

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 30-06-2022 de l'ACP SAINT GEORGES

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 409 - ACP SAINT-GEORGES » se sont réunis en assemblée générale, le 30-06-2022, en la salle « Bureau de Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES, au rez-de-chaussée », .

Les convocations ont été adressées le 15-06-2022.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BRECKPOT Jean (Présentiel)	9575	Présent	
CJ-INVEST (Présentiel)	8675	Représenté	BRECKPOT Jean
FOREST Sarah (Présentiel)	3700	Représenté	VOISIN Bruno
GERARDY PATRICK / DEJONGHE DONATIENNE (Présentiel)	3700	Représenté	VOISIN Bruno
G-FORCE GROUP (Présentiel)	800	Représenté	BRECKPOT Jean
HALKIN - COULONVAUX Pierre (Présentiel)	2500	Absent	
JUMELLE Stéphane (Présentiel)	2500	Absent	
LOPES DA COSTA Maria (Présentiel)	4400	Absent	
MATHE Catherine (Présentiel)	3700	Présent	
MIKLOSI - SANCI Gabor - Kiyet (Présentiel)	6700	Présent	
OT PROJECTS (virtuel)	1200	Présent	
PAULIS Nyota (virtuel)	2500	Présent	
PECCHI - PREITI Gianluca (virtuel)	9175	Présent	
RENSON Quentin (Présentiel)	5400	Représenté	BRECKPOT Jean
SERFIN (Présentiel)	2500	Représenté	Mr Laurent
STICHELMANS Philippe (virtuel)	2900	Présent	
THE BRUSPROP REAL ESTATE (virtuel)	9075	Présent	
VALSIUNAITE Lina (Présentiel)	4200	Absent	
VOISIN Bruno (Présentiel)	4700	Présent	
VON WALZEL Daniel (Présentiel)	12100	Représenté	Mr Coppieters
Copropriétaires : 16 / 21 Lots : 23 / 28	100000	86400	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 21 - Copropriétaires quorum : 20

Lots : 28 - Voix : 100000

Cop. présents : 16 - Lots présents : 23

Voix présentes : 86400 - Mandataires : 4 - Procurations : 7

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir



1 

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)	50,00%	86400	86400	0	0	100,00%	Accepté
02) Dossier rénovation terrasses et façades. L'architecte Laurent Cottenier sera présent en séance.	66,67%	86400	86400	0	0	100,00%	Accepté
03) Dossier sinistre - Infiltration d'eau au A6D	50,00%	86400	86400	0	0	100,00%	Accepté
04) Dossier sinistres : Infiltration d'eau au A5D – A5G et L05.	50,00%	86400	86400	0	0	100,00%	Accepté
05) Dossier sinistres : infiltration d'eau partant de la conciergerie (chambre + salle de bain).	50,00%	86400	86400	0	0	100,00%	Accepté
06) Demande de Monsieur Coppieters. Candidat acquéreur du duplex L6/7.	Unanimité	86400	15800	9175	61425	63,26%	Refusé
07) Demande de Monsieur Coppieters. Candidat acquéreur du duplex L6/7.	Unanimité	86400	0	0	86400	0,00%	Refusé
08) R.O.I. (règlement d'ordre d'intérieur).	Unanimité	86400	77325	0	9075	100,00%	Accepté

Procès-verbal détaillé :

01 - Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 43201,00 sur 86400,00

Description

L'article 3.87 -5 § stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »
L'article 3.87 -6 § 10 stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »

Décision

*Madame Breckpot est élue présidente de séance.
Yvan Baroulov, représentant le syndic, est secrétaire de séance.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

02 - Dossier rénovation terrasses et façades. L'architecte Laurent Cottenier sera présent en séance.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 57600,00 sur 86400,00

Description

Problématique des trumeaux (pierre de parement entre les châssis). Pour casser le pont thermique avec l'intérieur des appartements il faut remplacer les trumeaux pour mettre un enduit sur isolant. Il pourrait y avoir une légère différence de teinte qui nécessiterait un permis d'urbanisme en façade avant.



Informations et vote concernant des frais supplémentaires durant le chantier.
Le cahier des charges à la base établi par le bureau Algotra est modifié par le bureau Cottenier.

Décision

Le bureau Cottenier a modifié le cdc cahier des charges du bureau ALGOTRA afin de résoudre définitivement les problèmes d'infiltration/condensation au niveau des façades avant.

Pour les façades arrières certains postes du cdc d'Algotra n'étaient pas chiffrés.

En façade avant le problème des trumeaux (pierres de travertin) est qu'en montant les échafaudages on s'est aperçu que les pierres sont fendues et ne tiennent plus correctement.

L'autre problème est le pont thermique avec l'intérieur des appartements (problème condensation).

Pour casser le pont thermique il faut isoler. Donc enlever les pierres de travertin.

Le bureau Cottenier propose d'enlever les pierres de travertin, poser un isolant et mettre un enduit sur l'isolation car il n'y a plus assez d'épaisseur pour remettre les pierres de travertin.

Il y aura une différence de teinte entre les anciens et trumeaux et l'enduit qui sera posé.

L'assemblée générale vote à l'unanimité pour poser l'isolant avec enduit au niveau des trumeaux en façade avant en sachant qu'il est possible que les communes (Bruxelles et Ixelles) demandent une régularisation de permis d'urbanisme.

Il reste une interrogation concernant l'état des bétons en terrasses avant. Le bureau Cottenier va faire analyser l'état des bétons. Il se peut qu'il y ait des frais supplémentaires. Il faudrait peut-être reculer les bords des terrasses.

Les résultats seront envoyés aux copropriétaires. Cout estimé à ce stade 50.000€.

Ci-dessous un résumé de la situation et des budgets :

- *Budget maximum pour les travaux votés à l'assemblée générale du 05/10/2020 : 300.000€*
- *Budget CITY FACADE suivant le cahier des charges d'ALGOTRA : 208.438€ tvac*
- *Supplément de budgets proposés :*
 - *Façade avant : 36.000€ + les couts de réparation des bétons (provisions) des terrasses au maximum de 50.000€ = 86.000€*

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur un budget supplémentaire de maximum 86.000€ pour les façades avant.

- *Le bureau Algotra a oublié de chiffrer les taxes de voirie communales concernant la pose des échafaudages en façade avant. Le bureau Cottenier estime ce cout à +- 6.400€ coté Louise - coté Abbaye 16.000€ (prévu fin chantier en novembre si on recule les béton)*
Total 22.400€
- *Façade arrière : supplément estimé (provision réparation bétons 10.400€) 75.500€*
Total surcout façade avant et arrière = 86.000€ avant + 75.500 € arrière = 161.500€ + 22.400€ (taxe échafaudage) = 183.900€

Il est décidé de débiter les travaux façade arrière pour septembre. Il serait possible que les travaux en façade avant se terminent fin septembre. De toute façon les échafaudages façade avant hors terrasses seront enlevés avant la fin des travaux de terrasses en façade avant.

L'assemblée générale décide à l'unanimité de demander une allonge de prêt à Belfius car la demande de prix initiale de 2020 était de 300.000€.

Le syndic demande une augmentation de crédit de 100.000€ au total 400.000€ de crédit (sous réserve de décompte final des travaux).

Total travaux 208.438€ + 183.900 € de supplément = 392.338€ t vac (hors frais suivi travaux architectes)

La prime isolation pour la façade arrière est bien plus importante que 2020 : cout prime 2022 : 68.400€ (30.400€ en 2020). La prime est versée après les travaux.

Prime embellissement façade avant (prime pour façade visible de la rue). 29.500€. La prime est versée après les travaux.

Total primes : 97.900€

Il existe également apparemment des primes appelées : "Suivi architecte" - "Protection et échafaudage "

(L'indication des montants des primes est sous toutes réserves et n'engage pas le syndic dans le possible non octroi des primes).

En annexe un document du bureau Cottenier

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Dossier sinistre - Infiltration d'eau au A6D

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 43201,00 sur 86400,00

Description

Au 6ème étage côté rue Abbaye chez Monsieur Voisin.

Des fuites ont été constatées par expert au 6ème étage. Les fuites se manifestent chez Mr. Voisin à hauteur de la pergola de la terrasse du 7ème étage.

Actuellement on cherche comment financer les réparations de ces fuites par garantie décennale mais les réparations devront peut être être supportées par l'ACP.

Informations et mesures à prendre. Vote.

Décision

Une mise sous eau de la toiture terrasse du 7ème au-dessus de Mr Voisin a révélé que l'étanchéité de la terrasse est défectueuse. Lors de la mise sous eau l'eau a coulé abondamment dans une chambre de Mr Voisin.

La société THE ROOF COMPAGNY qui a refait l'étanchéité de la terrasse du 7ème en 2018 a fait faillite.

Comme la société THE ROOF COMPAGNY n'est plus en activité, il n'y a plus de garantie décennale.

Mais le gérant a ouvert une nouvelle société.

Madame Breckpot/Costa a contacté ce gérant. Il est d'accord de venir voir le travail à faire à l'immeuble. Il a constaté le problème mais ne désire pas intervenir en garantie car il n'en pas d'obligation.

Vue que le gérant ne désire pas prendre les travaux à sa charge, la copropriété devra prendre en charge la réparation de la cause d'infiltration sur la toiture.

Une autre cause possible se trouverait au niveau de la façade arrière. L'architecte Mr Cottenier est passé plusieurs fois dans l'appartement et aimerait inspecter la façade une fois que l'échafaudage arrière sera posée.

Il y a également un problème d'humidité sur le sol du hall d'entrée. Ce problème est pour le moment un mystère. Les recherches de fuites continuent également à ce niveau.

Pour la remise en état de l'appartement de Mr Voisin on sollicitera la compagnie d'assurance. Si la compagnie d'assurance refuse d'indemniser la remise en état, la copropriété devra financer la remise en état.

Les dégâts sont dans la salle de bain murs et plafond et dans la chambre: murs et plafond.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04 - Dossier sinistres : Infiltration d'eau au A5D – A5G et L05.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 43201,00 sur 86400,00

Description

Informations et mesures à prendre. Vote

Décision

Concernant les appartements A5D et A5G il y a plusieurs infiltrations.

Des causes seraient l'étanchéité au niveau de la façade avant. Les travaux en cours devraient résoudre ces causes.

Une autre cause, au niveau du mur mitoyen entre les 2 appartements, serait peut être des tuyaux de chauffage montant au niveau du mur mitoyen. Une ouverture de ce mur sera fait pour vérifier l'état des tuyaux.

Pour l'appartement L05 plusieurs rapports ont été établis.

Il y a 2 infiltrations en cours.

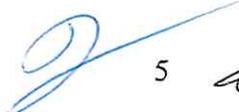
Mr Cottenier penche pour un problème par infiltration par façade avant.

Pour la remise en état des dégâts suite aux sinistres on sollicitera la compagnie d'assurance.

Si la compagnie refuse d'indemniser la remise en état, la copropriété devra financer la remise en état.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

 5 

05 - Dossier sinistres : infiltration d'eau partant de la conciergerie (chambre + salle de bain) .

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 43201,00 sur 86400,00

Description

Informations sur l'état de la conciergerie avant les travaux de réparations de plusieurs tuyaux (chauffage, évacuation, eau chaude), qui étaient des causes du sinistre.

Pour réparer les tuyaux en chape et murs l'a assurance de l'immeuble a indemnisé la remise en état des sols et murs.

L'état de la salle de bain était à la limite de l'insalubrité avant les travaux). De communs accords avec les membres du conseil la salle de bain a été rénovée.

Demande de prise en charge des montants de rénovations par le fonds de réserve.

Décision

La salle de bain de la conciergerie était à la limite de l'insalubrité.

La concierge Madame Da Silva n'en a jamais fait état et ne s'est jamais plaint.

Suite à d'importantes infiltrations d'eau dans les caves sous la salle de bain et la chambre de la conciergerie, il fallait ouvrir les sols et murs de la conciergerie pour effectuer les réparations de tuyauteries.

De fait il fallait au minimum remettre du carrelage dans la salle de bain et la chambre et repeindre les murs après les réparations des tuyaux sanitaires et chauffages.

De communs accords avec les membres du conseil le syndic a commandé une rénovation de la salle de bain de la conciergerie. Cout total : 15.582€. La société GOBATI a été choisie.

Une autre offre avait été demandée à la société NESTOR DERIDDER pour placer une cabine de douche et refermer les murs sans mettre en peinture. Le cout était de 9.980€ il manquait plusieurs postes dans le devis qui devaient etre effectués par un autre entrepreneur (ce prix ne reprenait pas le placement de carrelage et la remise en peinture de la chambre et de la salle de bains).

Ci-dessous les détails des frais sinistres avec l'indemnité de l'assurance :

- *Relogement de la concierge et sa famille pendant les travaux : 2.127e*
- *Factures réparations tuyauteries murs et sols : société Nestor Deridder : 12.929e*
- *Factures fermeture sols et murs : société Gobati : 4.768€*
- *Indemnités versées par l'assurance : - 7.788€*
- *Total payé par l'acp : 12.036€*

L'assemblée générale approuve la prise en charge par le fonds de réserve des travaux de rénovation de la conciergerie.

Le syndic aimerait sensibiliser l'assemblée générale sur la fréquence des indemnités sinistre dégâts des eaux versés depuis des années par les compagnies d'assurance.

Ci-dessous un texte du courtier de l'immeuble : Bureau VAN INGELGEM



6

« Le contrat auprès de la compagnie Baloise a été renoncé en date du 03/06/2021. Suite à l'importante sinistralité des années précédentes, la compagnie Baloise avait appliqué une franchise de 4.100€ en cas de sinistres dégâts d'eau.

Depuis le 03/06/2021, l'immeuble est assuré par la compagnie Axa, dont les conditions sont moins restrictives et la prime moins élevée. Les garanties sont quant à elles tout aussi étendues, voire plus qu'auprès de Baloise.

Auprès de Baloise, adaptée à l'indice Abex 906, la prime annuelle s'élèverait aujourd'hui à 7.162,56€ (6.783,09€ à l'indice Abex 858 de 2021) et la franchise s'élèverait à 4.100€ en dégâts d'eau

Actuellement, auprès d'Axa, à l'indice Abex 906, la prime annuelle est de 5.208,26€ et la franchise dégâts d'eau de 830€.

Afin de ne pas connaître les mêmes déboires auprès d'Axa qu'auprès de Baloise (hausse de prime et franchise très élevée), voire pire, je préconise de tenter de limiter les déclarations de sinistres, notamment dans la garantie dégâts d'eau.

Hormis en agissant au niveau de la réparation d'éventuelles faiblesses structurelles de l'immeuble génératrices de sinistres dus à l'eau, il serait possible de limiter les déclarations de sinistres en choisissant de répartir la charge des petits sinistres entre les copropriétaires jusqu'à un certain montant (exemple 2.500€). Par contre, les sinistres dans lesquels la responsabilité d'un tiers -càd une autre personne qu'un copropriétaire- serait engagée, pourraient être déclarés étant donné l'existence d'un recours contre ce tiers ou son assureur (exemple : locataire, homme de métier). »

Le syndic propose une inspection caméra pour vérifier l'état des tuyauteries dans les colonnes techniques montantes.

L'assemblée générale décide de faire prendre en charge la différence entre la franchise légale (+270€) et la franchise spéciale (830€) par la copropriété en cas de sinistre ou la cause est privative (vote assemblée 2021).

L'assemblée générale décide de ne pas déclarer de sinistre en dessous de 2.500€ à la compagnie d'assurance.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

06 - Demande de Monsieur Coppieters. Candidat acquéreur du duplex L6/7.

Majorité : Unanimité

Description

Rénovation et remise en état de l'unité L6/7 (duplex)

L'appartement est en mauvais état et cause une série de nuisances. Afin de rétablir une situation de confort et en vue d'y habiter, Léopold Coppieters, souhaite faire correspondre la situation de fait à la situation de droit.

A savoir qu'aux yeux de la loi et de l'urbanisme, l'appartement est en réalité 3 unités de logement.

 7 

Le rassemblement de ces unités s'est fait dans le passé sans les autorisations urbanistiques obligatoires, c'est donc une situation illégale.

Ce retour aux plans de 1952 aura pour conséquence de réduire les quotités et donc les frais de tous les autres copropriétaires.

L'opération sera faite au frais exclusif de Mr. Coppieters qui a fait préparer par ses avocats une courte convention (en annexe) pour assurer les intérêts de chacun.

Mr. Coppieters sera présent à l'AG afin de présenter son projet. Une décision n'est pas attendue le jour même.

Décision

Le syndic signale d'abord que pour pouvoir modifier les quotités de l'acte de base il faut l'aval de tous les copropriétaires. 100% de vote pour. Ceux qui ne sont pas présents à l'assemblée doivent alors donner leur aval par écrit.

Dans l'ensemble les copropriétaires, une grande majorité, aimeraient avoir plus d'informations avant de se prononcer.

Le projet doit être plus élaboré.

L'accueil du projet est positif.

Il faut avoir des informations juridiques, techniques, donner des chiffres concernant les quotités supplémentaires, ...

Le projet n'est pas accepté tel ^{projet} à l'unanimité mais les propriétaires aimeraient avoir plus d'informations.

Résultat du vote

15800 voix pour, **9175** voix contre, **61425** abstentions

Proposition rejetée

Détail du vote

Votes contre : Madame/Monsieur PECCHI - PREITI Gianluca (9175)

Abstentions : Monsieur BRECKPOT Jean (9575); CJ-INVEST (8675); Madame FOREST Sarah (3700); Monsieur et Madame GERARDY PATRICK / DEJONGHE DONATIENNE (3700); G-FORCE GROUP (800); Madame/Monsieur MIKLOSI - SANCI Gabor - Kiyomet (6700); sprl OT PROJECTS (1200); Madame PAULIS Nyota (2500); Monsieur RENSON Quentin (5400); sprl SERFIN (2500); Monsieur STICHELMANS Philippe (2900); THE BRUSPROP REAL ESTATE (9075); Monsieur VOISIN Bruno (4700)

07 - Demande de Monsieur Coppieters. Candidat acquéreur du duplex L6/7.

Majorité : Unanimité

Description

Des fuites ont été constatées par expert au 6ème étage. Les fuites se manifestent chez Mr. Voisin à hauteur de la pergola de la terrasse du 7ème étage.

Actuellement, ces fuites doivent être réparées au frais de l'ACP.

Il se fait qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 1957 pour construire un bureau à cet emplacement. Le permis n'a jamais été exécuté.

Mr Coppieters, candidat-acquéreur, propose de résoudre la situation d'étanchéité à ses frais au travers de la construction du bureau prévu en 1957.

Cette surface étant la propriété de l'ACP, il souhaite en faire l'acquisition pour un montant symbolique.

Il propose par ailleurs de placer sur les toitures une installation solaire photovoltaïque à ses frais afin de couvrir les factures d'électricité des communs.

Décision

Ce point est reporté dû à la décision du point 6.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

08 - R.O.I. (règlement d'ordre d'intérieur).

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 43201,00 sur 86400,00

Description

Proposition d'un nouveau R.O.I en annexe.

Il est demandé aux copropriétaires de lire le R.O.I avant l'assemblée générale afin de pouvoir voter son approbation.

Décision

Il est demandé de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un point concernant la création d'un local vélo ou une autre solution.

Le règlement d'ordre d'intérieur est opposable devant la justice compétente en cas de non-respect de celui-ci.

Les propriétaires bailleurs doivent annexer le R.O.I signé par leurs locataires au contrat de bail.

Résultat du vote

68150 ~~77325~~ voix pour, ~~0~~ voix contre, **9075** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : THE BRUSPROP REAL ESTATE (9075)

CONTRE: PECCHI-PREITI (9075)

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 22h00.

Fait à Bureau de Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES, au rez-de-chaussée, le 30-06-2022

Secrétaire : Yvan BAROULOV

Présidente de séance : Christiane BRECKPOT

