

Procès-verbal- AG 2021-05-28

Résidence Flora
Avenue Edouard Kufferath n°53
1020 Laeken

1. Désignation du président de l'assemblée

non	Oui	abstentions
620/1000	250/1000	130/1000

2. Désignation du secrétaire

non	Oui	abstentions
	100%	

3. Contrôle des comptes: consommation d'eau chaude [M Baudimont](#)

Toute anomalie doit être signalée au contrôleur aux comptes
compteur Mme Apper
convenir de la période de l'ag annuelle-

Réponse du syndic

Pour M Vignol : M Baudimont a été mis au courant lors de la vérification des comptes de l'erreur concernant le relevé du compteur en 2019.

Pour Mme Apper : compteur d'eau chaude introuvable confirmé le syndic+ par l'ancien syndic.

Mr Schotte fait remarquer que cette situation n'a jamais été expliqué en réunion des copropriétaires et que donc les comptes annuels étaient présenté par l'ancien syndic alors que cette anomalie lui était pourtant connue.

Demande de M De Ryck d'exiger de mettre un compteur avant l'entrée du nouveau propriétaire-courrier au notaire pour les avances

Moyenne sur 5 ans : approbation commissaire-aucune remarque des propriétaires.
Proposition syndic pour l'Ag 2022 : avril aucune opposition formulée par les membres présents

4. Prélèvements par le syndic démissionnaire pour se rémunérer en 2020 ;

Accord de l'ensemble des copropriétaires suite à la proposition de différentier les personnes contestant ou ne contestant pas les prélèvements de rémunération de l'ancien syndic.

Le montant des mois de octobre et de novembre 2020 seront soustraits du solde à devoir des copropriétaires ne contestant pas la rémunération de M De Ryck. Donc pour M Schotte et Mme de Gheldere, le montant sera ajouté au solde à devoir par la copropriété

Indemnités société Biquet pas de bon de commande signé pour les travaux;

Explication du commissaire : indemnité négociée. Le point n'a pas fait l'objet de discussion et est clos

5. Approbation des comptes annuels de l'exercice 2020

Les comptes sont approuvés à 100% - le solde à devoir aux copropriétaires sera versé déduction faite ou ajout des mois de octobre et de novembre 2020. Voir point 4-aucune remarque.

6. Fonds de réserve obligatoire 5% min ou montant à déterminer

Rappel du syndic aux copropriétaires

La constitution de fonds de réserve de 5% est obligatoire sauf si :

« L'Assemblée Générale (AG) peut décider à une majorité de 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

la contribution annuelle au **fonds de réserve** ne peut pas être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes .

A partir de 2021, le montant de 50€ /an sera versé sur un compte courant. Actuellement, le fonds de réserve est sur un compte d'épargne. Il faut ouvrir un nouveau compte et communiquer le numéro aux copropriétaires afin d'effectuer le versement.

Aucune opposition à l'obligation des 5%.

7. Assurance immeuble : fin du contrat le 31/12/2021-reconduction tacite **syndic**

Aucune opposition pour une reconduction tacite

Information du syndic

Le syndic ne peut souscrire à des engagements dépassant la durée du mandat (art 577-8)-rappel : le contrat du syndic s'arrête à l'Ag de 2022

Proposition du syndic d'ajouter la protection juridique –M Vignol désire connaître le montant.

Pour information : le syndic a transmis une copie contrat à chaque copropriétaire (acte de base châ VII art 53 point 7).

8. Liste des travaux à réaliser :

- Travaux plateforme façade avant entre 3^{ème} étage et 4^{ème} étage à droite
Dégâts des eaux plafond 3^{ème} étage- **Syndic**
Demande de devis créations citadines -réparation partielle en 2018
La déclaration du sinistre auprès de l'assurance de l'acp a été faite par Mme de Gheldere. Les travaux seront exécutés dès réception du devis par la société ayant fait la première réparation. Contact sera pris par le syndic avec M Vignol pour l'exécution du chantier.
Aucune remarque.
- Réparation escalier -entrée-**Syndic**
Réparation -1^{er} devis 2800 € en attente d'un 2^{ème} par créations citadines
Rénovation 4 devis -4 phases
Il est demandé d'autres devis-rien n'a été validé. Aucun choix n'a été fait quand à une rénovation ou une réparation.
Mme Bollaerts va demander à une connaissance si les devis présentés sont cohérents tant sur le prix demandé que sur les travaux à réaliser. Les projets sont suspendus dans l'attente des résultats de cette analyse.
- Câble telenet (+ facture Kone) **M De ryck**
Réponse du syndic : mail envoyé à Telenet. La société doit venir terminer les travaux. Les câbles en façade sont trop hauts pour être rattachés avec une échelle à cause de la pente du garage. Une autre équipe technique doit venir finaliser le travail.
- Ascenseur mesures de sécurité à prendre et travaux à réaliser avant le 31/12/2022
Réponse du syndic
Pour rappel, un mail a été envoyé à tt les propriétaires afin de les informer de la situation concernant les travaux à effectuer pour le 31/01/2022. Le syndic est en attente d'un devis de Kone-la demande est étudiée par leur bureau d'étude. Celui-ci sera transmis aux copropriétaires dès réception.
Pour information, certains travaux ne pourront pas réalisés par Kone comme la fenêtre, les lumières...
Un avenant du contrat d'entretien est à envisager : contrôle tous les semestres au lieu de tous les trimestres.
- Plateforme terrasse arrière **M Vignol**
Réponse du syndic
Créations citadines va vérifier la plateforme pour voir si le roofing doit être réparer lors des travaux à réaliser sur la terrasse façade avant. Les coordonnées de l'assurance seront transmises à M Vignol.
- Protection façade arrière humidité- **M schotte**

Le syndic informe que l'assureur a à l'occasion d'une visite pour constater un dégât que les briques de la façade étaient bien poreuses -Un avis à la société créations citadines a aussi confirmé que les joints seraient à refaire et qu'il fallait au minimum envisager un rejointoyage des façades.

M Schotte soulève le fait que ce problème d'humidité a été régulièrement évoqué par plusieurs copropriétaires lors des Ag précédentes. Accord de principe pour que M Schotte établisse un dossier.

- Eau sale 1^{er} étage -travaux **Mme Bollaerts**

Réponse du syndic

Avis syndic: enlever le mousseur ou le brise jet laisser couler l'eau car pas assez de débit – on remet les mousseurs nettoyés, installation ancienne tuyaux galvanisés- le syndic a testé les robinets chez Mme Apper (son appartement étant inoccupé depuis plusieurs mois) et l'eau était normale.

Avis de la société Matec : un nettoyage de l'installation peut être réalisé mais que pour le circuit eau chaude. Une injection d'un produit chimique à partir de la chaudière, nettoyage de l'installation.

Conseil à donner en cas de rénovation : remplacer la partie des tuyaux existants de son appartement par des tuyaux multicouches.

L'ancien tuyau avec les années, son entrée devient poreuse et plus étroite = débit réduit

Le phénomène s'empire et entraîne une dégradation de notre installation

Avis Mme Bollaerts : problème de tuyaux et il faudrait procéder au remplacement des tuyaux de l'installation commune situé au garage.

Le syndic invite Mme Bollaerts a discuté avec le représentant de la société Matec pour avoir l'avis d'un professionnel.

- peinture entrée immeuble +garage+ balustrade balcon -traitement rouille **M De ryck -Mme Moyson- M Vignol**
Un devis pour l'ensemble des travaux de peinture devra être demandé-pas de remarques .
- présentation d'un budget prévisionnel des travaux sur devis si disponible
Syndic : n'est plus valable vu les différents devis qui doivent être demandés.
Pas de remarques.

9. liste des dossiers ouverts/demandes AG précédentes et rappel des décisions Ag 22/06/2021 ;

Lecture par le syndic pour information des différents dossiers ouverts (certains ont été discutés lors des points précédents)

- ascenseur : point lumières depuis 2007 . D'autres travaux de rénovation sont venus se rajoutés depuis 2018- voir note transmise via mail aux Cc.
- dossier Manbourg
- humidité garage -
- humidité façade arrière
- humidité chambre arrière
- travaux pentes de garage
- débris côté droit grenier
- éclairage circuit

10. Les travaux illicites constatés par le syndic ; **M Schotte**

M Schotte explique que les travaux réalisés sur la terrasse au 4ème étage ont été exécutés sans autorisation préalable de l'association alors que les terrasses sont selon l'acte de base une partie commune de l'immeuble. Il mentionne que des fissures sont apparues dans le plafond de son séjour suite aux travaux. Ces situations ont été constatées par notre syndic Mme de Gheldere. Mr De Ryck, répond qu'il avait demandé qu'une Ag en présentielle puisse avoir lieu plus tôt mais que cela lui avait été refusé par le syndic(pandémie)

Mr De Ryck répond qu'il a entrepris ses travaux de rénovation notamment pour anticiper les éventuels problèmes d'étanchéité au niveau du logement de Mr Schotte situé en dessous.

Mr Schotte explique que lorsque des travaux sont réalisés par une entreprise, celle-ci engage une garantie sur la réalisation. Il demande donc à Mr De Ryck que la facture relative aux travaux soit communiquée au minimum au syndic.

Pas de réponse de Mr De Ryck.

Rappel du syndic : Ag en présentielle non autorisée et refus Ag visioconférence.

11. Les travaux exécutés dans les communs -utilisation électricité-eau chaude de la copropriété-nettoyage des communs pendant des travaux-rappel du règlement ;

M Schotte – il a été constaté que pendant les travaux réalisés par M De ryck et M Baudimont, la société a utilisé l'eau chaude ainsi que l'électricité des communs et donc ces frais sont à charge de tous.

Le nettoyage n'a pas été fait par les propriétaires et le garage est resté dans un état de saleté pendant plusieurs jours.

Rappel du Syndic à tous les copropriétaires du respect du règlement. Cela a été rappelé précédemment (en 2018) de ne pas utiliser l'eau chaude et de prévenir en cas de travaux, le syndic (en 2017).

12. Nettoyage des communs -le jardinet ; *M De ryck*

M De ryck souhaite qu'on envisage une rénovation. Le jardinet a été peint en 2016 par M De ryck. M De ryck n'est pas d'accord avec le fait de ne pas nettoyer le garage tous les quinze jours et avec comme conséquence par de la saleté dans son appartement. Il a constaté que les escaliers des communs étaient nettoyés selon lui chaque semaine et que c'est trop.

Réponse du syndic

Réorganisation du nettoyage des communs : le garage une fois par mois et les autres semaines brossage du garage. Les escaliers + les paliers sont faits complètement une semaine sur deux. Quand il pleut, demande de ne pas nettoyer le garage.

Une semaine sur deux, la personne doit nettoyer les portes (grenier y compris), enlever les toiles, les poussières sur les installations, nettoyer les poubelles etc...les paliers sont nettoyés chaque semaine. Le syndic vérifiera avec la nettoyeuse l'entretien des escaliers.

13. Les persiennes, les stores de protection-accord de principe et achat groupé possible ; *M Schotte*

Information à tous les copropriétaires de la possibilité de faire un achat groupé. Aucun copropriétaire n'a souhaité participer à la proposition de M Schotte.

Signature du secrétaire,

Signature du Président,

de Gheldere Isabelle

Bruxelles , le 25/06/2021

Pv a été transmis par mail pour lecture aux copropriétaires le 23/06/2021

signatures de propriétaires pour accord du pv ce 25/06/2021,

Nom propriétaire(s)	Signature(s)
Mme Bollaerts	
Mme Apper	décédée
Mme Moyson	
M & Mme Baudimont	
Mme de Gheldere	
M Schotte	
M & Mme De ryck	
M & Mme Vignol	