

ACP SAINT GEORGES - Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 11-10-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 409 - ACP SAINT-GEORGES » se sont réunis en assemblée générale, le 11-10-2023, en la salle « Bureau Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES. Au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée de l'immeuble », .
Les convocations ont été adressées le 26-09-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BRECKPOT Jean (Présentiel)	9575	Présent	
CJ-INVEST (Présentiel)	8675	Représenté	Mr Tibo
FOREST Sarah (Présentiel)	3700	Représenté	PECCHI - PREITI Gianluca
GERARDY PATRICK / DEJONGHE DONATIENNE (Présentiel)	3700	Absent	
G-FORCE GROUP (Présentiel)	800	Absent	
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 (Présentiel)	1200	Absent	
PAULIS Nyota (Présentiel)	2500	Présent	
PECCHI - PREITI Gianluca (Présentiel)	9175	Présent	
RENSON Quentin (Présentiel)	5400	Représenté	BRECKPOT Jean
SAP - 409 (Présentiel)	0	Absent	
SERFIN (Présentiel)	2500	Représenté	Monsieur Laurent
STICHELMANS Philippe (à distance)	2900	Représenté	A distance Monsieur Vanheessen
THE BRUSPROP REAL ESTATE (Présentiel)	9075	Présent	
VALSIUNAITE Lina (Présentiel)	4200	Absent	
VOISIN Bruno (Présentiel)	4700	Représenté	BRECKPOT Jean
VON WALZEL Daniel (Présentiel)	12100	Présent	
Copropriétaires : 13 / 21 Lots : 20 / 28	100000	80700	
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 : 13

Lots présents : 20

Voix présentes : 80700

Mandataires : 5

Procurations : 6

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

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%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
02) Projet de rénovation et d'isolation de la façade arrière.	66,67%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
03) Dossier rénovation de la façade avant. Informations.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
04) Situation de la terrasse du duplex L6/7.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
05) Proposition de remise en peinture des communs.	66,67%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
06) Gestion des sinistres dégâts des eaux. Rapport état tuyauteries.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
07) Gestion des sinistres dégâts des eaux. Rénovations canalisations en chape.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
09) Approbations des comptes.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
10) Rapport évaluation des contrats de fourniture.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharges à donner.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
12) Budget - Fonds de Réserve.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
13) Mandats - renouvellement - élection	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
14) Renouvellement du mandat du syndic.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
15) Fibre optique.	50,00%	80700	77000	3700	0	95,42%	Accepté
16) Problématique liée à la colocation d'appartement. Nuisances Sonores.	50,00%	80700	80700	0	0	100,00%	Accepté
17) Point demander par un copropriétaire : Famille von Walzel - lot L6/7. Suite à un rapport d'expert, nous avons constaté des problèmes d'eau dans notre appartement en raison de la façade arrière inachevée	66,67%	80700	0	0	80700	0,00%	Refusé
18) Point demandé par un copropriétaire : Famille von Walzel - Lot : L6/7. Les rénovations de la façade avant ont été réalisées, et nous avons tous contribué en fonction de la taille de nos appartements, notre part étant la plus élevée en raison de la plus grande taille de notre appartement	66,67%	80700	0	0	80700	0,00%	Refusé
19) Point demandé par un copropriétaire : Famille von Walzel - Lot : L6/7. Nous souhaitons revoir la décision concernant notre terrasse prise lors de la dernière réunion	66,67%	80700	0	0	80700	0,00%	Refusé

BALTIMO-SYNDIC

Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE

Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be



20) Point demandé par un copropriétaire : Famille von Walzel - Lot : L6/7. La première entrée a l'air bien après la peinture, mais la deuxième entrée n'est pas du tout peinte	66,67%	80700	0	0	80700	0,00%	Refusé
21) Point demandé par un copropriétaire : Monsieur Voisin : mot A6D. Panneaux solaires.	66,67%	80700	0	0	80700	0,00%	Refusé

Procès-verbal détaillé :

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

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 Mathé est élue présidente de séance.

Monsieur Baroulov, représentant le syndic, est secrétaire de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Projet de rénovation et d'isolation de la façade arrière.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00

Description

Nouveau cahier des charges établi par le bureau d'architectes COTTENIER.

Vote pour effectuer les travaux et pour le financement.

Vote pour donner un mandat au syndic afin de signer un contrat entre l'entrepreneur et la copropriété.

Décision

Pour rappel un premier cahier des charges de l'expert Mr Golberg a été établi en 2020 pour la façade avant et façade arrière.

La société CITY FACADE avait remis prix pour la façade arrière d'un montant de 111.854€ tvac. Montant repris dans le bon de commande du 16/07/2021.



Suivant le cahier des charges bien plus élaborés et complet du bureau d'architectes Cottenier, les entreprises suivantes ont remis prix:

- REBETON : 492.080€ tvac
- AV FACADE : 421.723€ tvac
- BBI : 463.844
- CITY FACADE : le bureau Cottenier a chiffré certains postes repris dans le premier bordereau du bureau Algotra avec les quantités reprises dans bordereau du bureau Cottenier. Le total est de 189.814€ mais ce montant ne reprend pas la totalité des postes du bordereau du bureau Cottenier.

Les frais d'architectes du bureau Cottenier sont de 10% htva du montant des travaux.
Le bureau Cottenier a facturé pour ce début d'étude et l'élaboration du cahier un montant de 14.641€.

Si l'on prend en compte le montant de AV FACADE hors tva qui est de 404.141€ pour calculer les 10% d'honoraires de frais d'architectes, on arrive à un montant de 40.414€ htva = 48.901€ tvac d'honoraires d'architectes.

Il faut ajouter les frais de coordinateur de sécurité de +/- 1% du montant des travaux.

Durée des travaux estimé à 10 mois.

Concernant les primes énergie.

Bruxelles environnement octroie des primes pour l'isolation, le revêtement posé sur l'isolation, pour la protection d'échafaudage, pour les frais d'architectes.

La surface d'isolant pouvant bénéficier de prime est de 474m²

Prime:

Echafaudage : 30€ / m² (855m²) = 25.560€

Isolant : 70€ / m² = 33.180€

Revetement : 45€ / m² = 21.330€

Frais architecte 8% du montant d'honoraires = 3.912€

Total : 83.982€ ce montant est donné sous toute réserve.

Le syndic signale qu'il ne s'occupe pas de la demande prime auprès de Bxl Environnement.

Des sociétés spécialisées demandent en général des honoraires équivalents à +/- 10% du montant de la prime. Ce sont des chasseurs de primes.

L'assemblée générale donne son accord pour mandater une société spécialisée pour demander les primes éligibles.

Dans les 300.000€ de prêt bancaire, il reste 65.259€ de disponible.

Pour faire les travaux il faudrait un nouveau financement de 400.000€ pour faire les travaux.

L'assemblée marque son accord pour un financement supplémentaire de 400.000€ via un emprunt bancaire chez Belfius.

Le taux chez Belfius est de 6,08% pour un emprunt de 420.000€ (simulation de 420.000€ reçue avant l'assemblée). Le taux est accepté.

L'assemblée générale marque son accord pour prendre un contrat d'assurance recouvrement chez Atradius.

L'assemblée générale marque son accord pour que le syndic Baltimo, représentée par Madame Isabella Balaratti, gérante de Baltimo, signe le contrat de prêt avec Belfius.

L'assemblée générale marque son accord pour que le syndic Baltimo, représentée par Madame Isabella Balaratti, gérante de Baltimo, signe le contrat d'assurance chez Atradius.

L'assemblée générale vote pour l'entreprise AV FACADE pour faire les travaux pour un montant de 421.723€ tvac.

Financé par le premier prêt de 300.000€ pour lequel il reste 65.000€ de disponible, et financer par le nouveau prêt de 400.000€ demandé à Belfius.

L'assemblée générale donne son accord pour que le syndic signe le bon de commande, le contrat d'entreprise entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur.

L'assemblée générale mandate le bureau d'architectes Cottenier pour suivre et réceptionner les travaux.

Pour information :

En assemblée il est calculé un taux d'intérêt de 6,08% sur un montant d'emprunt de 400.000€ ce qui fait un montant d'intérêt de 64.880€

Cela fait des mensualités de 7.748€ à payer sur 60 mois (sous réserve de confirmation de Belfius).

Le syndic va demander à Belfius de négocier le taux.

L'assemblée générale marque son accord de prendre un autre organisme de financement tel que KBC ou FEDERALES ASSURANCES si le financement via Belfius n'aboutit pas.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Dossier rénovation de la façade avant. Informations.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Mandat à donner à une société pour demander la prime d'embellissement.

Décision

Pour rappel suivant le cahier des charges de l'expert Mr Goldberg de 2020 le montant des travaux était de 96.584€ tvac.

Pour finir le cout total des travaux de City Façade après décompte : 157.020€ tvac suivant le "cahier des charges" du bureau d'architectes Cottenier.

Dans le cdc de Mr Goldberg le montant de la taxe de voirie pour la pose des échafaudages n'était pas prévu.

Montant facturé par CITY FACADE pour la taxe de voirie 41.843,78€ (arrêté au 31/03/2023)

Le syndic a payé des factures de taxes de voirie après la date de fin des travaux prévu (31/10/2022) pour un montant de 7.198€ jusqu'au 31/12/2022.

Le syndic conteste une facture de 9.667€ de taxe de voirie facturée après la date de fin des travaux du 01/01/2023 au 31/03/2023.

Avec la facture de 9.667 cela fait un montant contesté de 16.865,80€

Le syndic demande à City Facade de prendre en charge cette facturation.

City Façade refuse de prendre en charge ce montant.

Autre refus de City Facade. L'acp a le droit de demander des indemnités de retard de chantier a raison de maximum 5% du montant total des travaux.

City Facade refuse de payer une indemnité de 7.893,66€ qui équivaut à 5% du montant total des travaux de 157.873€.

City Façade stipule que l'indemnité doit être calculée sur le montant repris dans le premier cahier des charges spécial.

Mais le cdc spécial stipule que le montant de l'indemnité doit être calculé sur le montant total des travaux après décompte.

L'enlèvement des échafaudages a eu lieu le 22/04/2023.

Le cahier des charges spécial prévoyait la fin des travaux au 31/10/2022. Cela fait un dépassement de chantier de 121 jours.

Cout de la taxe échafaudage depuis le 01/11/2022: 16.865,80€

Le syndic propose de confier le dossier à l'avocat Me D'Outrelmont concernant ce litige.

L'assemblée générale accepte ce mandat.

Total complet des couts facturés : 198.863€ pour les travaux de City Facade

Cout total des honoraires d'architectes façade avant : 26.359€.

Total : 225.222€.

Montants facturés et payés contestés : 7.198€

Montant non payé et contesté : 9.667€

Pour information l'assemblée générale de 2020 a voté une demande de prêt bancaire à Belfius de 300.000€.

A ce jour 234.741€ ont été prélevé de ce prêt.

Dont 41.000€ de frais d'architecte pour le dossier facade avant et façade arrière.

189.196€ de facturation de City Facade

1.149€ de frais pour le coordinateur de sécurité.

3.396€ Atradius (assurance prêt)

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04 - Situation de la terrasse du duplex L6/7.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Procédure à mettre en place concernant les recherches de fuites sous la terrasse en bois du duplex.
Proposition de mettre une convention en place.

Décision

Le syndic signale qu'un jugement du 28/02/2017 du Juge de Paix du 2ème canton de Bruxelles stipule que l'acp prenait en charge le remplacement de l'isolation thermique et l'étanchéité de la plateforme du 7ème étage.

La famille von Walzel propriétaire du duplex L6/7 devait, entre autre, faire enlever les plinthes et carrelages (afin de pouvoir faire les travaux en toiture) et de reposer des dalles de 40 cm sur 40 cm sur plot.

Mais la famille von Walzel a fait poser des longues planches bois en lieu et place des dalles de 40 cm sur 40 cm.

L'assemblée générale demande aux propriétaires du 7ème étage (famille von Walzel) d'appliquer le jugement de 2017 qui stipule qu'ils doivent poser sur leur terrasse des dalles de 40cm sur 40cm sur plots sur l'étanchéité posée par l'entrepreneur THE ROOF COMPAGNY.

La famille von Wazel a posé de longues lattes en bois qui sont difficiles à enlever en cas de travaux à faire sur l'étanchéité.

La famille von Walzel refuse de faire le remplacement des planches par des dalles sur 40 cm 40 cm qui pourtant sont repris dans le jugement de 2017.

La famille von Walzel propose de prendre à sa charge les frais de dépose et de repose des lattes à chaque fois que cela sera nécessaire.

L'architecte Mr Cottenier signale en séance que le chassis posé au 7ème de la cuisine qui donne sur la terrasse n'a pas été posé dans les règles de l'art. Il signale que c'est une source possible d'infiltration pour le 6ème étage (le jugement de 2017 parle également de ce chassis).

La famille von Walzel signale en séance qu'ils sont d'accord de remplacer ce chassis.

Mr Cottenier signale que la partie des murs autour du chassis ne font pas partie des travaux d'isolation.

La famille von Walzel veut bien prendre en charge cette zone à isoler.

Mr Cottenier menera la coordination avec l'entrepreneur pour la pose du nouveau chassis.

Il est rappelé à la famille von Walzel qu'ils ont l'obligation de vérifier et faire nettoyer les évacuations des terrasses du 6ème et 7ème étage.

Monsieur Voisin propriétaire de l'appartement A6D, sous le duplex, demande d'inclure les informations ci-dessous dans le procès-verbal:

Conformité de la terrasse avec le jugement daté du 18/02/2017

AGO du 29/06/2017 entérine la « surveillance de la mise en place de la terrasse 7ème en conformité avec l'accord judiciaire et à la bonne gestion pour éviter de nouveaux sinistres ... Le dossier est clos. »

BALTIMO-SYNDIC

Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE

Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be



La terrasse doit être en conformité avec le jugement du 18/02/2017 : cad mise en place de dalle sur plot au lieu de planches de bois.

En cas de vente il faut que la terrasse soit mise en conformité. La copropriété se doit de se protéger de tout vice et malfaçon, quitte à faire une retenue sur base de devis.

Toute autre décision, je vote contre.

Conformité et nettoyage de la terrasse

Au 6ème étage il y a une structure similaire à celle dénoncée par les propriétaires du Penthouse – cad la mise en place de dalles sur plots. Aucun problème de sécurité, aucune érosion et pas une dégradation de la structure mise en place n'ont été constatées depuis 2018.

Il faut noter que le revêtement de la terrasse du 6ème est régulièrement nettoyé ce qui n'est pas possible avec le revêtement en bois de la terrasse du 7ème étage avec le risque d'obstruction des avaloirs, racines d'herbes, ...

La convention doit rappeler que le nettoyage du revêtement des terrasses doit être annuel (il y a eu déjà une résolution allant dans ce sens).

Conformité de la terrasse avec l'accès à la cuisine

Le pas de porte entre la cuisine et la terrasse a-t-il été réhaussé ? En cas de dégâts des eaux qui sera-t-il responsable ?

La convention doit prévoir la remise en conformité. De même elle doit rappeler que les propriétaires du Penthouse devront prendre à leur charge tous les frais découlant d'un sinistre.

Conformité du portillon

Le portillon fermant mal la porte claque provoquant des nuisances sonores.

Suivant la résolution 15 de l'AGO du 6 octobre 2021, le portillon entre la terrasse et la toiture devait être remplacé. Le coût serait partagé 50/50 entre les propriétaires du Penthouse et la copropriété.

La convention doit prévoir la remise en état d'une porte qui ferme.

Dommages de la terrasse

S'il y avait la structure telle que prévue par le jugement de 2017, ce serait un jeu d'enfant de remettre la structure en état (ce qui est le cas au 6ème étage). Et la terrasse ne serait nullement endommagée.

Du fait de l'obstruction et de la mauvaise foi du propriétaire du Penthouse, c'est Monsieur Voisin qui depuis 6 ans voit son appartement dégradé parce que les recherches de fuites ne peuvent être réalisées, ...

La convention doit définir un calendrier visant à définir les travaux nécessaires pour que Monsieur Voisin ne voit plus les moisissures sur ses murs.

Accès pour l'entretien de l'ascenseur et pour les pompiers

Autre nuisance, l'accès pour Liftinc (ascenseur) ou les pompiers (29/09/2023) est rendu difficile : tas de bois devant la porte entre toiture et terrasse du 7ème étage.

La convention doit prévoir le déplacement du tas de bois.

Conformité – nuisance sonores

Le revêtement en bois fait cage de résonance et accentue les nuisances sonores.

A maintes reprises Monsieur Voisin s'est plaint des nuisances sonores provenant du penthouse et surtout du 7ème étage et parfois à des heures indues. Les nuisances qu'ils s'agissent de pas, de musique et/ou des cris provoquent l'impossibilité de dormir ou d'entendre sa télévision. On entend même parfois la musique quand elle vient de l'autre bout de la terrasse (cage de résonance).

Lors des travaux en 2012 (voir les photos) les propriétaires ont-ils touché à la structure du sol du Penthouse.

Charges de la terrasse

BALTIMO-SYNDIC

Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE

Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be



La terrasse du 7ème étage ne fait pas parti des millièmes. A l'opposé, celles du 6ème (coté Abbaye) le sont. Aussi il faut rappeler que tous les propriétaires payent la quote-part de ce qui devrait être dû par les propriétaires du Penthouse.

Cela a été confirmé lors de l'AGO du 4 octobre 2022 et voté par les propriétaires du penthouse. Il serait donc logique que la copropriété applique la résolution et révisé le calcul des millièmes en tenant compte de la terrasse du 7ème étage.

Un principe d'équité et de justice.

Toiture au-dessus du 7ème étage

Les locataires du Penthouse ne se sont pas privés d'aller faire la fête sur la toiture du 7ème étage.

La convention devrait convenir d'un audit au frais des propriétaires du Penthouse et de vérifier que la toiture n'a pas été endommagée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Proposition de remise en peinture des communs.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00

Décision

Ce point a déjà été voté en 2022.

Le budget maximum approuvé est de 25.000€.

Le syndic attend de recevoir plusieurs devis pour comparatif.

La société Gobati a remis une offre à 15.000€.

Il faut coordonner les travaux de peinture avec la pose de la fibre optique dans les communs par Proximus.

L'assemblée générale donne mandat aux membres du conseil pour prendre la décision finale.

Financement par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Gestion des sinistres dégâts des eaux. Rapport état tuyauteries.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Plusieurs sinistres ont eu lieux coté Abbaye en quelques mois. Proposition de vérifier l'état des conduits dans les trémies verticales.

Décision

Depuis fin 2022 plusieurs sinistres dégâts des eaux ont eut lieux.

Ci-dessous un récapitulatif;

A1G : fuite tuyauterie sanitaire encastrée - privatif

A3D : A2D : fuite tuyau évacuation - commun

A6G : fuite tuyauterie sanitaire encastrée - privatif
A2G : divers désordres - tuyauterie sanitaire encastrée - privatif
A6D : toujours le problème d'infiltration par terrasse et par évacuation en façade - commun.
A4D-G - infiltration cave - cause venant du voisin.

L'assemblée donne son accord pour faire des inspections de toutes les trémies.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Gestion des sinistres dégats des eaux. Renovations canalisations en chape.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Proposition d'inclure dans le règlement d'ordre d'intérieur le principe de remplacer la tuyauterie en chape lors de travaux de renovations des sols d'appartements.
La tuyauterie d'origine a plus de 70 ans et est source d'infiltrations.
La statistique assurance sinistre augmente fortement.

Décision

L'assemblée générale demande d'inclure cette motion dans le règlement d'ordre d'intérieur.
La motion porte sur le fait que si la tuyauterie n'a pas été remplacé depuis la construction, 70 ans, il faut la remplacer en cas de travaux de renovations de sol des appartements.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Procédure judiciaire en cours. Informations.

Pas de vote

L'assemblée générale donne son accord pour mandater l'avocat Me d'Outrelmont concernant le litige contre City Facade (demande paiement indemnités et demande de prise en charge les taxes de voirie d'échafaudages après la date de fin des travaux).

09 - Approbations des comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Du 01/07/2022 au 30/06/2023.

La société VIVAQUA n'a plus établi de décompte d'eau depuis 2021.



Proposition de comptabiliser les consommations des compteurs d'eau relevé par Techem Caloribel et de chiffrer le m³ à 4€ afin de pouvoir établir les décomptes eau et chauffage.

Le rapport du commissaire aux comptes sera envoyé avant l'assemblée générale.

Toutes questions comptables doivent être envoyées par écrit avant l'assemblée générale.

Décision

Il se trouve que depuis l'envoi de la convocation Vivaqua a envoyé les régulations d'eau 2020/2021 et 2021/2022.

Le syndic propose d'inclure dans le décompte du 3ème trimestre 2023 le décompte chauffage et eau de 2020/2021.

Et dans le décompte du 4ème trimestre 2023, d'inclure le décompte chauffage 2021/2022.

L'assemblée marque son accord.

La société G PATRIMOINE a vérifié la comptabilité.

Elle n'a relevé aucune anomalie.

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/06/2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Rapport évaluation des contrats de fourniture.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Décision

Les contrats en cours restent en vigueur.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Décharges à donner.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

- Au syndic.
- Au conseil de copropriété.
- Au commissaire aux comptes.

Décision

Les décharges sont données.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Budget - Fonds de Réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Décision

Le budget est accepté.

Le fonds de réserve est de 26.626,59e.

L'assemblée générale décide de l'alimenter de 2.500e par trimestre.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Mandats - renouvellement - élection

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Des membres du conseil de copropriété.

Du commissaire aux comptes.

Décision

Les membres du conseil actuels sont :

- *Madame Breckpot.*
- *Monsieur Pecchi.*

Ils sont réélus à l'unanimité.

Madame Paulis se présente comme membre du conseil. Elle est élue à l'unanimité.

La société G PATRIMOINE est élue commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Renouvellement du mandat du syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Décision

Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Fibre optique.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Description

Proximus propose d'installer la fibre optique dans les communs gratuitement.

Décision

Proximus installe la fibre optique dans tout le pays.

Pour le moment c'est gratuit.

Ils proposent d'installer le boîtier central dans les caves et ensuite ils veulent remonter les étages en posant des goulottes sur les paliers.

Par la suite un courrier serait posté dans toutes les boîtes aux lettres par Proximus pour demander aux occupants intéressés par la fibre de les contacter.

Il faut savoir que PROXIMUS est détenteur du câble internet en cuivre et coaxial dans tout Bruxelles. Dans quelques années ils vont couper le réseau internet par cuivre et coaxial.

L'assemblée générale décide de laisser Proximus poser la fibre dans les communs.

Résultat du vote

77000 voix pour, 3700 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (95,42% Pour - 4,58% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Madame MATHE Catherine (3700)

16 - Problématique liée à la colocation d'appartement. Nuisances Sonores.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 40351,00 sur 80700,00

Décision

Il est demandé de bien veiller à respecter le règlement d'ordre d'intérieur.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

17 - Point demander par un copropriétaire : Famille von Walzel - lot L6/7. Suite à un rapport d'expert, nous avons constaté des problèmes d'eau dans notre appartement en raison de la façade arrière inachevée

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00

Description



Nous avons déjà réparé notre sol et nos murs à plusieurs reprises en raison des trous dans la façade extérieure, et nous sommes maintenant en train de le refaire. Nous avons deux questions pour la réunion :

1. Pouvons-nous obtenir un calendrier pour l'achèvement de la façade arrière ?
2. Étant donné que la coopérative est responsable de la façade et qu'elle endommage notre propriété, qui couvrira tous ces frais de réparation, à partir de maintenant et précédemment ? Vous trouverez le rapport d'expert ci-joint.

Décision

Le syndic tient d'abord à signaler qu'il a reçu un mail de la famille von Walzel ou se trouvent quelques photos prises par un expert (pas de nom de l'expert dans le mail). Les photos montrent la façade arrière qui est dégradée.

Les photos montrent également des images de caméras thermiques démontrant des zones froides des murs qui donnent vers la façade arrière.

Une image montre que le taux d'humidité ambiant d'une pièce est de 78%.

*Le syndic a envoyé l'architecte Monsieur Cottenier le 07/06 dans le duplex.
Ci-dessous leurs conclusions:*

Concernant les traces d'humidité qui nous ont été renseignées dans le duplex, nous supposons plutôt un problème de condensation qu'un problème d'infiltration.

En effet, ces traces d'humidité ont été constatées dans une salle de bain, dans une chambre (joutée par une salle de bain ouverte) et dans le cagibi de la cuisine (photos 01 à 04). Dans ces pièces d'eau, l'humidité dans l'air est importante. Au contact des parois froides, la vapeur d'eau présente dans l'air humide intérieur se transforme en condensation et provoque les moisissures visibles sur place.

A ce jour rien ne prouve que le duplex subi des dégâts du à des infiltrations d'eau.

Pour répondre aux questions :

1. Si le prêt est accepté par Belfius et que le planning de Av Facade le permet, les travaux devraient débuter en février 2024.

Monsieur Voisin propriétaire de l'appartement du A6D sous le duplex demande d'insérer les informations ci-dessous:

En 2017 les propriétaires du penthouse ont repeint les murs extérieurs du 7ème étage sans vérifier la structure des murs. Il aurait de saine gestion de laisser la copropriété de faire les sondages adéquates et les travaux nécessaires.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

18 - Point demandé par un copropriétaire : Famille von Walzel - Lot : L6/7. Les rénovations de la façade avant ont été réalisées, et nous avons tous contribué en fonction de la taille de nos appartements, notre part étant la plus élevée en raison de la plus grande taille de notre appartement

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00

Description

1. Alors que les balustrades des autres appartements du 6e étage ont été rénovées, les nôtres ne l'ont pas été. Étant donné notre contribution financière égale, cela n'est-il pas injuste ?
2. Pouvons-nous allouer un budget pour les balustrades du 7e étage, en plus de la façade arrière, puisque toutes les autres balustrades de l'immeuble ont été refaites, sauf les nôtres ?
3. La couleur de notre façade avant ne correspond pas à celle du 7e étage. Pourquoi cela n'a-t-il pas été pris en compte lors des rénovations ? Pouvons-nous allouer un budget à cet effet pour le prochain projet ? Des photos à titre de référence sont jointes.

Décision

1. Le syndic signale tout d'abord que le traitement des garde-corps des terrasses du 6ème étage n'étaient pas repris dans le cahier de charges de l'expert Mr Goldberg.
Les garde-corps des autres appartements du 6ème étage ont été rénovés par les propriétaires eux memes. Il est rappelé que les garde-corps sont privés.

2. Le syndic n'a pas de budget pour refaire les garde-corps du 7ème étage.

3. Le syndic signale que la rénovation de la façade du 7ème étage n'était pas repris dans le cahier des charges de l'expert Mr Goldberg.

Monsieur Voisin propriétaire de l'appartement A6D sous le duplex demande d'insérer les informations ci-dessous dans le procès-verbal.

(voir aussi point 04)

Garde-corps

L'entretien des garde-corps sont de la responsabilité des propriétaires. Ceux coté Abbaye ont été repeints par les propriétaires du 6ème étage et non par la copropriété.

Il est très regrettable que les propriétaires du Penthouse constatent qu'ils n'ont jamais entretenu les garde-corps.

Aussi ce n'est pas de la responsabilité de la copropriété qui n'a pas à se soustraire à leurs obligations. Si tel était le cas, alors je demande un défraiement de EUR 400.

Peinture 7ème étage

Le choix de la couleur du 7ème étage été faite en 2017 par les propriétaires du Penthouse sans en référer au syndic (voire litige de 2017). C'est aux propriétaires du Penthouse de repeindre les murs dans leur couleur originale et non à la copropriété.

Si l'AGO vote la peinture, je vote contre.

Je vote contre toutes dépenses liées directement ou indirectement au non-respect de la décision judiciaires.

Autres points non mis en évidence par les propriétaires du Penthouse et pourtant générateur de nuisances

BALTIMO-SYNDIC

Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE

Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be



Ascenseur côté Louise

Il est de notoriété publique que les portes d'accès au penthouse ne se ferment pas correctement. Le propriétaire du penthouse doit faire le nécessaire à ses frais et assurer les propriétaires qu'ils n'auront plus les désagrément de monter à pied pour accéder à leur appartement.

Autre Point : Nuisances entretien de la terrasse

Mégots, bois,... sont jetés sur la terrasse de Monsieur Voisin obstruant les avaloirs. Plus récemment un cageot (qui est toujours là) obstrue l'écoulement des eaux.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

19 - Point demandé par un copropriétaire : Famille von Walzel - Lot : L6/7. Nous souhaitons revoir la décision concernant notre terrasse prise lors de la dernière réunion

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00

Description

Nous disposons d'une déclaration de notre constructeur de terrasse :

1. Le plan initial prévoyant des carrés amovibles sur la terrasse a été jugé non sécuritaire et non durable. Nous aimerions discuter de l'annulation de la décision précédente à la lumière de cette nouvelle information.
2. Notre terrasse a été endommagée sans notre connaissance ni notre consentement. Qui est responsable de la réparation de la terrasse endommagée ? Elle est ouverte depuis un an, ce qui nous a fait perdre des revenus de location de l'appartement.

La déclaration est jointe.

Décision

1. Si les dalles sur plots sont en pierres il n'y a pas de raison d'avoir un problème de sécurité. L'avis de l'expert de la famille von Walzel est un avis unilatéral. Il faudrait un second avis.

2. Le syndic explique qu'afin de stopper une infiltration d'eau dans l'appartement du dessous le A6D il a fallu démonter les planches de la terrasse du duplex du 6ème.

Le syndic a demandé à la société CITY FACADE de faire ce travail.

Un échange de mail entre le syndic et City Facade reprenant en copie Monsieur Nicolas von Walzel a eu lieu en aout 2022. Mr Nicolas von Walzel n'émettait aucun commentaire concernant les échanges de mails.

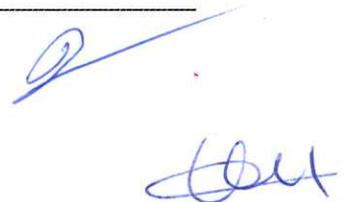
Si la terrasse a été endommagée par City Facade, c'est à City Facade de rendre des comptes.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

20 - Point demandé par un copropriétaire : Famille von Walzel - Lot : L6/7. La première entrée a l'air bien après la peinture, mais la deuxième entrée n'est pas du tout peinte

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00



Description

De plus, certains tapis d'escalier sont cassés et nécessitent d'être remplacés.

1. Pouvons-nous allouer un budget pour réparer les marches et repeindre la deuxième entrée ? Cela rendrait l'entrée plus attrayante pour tout le monde.

Décision

Voit point 5 de l'assemblée.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

21 - Point demandé par un copropriétaire : Monsieur Voisin : mot A6D. Panneaux solaires.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 53800,00 sur 80700,00

Décision

Le point n'est pas débattu.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h25.

Fait à Bureau Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES. Au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée de l'immeu , le 11-10-2023

Pour le syndic

Secrétaire

Président
de séance

