

MESSIDOR 176 – PV 014 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30/06/2022

•		Transmis à	e-mail		
X		Présents	T	F	G
PT		Part-time			
LOT 1 GARAGE – 70/1000^{IÈME}					
•	PT	M Fischgrund	bernardfischgrund@hotmail.com		
		Propriétaire			+32.(0) 475.64.13.76
LOT 2 APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE – 105/1000^{IÈME}					
•		M Renglet	rengletjulient@gmail.com		
		Propriétaire			+32.(0)477.92.26.77
LOT 3 APPARTEMENT DU 1^{ER} – 335/1000^{IÈME}					
•		Mme Simonpoli	simonpoli.pascale@gmail.com		
		Propriétaire			+33.(0)764.18.15.90
•	X	M Deschamps			
		Mandataire			
LOT 4-5 APPARTEMENT DU 2^{IÈME} – 490/1000^{IÈME}					
•	X	Mme Pilottek	pilottek@gmx.de		
		Propriétaire			+32.(0)484.69.43.13
•	X	M Baudry	vincent.baudry@skynet.be		
		Propriétaire			+32.(0)474.60.37.89

PRÉLIMINAIRES

Ceci est la quatorzième assemblée des copropriétaires de l'immeuble situé avenue Messidor au 176. Après réception du PV, les parties ont une semaine pour émettre leurs remarques éventuelles par écrit, faute d'objections transmises le PV sera considéré comme lu et approuvé.

Suite au choix majoritaire des copropriétaires, l'assemblée s'est déroulée en téléconférence ce 30 juin 2022.

Validité AG – quorum :

Selon l'acte de base, l'assemblée des copropriétaires est recevable vu qu'elle regroupe : **825** millièmes, soit plus de la moitié des quotes-parts et la moitié des copropriétaires.

Personnes présentes :

- . Mme Simonpoli représentée par M Deschamps (335/1000^{ième})
- . Mme Pilottek et M Baudry (490/1000^{ième})
- . M Fischgrund (70/1000^{ième}) arrivé après la détermination du quorum.

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des comptes et de la situation budgétaire
2. Vérification des frais de chauffage et provisions pour 2022-23 des lots 2&3
3. Finalisation de l'accès à la chaudière entre les lots 1, 2 et 3 (ouverture)
4. Réfection des dégâts dans la cage d'escalier anciens locataires lot 3
5. Mise en ordre de la régulation du chauffage des lots 2&3
6. Demande du lot 2 pour le placement d'une ventilation via le lot 1 et le couloir des caves
7. Rénovation des façades avant / arrière et répartition des charges pour chaque lot
8. Nettoyage des communs

RAPPORT

1. Situation budgétaire copropriété

14.1

Parcours des frais 'prévisionnels' basé sur les factures de 2021 (voir documents envoyés préalablement). Un tableau récapitulatif reprenant les dépenses et les rentrées a été réalisé. Le fond de réserve de 1.400€/an est maintenu en vue de couvrir les investissements futurs des façades (fissures, isolation, ...).

Aucun commentaires n'a été émis par les personnes présentes et de facto avalisé.

L'adaptation des cotisations est à réaliser pour septembre 2022. Les dettes des divers copropriétaires ou de la copropriété entre eux sont à régler dans les meilleurs délais et au plus tard pour octobre 2022. Un mail récapitulatif sera envoyé aux copropriétaires reprenant le décompte des provisions.

Pour information et le bon déroulement du paiement des fournisseurs, le paiement des fonds est à effectuer dans la 1^{ère} semaine du mois.

2. Décompte frais de chauffage 2021 des lots 2 et 3

14.2

Parcours des frais 'prévisionnels' basé sur les factures de 2021 ainsi que le décompte des frais de chauffage (voir documents transmis préalablement).

M. Deschamps mentionne que les documents sont difficilement lisibles (trop petit). Après lecture, M. Baudry confirme que la copropriété doit 682€ à Mme Simonpoli. Suite à la situation actuelle de la hausse des coûts énergétiques, M. Deschamps souhaite maintenir les provisions de chauffage à 158€/mois.

L'adaptation des cotisations est à réaliser pour septembre 2022. Les dettes des divers copropriétaires ou de la copropriété sont à régler dans les meilleurs délais et au plus tard pour octobre 2022. Un mail récapitulatif sera envoyé aux copropriétaires reprenant le décomptes des provisions.

3. Finalisation de l'accès à la chaudière entre les 1, 2 et 3

14.3

Il ne reste plus à réaliser que l'ouverture d'environ 80cm de large et 200cm de hauteur dans le mur non porteur.

M Baudry souhaite que ce point soit terminé de manière diligente, ce point traine dans la copropriété depuis très longtemps (voir PV précédents). Malgré avoir fait appel à la plateforme Trust Up, aucune offre n'est entrée.

M. Deschamps renseigne une personne pouvant faire ce genre de travail (M El Meziani Redwann 0489 56 74 42).

Rappel : Il avait été décidé précédemment que la répartition se fasse comme suit : 30% Lot 2 ; 30% Lot 3 ; 40% Lot 1

Faute de devis, il a été décidé des actions suivantes :

- . demande d'offre à Monsieur El Meziani ;
- . décision par mail selon les quotités définies préalablement.

4. Réfection des dégâts dans la cage d'escalier anciens locataires du lot 3

14.4

Voir détails et historique au point 13.4 du PV 13 dd 07/07/2021.

M Baudry a obtenu via la plateforme Trust Up une deuxième offre de l'entreprise Parebel (voir documents transmis préalablement). L'offre est de 1.167,06€ TVAC et est supérieure à celle transmise initialement par M Baudry (826€ TVAC).

Il est décidé des actions suivantes :

- . demande d'offre de réparation à Monsieur El Meziani ;
- . demande d'offre de remise en peinture globale de la cage d'escalier ;
- . le montant reprenant la réfection des dégâts, les protections spécifiques, et 50% de la mise en peinture seront portées en compte pour le lot 03

5. Mise en ordre de la régulation du chauffage des lots 2&3

14.5

M. Baudry mentionne que les travaux ont été réalisés par l'entreprise Thermobati en date du 13 juin 2022. Ce point est clôturé. M. Baudry a demandé à l'entrepreneur de transmettre les brochures explicatives par mail.

Le paiement des travaux pour le lot 03 a été avancé par la copropriété. Les remboursements des avances sont réalisés jusqu'à ce jour.

6. Demande du lot 2 pour le placement d'une ventilation via le lot 1 et le couloir des caves

14.6

Suite à des soucis d'humidité (manque de ventilation), M. Renglet souhaite faire réaliser des travaux passant dans les communs et le lot 01.

M. Renglet étant absent et aucun élément précis n'a été soumis pour prise de position, il a été décidé de reporter ce point à la prochaine assemblée.

6. Rénovations des façades avant et arrière et répartition des frais pour chaque lot

14.6

Détails et historique, voir point 13.7 du PV13 dd 07/07/2021.

M Baudry mentionne qu'il n'a reçu qu'une seule offre via la plateforme Trust Up. L'offre datant de décembre 2021 de l'entreprise MF Contractors est de 60.908,49€ TVAC. M. Baudry mentionne qu'il faudra demander une réactualisation de l'offre suite à la situation actuelle et l'envolée des coûts de construction.

D'autre part, M. Baudry propose au niveau de la clé de répartition des coûts de ne pas tenir compte du lot 01 ayant une faible importance (entrée de garage). Cela signifie que la répartition est ventilée comme suit :

- . Lot 2 = 112,9/1.000ièmes
- . Lot 3 = 360,2/1.000ièmes
- . Lot 4 = 526,9/1.000ièmes

M. Deschamps ne souhaite pas déroger à l'acte de base. M. Baudry rappelle que diverses décisions antérieures (p.ex : chaudière) ont dérogé à l'acte de base moyennant l'accord des copropriétaires.

Il a été voté ce qui suit à ce sujet :

1. répartition des frais des rénovations des façades selon l'acte de base :
pour lot 3 : 335/1.000ièmes
contre lot 1 et 4 :560/1.000ièmes

2. répartition des frais de rénovation des façades selon la nouvelle proposition :
contre lot 3 : 335/1.000ièmes
pour lot 1 et 4 :560/1.000ièmes

Il est décidé à la majorité, soit plus de la moitié des quotes-parts et la moitié des copropriétaires, que la nouvelle clé de répartition sera appliquée pour les travaux de façades.

D'autre part, il est décidé des actions suivantes :

- . réactualisation de l'offre ;
- . transmission d'un planning d'intervention (courant '23) ;
- . recherche de financement (Résolution, financement banque).

Pour information, M. Baudry a réalisé une simulation via un prêt sur 10 ans avec une mensualité de 665€ :

- . Lot 2 = 75,08€/mois
- . Lot 3 = 239,53€/mois
- . Lot 4 = 350,39€/mois

7. Nettoyage des communs

14.7

M Baudry mentionne que le principe de nettoyage mensuel et en rotation par résident (1/ 3 mois) n'est pas gérable suite aux vides locatifs. M. Baudry a trouvé une entreprise pour le nettoyage mensuel pour 50€/mois. A nouveau la cage d'escalier ne concerne pas le lot1. La nouvelle clé de répartition est identique à

celle évoquée au point 14.6.

Aucune objection n'a été formulée par les personnes présentes et la proposition est adoptée. Le nettoyage aura lieu dès le mois d'août.

13.11

Divers

M Deschamps souhaite soulever que M. Baudry est un syndic non professionnel et qu'il est souhaitable qu'il soit couvert par une assurance (Ethias) et que celle-ci soit pris en charge par la copropriété.

M. Baudry se renseigne sur le coût de cette police.

Transmission de documents préalablement à l'assemblée

M Baudry	> Copropriétaires	Détails fonds de roulement et de réserve Récapitulatif des décomptes de provisions Répartition de frais de chauffage 2022 Tableau des dépenses et rentrées 2021 Décompte des frais de chauffage 2021 Détails TECHEM Situation bancaire Décompte Gaz Mega Décompte Electricité Mega Offre MF Contractor Façades Offre Parebel cage escalier Offre OxyDesign cage escalier
----------	-------------------	---

Transmission de documents complémentaires à l'assemblée

M Baudry	> Copropriétaires
----------	-------------------

Couleur communs

Cage d'escalier	NCS S 1000-N
-----------------	--------------

Prochaines réunions

Prochaine assemblée des copropriétaires	À déterminer en Q2 2023
---	-------------------------

V. Baudry