

MESSIDOR 176 – PV 013 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 07/07/2021

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

PRÉLIMINAIRES

Ceci est la treizième 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.

Face à la situation sanitaire liée au covid19, l'assemblée s'est déroulée en téléconférence ce 07 juillet 2021.

Validité AG – quorum :

Selon l'acte de base, l'assemblée des copropriétaires est recevable vu qu'elle regroupe : **1000** millièmes, soit plus de la moitié des quotes-parts et plus de la moitié des copropriétaires.

Personnes présentes :

. M Fischgrund (70/1000^{ième})

. M Renglet (105/1000^{ième})

. Mme Simonpoli représentée par M Deschamps (335/1000^{ième})

. Mme Pilottek et M Baudry (490/1000^{ième})

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des comptes et de la situation budgétaire
2. Vérification des frais de chauffage et provisions pour 2021-22 des lots 2&3
3. Finalisation de l'accès à la chaudière entre les lots 1, 2 et 3
4. Réfection des dégâts dans la cage d'escalier anciens locataires lot 3
5. Demande de repeindre l'entiereté des communs
6. Remplacement des répartiteurs TECHEM des lots 2&3
7. Rénovation des façades avant / arrière
8. Demande d'amandement des contrats de location (ROI et EDL communs)
9. Nettoyage des communs
10. Remplacement des batteries de l'exutoire de fumée

RAPPORT

1. Situation budgétaire copropriété

13.1

Parcours des frais 'prévisionnels' basé sur les factures de 2019 (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 août 2021. Les dettes des divers copropriétaires ou de la copropriété entre eux sont à régler dans les meilleurs délais et au plus tard pour septembre 2021. Un mail récapitulatif sera envoyé aux copropriétaires reprenant le décomptes 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 2019 des lots 2 et 3

13.2

Parcours des frais 'prévisionnels' basé sur les factures de 2019 ainsi que le décompte des frais de chauffage (voir documents transmis préalablement).

M Deschamps souhaite que les provisions pour le lot 03 soit adaptées à 100€/mois. M Renglet ne souhaite pas augmenter les provisions.

L'adaptation des cotisations est à réaliser pour août 2021. Les dettes des divers copropriétaires ou de la copropriété entre eux sont à régler dans les meilleurs délais et au plus tard pour septembre 2021. 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

13.3

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). Il ne s'agit pas d'un grand travail, estimé à ±900 € HTVA, le bémol est que personne ne remet prix.

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

M Renglet renseigne qu'il connaît une société qui trouve des entrepreneurs en fonction des besoins. Celle-ci s'appelle Trust Up.

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

- . demande d'offre via Trust Up (min 2 offres) ;
- . décision du choix de l'entreprise par mail selon les quotités définies préalablement.

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

13.4

M Baudry décrit les faits :

- . Fin août 2020, constatation de dégâts suite au déménagement des anciens locataires du Lot 03 au droit du mur et plafond de la cage d'escalier menant au 1^{er} ;
- . Envoi de cette constatation (photos) à Mme Simonpoli et M Deschamps ;
- . Mme Simonpoli mentionne que les locataires sont partis, sans payer les dernières mensualités. M Deschamps corrige cette affirmation , toutes les créances envers Mme Simonpoli ont été réglées ;
- . Aucune demande de visite, ni de constatation contradictoire n'a été demandée au moment des faits ;
- . Demande de devis à 3 entreprises et obtention d'une seule offre en octobre 2020 pour un montant de 826,80€ TVAC ;
- . Aucune réaction de la part de Mme Simonpoli et M Deschamps, une visite a eu lieu en mai 2021, n'aboutissant à aucune décision.

Le point a été évoqué lors de la dernière réunion d'octobre 2020. M Baudry déplore l'attitude (10 mois écoulés) et souhaite que le responsable – et à défaut le propriétaire – paye la réfection des dégâts fait à la copropriété. M Deschamps mentionne qu'il est impossible de demander réparation aux anciens locataires.

M Deschamps met en doute la constatation de M Baudry et signale qu'il n'y avait pas d'état des lieux permettant d'établir la condition initiale des murs. Cet aspect sera discuté au point 8. D'autre part, M Deschamps signale qu'une grande partie des coups peuvent être nettoyés et ne sont pas profonds. Mme Pilottek mentionne qu'il y a beaucoup de coups et griffes et est mécontente de l'attitude de M Deschamps.

M Renglet mentionne qu'il doit y avoir également de la bonne foi dans les constatations faites et déplore également l'attitude. Il mentionne que si son locataire fait des dégâts aux communs (p.ex : porte), il prendrait ses responsabilités et ferait réparer les dégradations.

Suite aux échanges de mails entre les parties concernées préalablement à la réunion, M Baudry admet qu'un amortissement de la peinture doit être porté en compte. La peinture n'était pas neuve (2015). Le montant total révisé passerait à 537,50€ TVAC (50% du poste peinture).

M Deschamps n'est pas d'accord avec cette proposition. Selon lui, une cage d'escalier des communs est à refaire tous les 6ans et non 10. M Baudry réfute cette affirmation, nous sommes en présence d'une petite copropriété avec un faible passage (3 appartements).

M Deschamps demande à M Baudry de faire une proposition devant être soumise au vote. M Baudry propose :

- . demande de deuxième offre via Trust Me ;
- . prise en charge des frais des postes a, b et d par le Lot 03 ;
- . prise en charge du poste peinture à 50% par le lot 03 ;
- . prise en charge du solde par le fond de réserve de la copropriété.

M Deschamps n'est pas d'accord sur la prise en charge des frais. Pour être constructif, il propose de procéder à l'application de pénalités dissuasives, s'il est constaté un déménagement dans la cage d'escalier. Mme Pilottek mentionne que cette proposition est difficilement applicable et ne change rien à la situation actuelle.

Mme Pilottek demande de clore ce point faute d'entente et d'attendre la deuxième offre.

5. Demande de repeindre l'entiereté des communs

13.5

Suite au point précédent, Mme Simonpoli a signalé par mail qu'elle ne souhaite pas prendre à sa charge la réfection de l'entiereté du mur. Elle souhaite dès lors que l'entiereté de la cage d'escalier soit repeinte. M Baudry insiste sur le fait qu'excepté le mur allant au 1^{er}, les autres sont encore en bon état. La réfection totale faite en 2015 s'est élevée à 6.996€ TVAC. M Baudry mentionne qu'il est inutile de gaspiller de l'argent sur ce point.

La décision est soumise au vote et à l'unanimité cette demande est rejetée.

6. Remplacement des répartiteurs TECHEM (lots 2&3)

13.6

M. Baudry mentionne que le placement est prévu pour novembre 2021. Dès confirmation d'une date, M Baudry le signalera aux propriétaires concernés. Les locataires devront donner accès aux appartements. Le travail est estimé à une matinée.

A la demande de M Deschamps, M Baudry renseigne que les répartiteurs sont achetés (55€/pce + frais fixes et déplacements). M Baudry signale que le lot 02 a déjà payé sa quote-part sur base du nombre de répartiteurs. Le lot 03 doit encore verser sa partie (prévu pour juillet 2021).

7. Rénovations des façades avant et arrière

13.7

M Baudry mentionne que les façades datent de 1939 et de nombreuses fissures sont présentes. Ces fissures peuvent engendrer des chutes de débris sur des personnes. La rénovation envisagée prévoiera également l'isolation thermique avec crépi et peinture. M Baudry a réalisé un estimatif sur base d'un mètre (voir documents transmis préalablement).

Le montant estimé s'élève à ±36.500 € TVAC (6%). Ce coût peut fortement varier en fonction des offres réelles. Des primes de Bxl Environnement sont applicables pour ces travaux, mais ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

Deux clés de répartitions sont proposées pour ces travaux :

- . clé de répartition selon les quotités ;
- . clé de répartition selon l'impact réel des surfaces concernées par les lots.

Mme Pilottek et M Baudry sont d'accord avec les deux clés de répartitions. M Fischgrund et M Renglet sont plus favorables à la réelle, car leurs lots ont un faible impact sur l'emprise en façade. M Deschamps est d'avis de suivre la clé de répartition selon les quotités.

M Fischgrund mentionne que l'acte de base a été mal conçu au niveau des quotités du parking. M Deschamps concède également que pour un parking, les quotités sont élevées.

M Renglet mentionne qu'auparavant, il y a eu divers accord au sein de cette petite copropriété qui ne suivaient pas les directives générales de l'acte de base (p.ex : l'investissement pour la chaudière).

Les parties présentes sont d'accord pour que 3 offres soient présentées à la prochaine assemblée. Sur base des offres, il sera décidé les éléments suivants :

- . planning d'intervention ;
- . clé de répartition ;
- . disponibilité financière de la copropriété (prêt bancaire et/ou appel de fonds).

A la demande de M Deschamps, M Baudry mentionne que le fond de réserve s'élève à ±10.000 €.

Mme Pilottek mentionne que des prêts à faible taux d'intérêts pour les copropriétés existent, pour des travaux améliorants l'aspect énergétique des immeubles.

8. Demande d'amandement des contrats de location (ROI et EDL communs)

13.8

En vue d'éviter dans le futur les discussions du point 4., M Baudry demande à ce que les propriétaires fassent signer l'ordre d'intérieur prévu à l'acte de base (p.26 Chapitre III). M Renglet propose de le faire afficher dans le couloir des caves, car le placement de valve dans le hall d'entrée n'est pas des plus esthétique.

M Baudry rappelle qu'il est interdit de déménager (mobilier) via la cage d'escalier et cela doit se faire par l'extérieur. M Deschamps mentionne qu'il est impossible de le faire pour le Lot03. Le démontage de fenêtres doit être envisagé. M Baudry et Mme Pilottek confirment qu'ils ont fait placer à leurs frais une fenêtre de déménagement.

En vue d'éviter les situations rencontrées au point 4, M Baudry demande qu'un état des lieux soit réalisé avant signature de nouveaux baux. M Fischgrund mentionne que cette situation est louable, mais difficilement praticable. M Deschamps confirme également.

Il est décidé de procéder au placement de l'ordre d'intérieur dans le couloir de la cave, ainsi que le respect strict du règlement d'ordre d'intérieur.

9. Nettoyage des communs

- 13.9** M Baudry mentionne que le principe de nettoyage mensuel et en rotation par résident (1/ 3 mois) est bien suivi. Un planning est affiché dans le couloir des caves reprenant les tâches à accomplir.

10. Remplacement de batterie de l'exutoire

- 13.10** M Baudry renseigne qu'un défaut est présent au niveau de la batterie de la commande de l'exutoire de fumée. Par contre lors de la dernière assemblée, aucune décision de pouvoir dépenser les frais (estimé à max. 200 €) n'a été voté.

La décision est soumise au vote et à l'unanimité cette demande est approuvée. La facture d'achat sera transmise à la copropriété, comme preuve de paiement.

13.11 Divers

M Fischgrund souhaite que l'acte de base soit revu pour que les quotités soient adaptées en fonction de la réalité de la situation. M Baudry mentionne que ce point est coûteux (plusieurs dizaines de milliers d'euros). Un notaire et un géomètre expert qui déterminera les quotités seront nécessaires. Ce point n'est pas prioritaire actuellement et pourra être évoqué lors de la prochaine assemblée.

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 2021 Tableau des dépenses et rentrées 2020 Décompte des frais de chauffage 2020 Détails TECHEM Estimatif de la rénovation des façades
----------	-------------------	--

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 2022
---	-------------------------

V. Baudry