

Bruxelles, le 05 juillet 2023

ACP LES ECRINS (N. Entr. : 0832.592.075)
avenue de l'Echevinage 1 A
1180 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 05 Juillet 2023

Suivant la liste des personnes présentes ou représentées, l'Assemblée compte :

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :		sur	%
Copropriétaires présents	3	9	33,33
Copropriétaires représentés	5	9	55,56
Copropriétaires absents	1	9	11,11
Totaux	9	9	100
AG valide en participants		8	88,89
AG valide en quotités		991	99,1

Le 05 Juillet 2023 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé l'inventaire de présence des copropriétaires présents (M. Heymans, Mme Wollrab, M. Matsas) et de ceux qui se sont fait représenter (Mme Dams par M. et Mme Dugardin-Dams, Mme Colmant, Mme Gaudissart, Mme Talvaz et M. Verhulst). Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Heymans président de séance et le syndic représenté par Alain MATSAS assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

2. Approbation des comptes

L'Assemblée Générale approuve / ~~n'approuve pas~~ les comptes de l'exercice 2022.

Approbation des comptes	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

3. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

Décharge au commissaire aux comptes	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées			
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

4. Syndic : rapport sur l'activité de l'année écoulé. Décharge au syndic

Le syndic expose l'activité de l'année écoulée :

Projet square des Héros 2-4 :

- **Inondation des garages.** Lors des travaux de démolition de l'ancien hôtel, la conduite d'évacuation en sortie arrière de nos garages, pour laquelle existe une servitude envers le County House, a été détruite. Ceci a occasionné une inondation du fond de nos garages. Le promoteur a réagi rapidement. Le problème est toutefois revenu ensuite à deux reprises. En fin de compte, un trou a été percé par le promoteur dans le mur du fond de nos garages pour que l'eau puisse s'évacuer en cas d'accumulation dans nos locaux. Ceci sera remis en état à la fin des travaux.
Un nettoyage du sol du garage à charge de l'entrepreneur reste dû, du fait de ces inondations récurrentes qui ont amené de la boue sur le sol.
Il conviendra de faire confirmer la bonne remise en état de la canalisation d'évacuation au moment du début des travaux de reconstruction.

Débouchage de l'avaloir en bas de la pente du garage : moyennant les mesures prises pour que la société de nettoyage ne déverse plus les eaux savonneuses dans cet avaloir, celui-ci ne s'est plus rebouché depuis l'année dernière.

Il faut continuer à veiller à ce que les feuilles mortes qui s'y accumulent soient régulièrement retirées.

Étanchéité toiture

Lors de très fortes précipitations à l'automne 2022, il a été constaté des gouttes d'eau percolant depuis le plafond du hall commun aux appartement du 3^e étage. Cela ne s'est plus reproduit mais en tout état de cause, l'étanchéité de la toiture est le prochain chantier prioritaire de la copropriété.

Du fait qu'il a été constaté précédemment que l'isolant en toiture est à certains endroits humide, il sera probablement nécessaire de refaire également l'isolation sous le roofing.

Porte vitrée intérieure de l'immeuble

À l'automne 2022, la porte vitrée intérieure de l'immeuble s'est retrouvée hors service à cause d'une défaillance du pivot de sol sur laquelle elle pivote. Ce système était d'origine depuis la construction de l'immeuble. Après appel à la société serrurerie Clabots, celle-ci a diagnostiqué que c'était le système de fixation pince-glace de la porte qui s'était brisé. Ne pouvant nous aider, Clabots nous a aiguillé vers la société vitrerie Maeck. Clabots nous a néanmoins facturé 158.15 Eur pour ce simple diagnostic. Le syndic a tenté de contester cette facture discutable, mais en vain. La vitrerie Maeck ayant ensuite constaté que le modèle de pince-glace (auquel correspond une découpe précise dans le verre de la porte) n'était plus trouvable sur le marché, il fut nécessaire de faire refabriquer la pièce (en acier fraisé, alors que la pièce d'origine était en acier moulé coulé plus fragile). Cette dépense fut conséquente : 2835.50 Eur mais a permis d'éviter le remplacement complet de la porte. Compris dans ce montant a également été remplacé le ressort de rappel (pivot de sol) de la porte afin de repartir sur une base saine dans son ensemble pour le mécanisme de cette porte fort sollicitée.

Ascenseurs

L'année écoulée fut encore compliquée et a demandé une énergie considérable sur ce sujet. Technilift nous a d'abord adressé un devis pour remplacer la cellule photo-électrique côté rez-de-chaussée sur constat que celle-ci était défaillante.

Le syndic a cependant rapidement pu établir que ce constat était erroné.

Dans l'intervalle, un ascensoriste concurrent contacté par le Syndic (ascenseurs Charles) pour remise d'une offre de services d'entretien, constatant la situation au niveau de la cellule photo-électrique, à en l'espace de 2 minutes et du constat que en appuyant sur le bouton de ré-ouverture des portes sur le panneau de commande cabine, les portes ne se rouvraient pas, a émis l'hypothèse d'une cause à trouver sur le câble commun qui remonte en machinerie.

La cellule ayant été shuntée par l'ascensoriste, sous-couvert que le système anti-forçage de la porte, devant provoquer sa ré-ouverture en cas d'obstacle, était bien opérationnel l'ascenseur a continué à être utilisé ainsi. Environ 2 mois plus tard, les galets de roulement des vantaux de porte cabine se sont brisés. Lors d'un examen approfondi, il est apparu que le système anti-forçage était lui aussi en réalité shunté. Ce qui a probablement entraîné à la longue le bris des galets (même si ceux-ci étaient encore ceux d'origine alors que déjà remplacé en 2019 côté appartement).

Un premier devis a alors été reçu de Technilift pour le remplacement des galets : 3650,- Eur HTVA

Le syndic ayant fait remarquer à M. Orlando (Technilift) que la montant de la réparation en 2019 n'était pas du tout du même ordre de grandeur, et après « recherches que les galets étaient bien trouvable auprès du même fournisseur qu'à l'époque », la prix de la même remise en état a été ré-estimé à 1856,- Eur.

Avant acceptation des travaux, le syndic a supervisé avec un technicien de Technilift le contrôle de la cellule photo-électrique (davantage accessible du fait des vantaux démontés) pour arriver à la conclusion qu'elle n'était effectivement pas défailante.

A la fin des travaux de remise en état des vantaux, Technilift a fini par trouver que la défailance estimée au niveau de la cellule photo-électrique provenait en réalité du.... Câble commun qui attaque la cellule (cf. diagnostic en 2 minutes de l'ascensoriste concurrent).

Enfin, la veille du passage planifié du technicien pour le contrôle de la cellule, le monte-voiture s'est lui-même mis en défaut. Le syndic a donc pu superviser côte à côte avec le technicien la suppression du défaut sur le monte-voiture : un réglage de la came de fermeture de la porte côté garage. Lorsque ce réglage devient approximatif, il est alors nécessaire d'insister 2 ou 3 fois avant que le monte-voiture ne démarre côté garage. Symptôme connu par les usagers pendant de longs mois, et que Technilift aurait dû prendre en charge lors des entretiens. Ce diagnostic avait été déjà posé par Driss Moussaoui, consultant indépendant ELES consult, lorsque le syndic avait fait appel à ses services début 2022 (voir PV AG exercice 2021).

Compte bancaire de la copropriété

Depuis fin 2021, KBC comptabilise 250 Eur de frais annuels forfaitaires, en sus des frais annuels de 24 Eur, pour les comptes de copropriété. D'autres grandes banques se sont depuis alignées également sur cette tarification.

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2022.

Décharge au syndic	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

5. Évaluation des contrats de fournitures

Assurance : ALLIANZ.

Courtier : Coficre SPRC.

Electricité : Luminus.

Eau : Vivaqua.

Entretien jardin : Baby Green SPRL.

Entretien communs : Shambala SPRL.

Entretien ascenseur : Technilift.

Contrôle périodique ascenseur : AIB Vincotte.

Téléphonie : Proximus.

Entretien extincteur : SICLI.

Location tapis : ABM.

L'AG confirme les contrats de fourniture en cours.

Le syndic demandera également à Shambala de nettoyer l'aire intérieure des garages à l'eau dès lors que le trou temporaire fait par l'entrepreneur sera rebouché et que l'état de propreté des garages pourra être conservé.

Une demande sera néanmoins faite à l'entrepreneur d'un nettoyage intermédiaire suite à l'inondation qui a eu lieu.

Evaluation des contrats de fourniture	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

6. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'AG mandate le conseil de copropriété pouvant engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 600 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles. Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine AG ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	991	100%	Majorité des 2/3
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

7. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1000 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	991	100%	Majorité des 2/3
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

8. Etanchéité toiture

L'année 2021, le Syndic avait fait appel à Homegrade pour analyser les possibilités d'amélioration d'isolation et d'étanchéité (voir §4 ci-dessus). Cette année, le syndic lancera une consultation de sociétés pour nous conseiller sur les travaux d'étanchéité à réaliser.

Et tant qu'à refaire le toit, la copropriété souhaite une consultation pour la pose de panneaux solaires.

Une attention particulière sera mise sur le coin arrière droit car des fissures sont visibles dans ce coin de l'immeuble dans l'appartement de Mme Dams.

9. Joints terrasse arrière qui nécessitent réfection

Les sociétés sollicitées pour la réfection de la toiture seront également sollicitées pour une offre de réfection des joints de terrasse arrière.

10. Point sur les pannes Ascenseurs ; autorisation de faire appel à un consultant spécialisé (Eles consult) pour avis externe en cas de doutes sur la réponse de Technilift

L'assemblée marque son accord pour faire appel à la société ELES consult selon devis exposé en assemblée (taux horaire 76 Eur HTVA / h).

L'assemblée mandate le syndic pour délimiter la mission du consultant spécialisé.

11. Vote du budget

L'assemblée Générale approuve un budget de 17.500 € pour l'exercice 2023.

Vote du budget	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

12. Appel de provisions (non soumis au vote)

Les provisions doivent être payées suivant les appels trimestriels émis par le Syndic.

Depuis le changement de syndic (anciennement EasySyndic), un appel de provision est à nouveau émis chaque trimestre.

13. Fonds de roulement

Les copropriétaires ont décidé d'augmenter le fonds de roulement compte-tenu de l'augmentation des coûts des fournisseurs en général.

Fonds de roulement	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

14. Fonds de réserve

Le livret d'épargne détenu chez Keytrade Bank a été clôturé unilatéralement par Keytrade Bank qui cesse d'offrir ses services aux copropriétés.

Le fonds de réserve a été à ce moment-là temporairement transféré sur le compte KBC de la copropriété (27 125,63 Eur le 19/01/2022).

L'Assemblée Générale décide de continuer d'alimenter le fonds de réserve pour un montant de 4000 euros annuel.

L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures que les appels de provisions.

Fonds de réserve	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

15. Nomination du Conseil de copropriété

L'assemblée décide de conserver le Conseil de Copropriété tel que l'année passée, à savoir composé de Madame Wollrab, Monsieur Heymans et Monsieur Matsas.

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	991	100%	Majorité des 2/3
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

16. Nomination du commissaire aux comptes

L'assemblée décide de conserver la situation de l'année passée, à savoir la nomination du conseil de copropriété commissaire aux comptes.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

17. Nomination du syndic

M. Matsas se représente comme Syndic.

Nomination du Syndic	Oui	890	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	890		

	Abstentions Absents	110	
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart, Talvaz, Verhulst, Wollrab		
NON			
Abstentions Absents	Mulliez		

NB : M. Matsas ne prend pas part au vote de ce point.

18. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

L'assemblée se tiendra dans un délai approximatif d'une année après la précédente.

Une assemblée extraordinaire pourra être convoquée avant cette échéance pour décider des suites à donner aux devis au sujet de la réfection de la toiture.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	991	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	991		
	Abstentions Absents	9		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart , Matsas, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

19. Tour de table

Harmonisation des plaquettes de sonnettes et boites-aux-lettres : de nouveaux déménagements et emménagements dans l'immeuble sont à prévoir d'ici la fin de l'année, l'harmonisation sera faite en suivant.

L'état des cages d'escaliers commence à se défraîchir. Il pourra être prévu de refaire les plâtres là où endommagés et de refaire les peintures. Il est convenu d'attendre la fin du cycle de déménagements prévus d'ici la fin de l'année dans l'immeuble.