

ACP Lotz

Rue Général Lotz, 25
1180 Bruxelles

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 2017.

Présents ou	Madame Bernal-Cerdeira / Monsieur de Bettencourt	1376	
Représentés	Monsieur Scavée	1261	
	Madame Petit-Gerard	923	
	Madame Baisier	923	
	Monsieur Van Sull	923	
	Monsieur Jacquet	1399	
			6805
Absents	Caritas International (Rez droit)	705	
	Madame Szpiro	644	
	Monsieur Basyn / Colette Petit	923	
	Madame Warlomont-Archer	923	

			10.000

Les quotités sont suffisantes pour délibérer valablement (+50%).

Le quorum des copropriétaires est atteint (+50%).

La séance de discussion est ouverte à 16h05 afin de bien comprendre la situation.

La séance est tenue par Monsieur Van Sull et le secrétariat est fait par Monsieur Scavée.

Les discussions porteront sur l'ordre du jour envoyé soit les problèmes d'étanchéité dans l'appartement 4G.

Détails des débats et des décisions :

1. Problèmes d'étanchéité dans l'appartement 4G.

Suite à des travaux de rénovation dans l'appartement 4 gauche, et l'enlèvement partiel du faux plafond dans la grande chambre arrière au 4eme étage, le 27 décembre 2016, il est apparu que de l'humidité était présente dans la structure. Le syndic s'est déplacé le lendemain pour évaluer la situation. Une fois le faux plafond complètement enlevé dans toute la pièce, il fut constaté que le vrai plafond était fort abimé en de nombreux endroits différents, suite à d'anciens problèmes. Un endroit en particulier était encore humide.

Il semble que suite à la remise sous pression du système de chauffage au début de l'hiver, des gouttes soient apparues à cet endroit. Il a alors été demandé à l'expert Adam qui connaît bien l'immeuble, de faire une visite qui eut lieu le 18 janvier 2017, accompagné du syndic, en vue de procéder à une détection de fuite.

Dans son rapport du 23 janvier 2017, il indique, entre autres choses, qu'un endroit du plafond présente des traces d'humidité. Il indique aussi que l'étanchéité de la terrasse lui semble bonne mais que l'évacuation des eaux de pluie présente des défauts et doit être refaite. Le mur mitoyen présente une remonté d'humidité par capillarité et qu'un des murs de la salle de bains intérieure présente une humidité anormale.

Le 1^{er} février 2017, suite à l'ouverture du mur de la salle de bain dans l'appartement 4 gauche, une fente sur la conduite verticale des WC est découverte. Le mur doit être ouvert sur plus d'un mètre de haut et cette partie de la conduite remplacée par la société Bel-Assist le lundi 6 février 2017. Après un temps de séchage, la salle de bain est remise en état (carrelage) par la société Transmaxx.

Le 2 février 2017, la société ADA toiture a procédé au remplacement de l'amorce (DEP) et d'environ 1M² de Derbigum. Lors des travaux, il est apparu que la chape était humide en dessous de la membrane d'étanchéité. Celle-ci fut refermée et les trous de sondage bouchés.

Lors de travaux de rénovation dans l'appartement au 1 gauche effectué à la même période, il est apparu que de l'humidité était présente dans le sol de la cuisine et de la chambre. Une fuite dans le système de chauffage en était l'origine. La propriétaire a procédé au remplacement complet de tous les tuyaux de chauffage encastrés dans le sol de son appartement. Cette faible fuite n'a causé aucun dégât à l'appartement du dessous.

Depuis l'installation de la nouvelle chaudière, afin d'avoir du chauffage jusqu'au 5ème étage, il est nécessaire de remettre de l'eau et de la pression dans l'installation très régulièrement (2-3j). La pression semble redescendre systématiquement en moins de 24h à une pression de 1.5 bar, soit environ 15 m au-dessus de la chaufferie. Ceci ne peut être dû qu'à une fuite dans les tuyaux selon le chauffagiste.

Le vendredi 3 février 2017, le bureau au rez arrière est vendu et l'ancienne propriétaire est devenue locataire. Le lundi 6 février 2017, Madame Hayat contacte le syndic à propos de traces d'humidité dans ce bureau. Un expert est mandaté et la caméra thermique montre une fuite du système de chauffage dans le sol du bureau. Le bureau ne repose pas sur cave à cet endroit mais directement sur le terrain. Les chauffages Legrand sont contactés, et le 20 février 2017, remplacent les tuyaux rouillés. Après un temps de séchage, le sol du bureau est remis en état par l'entrepreneur de la propriétaire.

Le 15 février 2017, Madame Bernal demande un rapport à l'architecte Laporta.

Le 9 mars 2017, un flux presque continu de gouttes tombe du plafond du 4ème étage de l'appartement 4/5 gauche, là où un cache provisoire avait été installé lors de la rénovation du plafond. Au même moment a eu lieu un remplissage du chauffage à 3 bars. Après 5/6 h, tout s'arrête. Madame Bernal pense que la terrasse est défectueuse et insiste pour refaire le revêtement. L'expert Adam suggère de tester la terrasse.

Le 18 mars, une mise en eaux de la terrasse est effectuée. Rien ne se produit malgré plus de 15cm sur toute la terrasse pendant plus de 4 jours. Depuis lors plus aucune fuite ne s'est produite.

La cause de la fuite n'étant pas réparée, ni identifiée correctement, pour le moment aucun dossier de sinistre n'a été déclaré à la compagnie, suivant les conseils de notre courtier et surtout étant donnée notre passif et taux de sinistralité important. La franchise est toujours de 1500 euros pour les dégâts des eaux, et cela ne couvre évidemment pas la réparation de la cause du problème donc les fuites. Certains éléments semblent indiquer que la fuite soit à rechercher du côté du système de chauffage.

L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver le devis de SOS Maison.
Un appel de fonds spécial sera fait pour le 1^{er} juin 2017.

Fait à Bruxelles, le 19 mai 2017,

Signatures des présents

Madame Bernal

Madame Petit

Madame Baisier

Monsieur Jacquet

Monsieur Scavee

Monsieur Van Sull