requête en opposition devant le juge des saisies. Étant donné qu'un jugement sur le fonds était en cours en chambre immobilière, le juge a décidé de lever la saisie. Ceci a occasionné de nouveaux frais de procédure. Conformément aux décisions précédentes de l'assemblée, aucune suite n'a été donnée au tribunal par l'avocate de la copropriété. L'affaire est toujours en cours.

La comptabilité montre un arriéré de 4964,58 euros, plus l'appel de fonds de 2798 euros pour la chaudière et les frais de mutation. La copropriété décide de laisser la justice suivre son cours. Approuvé à l'unanimité.

7. Rapport sur les travaux à effectuer.

Suite à des travaux dans l'appartement 4 gauche, et l'enlèvement partiel du faux plafond dans la grande chambre arrière au 4^{ème} étage, le 27 décembre 2016, il est apparu que de l'humidité était présente dans la structure. (Voir PV AG). Madame Bernal a demandé la tenue d'une assemblée extraordinaire le 19 mai 2017. L'assemblée a décidé à l'unanimité d'approuver le devis de SOS Maison. Un appel de fonds spécial a été envoyé pour couvrir les frais liés à ces travaux hors budget. Ils sont prévus au planning de l'entrepreneur dès que possible. Il lui sera demandé de donner son opinion sur l'état de l'étanchéité du 5^{ème}.

8. Rénovation de la mise à la terre de l'immeuble.

Lors de la vente de l'appartement 4D et de la rénovation de l'appartement 1G, des certificats de conformité de l'installation électrique ont été exécutés (par hasard, par la même firme). Les deux rapports font une remarque sur la résistance de la prise de terre de l'immeuble (commune à tous). Lors de la mise en conformité du tableau des communs, les tests étaient pourtant concluants, mais la valeur de la résistance mesurée dépend fortement de la manière dont le test est effectué et où les mesures sont prises. Les électriciens travaillent en régie pour ce type de problème. Sans devis, l'assemblée approuve à l'unanimité un budget de 1000 euros maximum pour résoudre ce point et procéder à de nouvelles mesures certifications.

9. Communication par email des documents et convocation.

L'ensemble des copropriétaires possède une adresse email. Pour plus de rapidité et ne pas dépendre des délais de la poste, le syndic propose d'envoyer à l'avenir certains documents par email.

Les appels de fonds, convocation à l'assemblée, décompte annuel de comptabilité, et PV d'assemblée doivent normalement être envoyé par pli postal ou même recommandé, sauf si les copropriétaires s'accordent sur un autre mode de communication. Il faudra s'assurer que la bonne adresse email soit communiquée au syndic, et que tous sans exception s'engagent sur le principe, par écrit. Un site internet pourrait même être envisagé.

L'assemblée décide d'envoyer les documents par email et par poste.

10. Divers.

Il est demandé au syndic de procéder préventivement à un curetage des colonnes des eaux usées situées dans les aéras et les égouts en sous-sol.

Il est aussi demandé de régler le ferme-porte automatique de la porte de l'ascenseur du 4eme étage.

Il est demandé de prendre note des errata suivant dans le PV de l'assemblée du 19 mai 2017.

Au paragraphe 1 page 2, il faut lire « il est apparu une flaque d'eau en dessous » au lieu de « il est apparu que il est apparu que la chape était humide en dessous de la membrane d'étanchéité ».

Au paragraphe 6 page 2, il faut lire « Madame Bernal estime que la terrasse doit être refaite au vu des circonstances » au lieu de « Madame Bernal pense que la terrasse est défectueuse et insiste pour refaire le revêtement. »

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

Fait à Bruxelles, le 22 juin 2017, Signatures des présents, Monsieur Scavee

Madame Petit-Basyn

Madame Petit- Gérard

Madame Baisier

Madame Szpiro

Monsieur Jacquet

Madame Warlomont