

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

Syndic: Copropriété Waterloo 925

Enregistrement : N° 0886.684.423

Compte bancaire :068-2406191-36 IBAN BE 46 0682 4061 9136

Bruxelles le 4 Septembre 2021

PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 4 SEPTEMBRE 2021

La séance est ouverte avec~~7~~.....propriétaires présents, ou représentés, totalisant...~~8875~~...../10.000 èmes. Le quorum est ^{deux} atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sous la présidence de M.^m ~~le cat~~.....

Est ajouté dans les délais légaux la sécurisation de l'escalier de secours , et à nouveau amende déménagement à fixer lorsque le règlement de copropriété n'est pas respecté. Point 7

1.Compte rendu de l'année écoulée

Chaque année on pourrait presque refaire le même PV, fuites de la toiture du premier arrière gauche , troisième trimestre 2020 (16300,50 €), quatrième trimestre ,réparation toiture 5è (1.011,90 €).Au premier trimestre 21 on répare encore la toiture du 5è, mais on repeint enfin les portes , paliers, murs, plafonds du rez, 1 , ,2è,3è et 4è étage (4.240 €) Les chaudières tombent en panne et on remplace en urgence les corps de chauffe pour 13.322,90 € .

Heureusement en Mars 21remboursement de 4.833,97 € des fausses réparations de BV Construct.

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.
G.S.M. :0475.86.75.31. e-mail : immo @ agencevanco.com
TVA :462.414.638. RC Bruxelles :621.016 banque :068-2269455-70

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 - B.C.E. N° 0462 414 638

Avril Mai Juin encore de petites fuites (murs mitoyens, extérieurs ,etc... En tout dans l'année , nous aurons dépensé en travaux 43.476,60 € et hélas, ce n'est pas encore fini.

Un autre problème est intervenu le 27 Juillet

Il s'agit de notre contrat de gaz pour le chauffage de la copropriété ; le rez est exclu de ce problème. En 2016, nous étions chez Lampiris. En 2017 Lampiris est racheté par TOTAL.(200 millions)

Obligatoirement on nous met chez TOTAL, et je me retrouve avec un contrat ACP Waterloo qui se termine le 30 Avril 2021. Hors en 2019, excédée par les erreurs comptables et administratives de Total, je change de fournisseur, pour toutes les copropriétés sauf Waterloo où TOTAL prétend que je suis engagée jusqu'à la fin du contrat. ok .

Il faut expliquer qu'un **accord** en 2005 a été signé entre les fournisseurs d'énergie et les représentants des consommateurs régularisant les contrats, préavis, etc... avec des améliorations constantes qui ont abouties à une autre signature en 2018.) Nous sommes coincés chez TOTAL jusqu'au 1 er Mai 2021.

Antargaz , nous signe un contrat de reprise pour Waterloo le 25 Avril 2019, qui prend cours le 1 er Mai 2021 jusqu'au 31 Décembre 2023.

Antargaz est obligé à cette date de faire les démarches nécessaires pour nous approvisionner. (réglementation de l' ACCORD) ,c'est le nouveau fournisseur qui doit faire les démarches pour la reprise du contrat.

Total ne donne pas le préavis obligatoire d'un mois avant la fin du contrat en cours, 1 er Mai 21 , et le reconduit pour 48 mois sans nous avertir. **Première erreur.**(ils sont obligés de nous avertir un mois avant la fin du contrat ,pour qu'on ait le choix de partir ou de rester.

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.
G.S.M. : 0475.86.75.31. e-mail : immo@agencevanco.com
TVA : 462.414.638. RC Bruxelles : 621.016 banque : 068-2269455-70

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

2è erreur Antargaz ne fait rien et quand je m'étonne de voir qu'en Juillet on est toujours chez TOTAL, Là, ils font le changement .

Aussitôt, TOTAL me réclame une indemnité de rupture de contrat de 10.197,86 € basée sur leur contrat automatique qu'ils ont renouvelé pour 48 mois.

3è erreur, TOTAL m'envoie une facture sur une autre copropriété de fourniture d'électricité de 10197,86 €, copropriété dont ils ne sont plus fournisseurs depuis 2019.

Fausse facture

Ce n'est pas fini, Antargaz qui sait qu'il est en faute de ne pas avoir repris le contrat le 1 er Mai 21, en douce me fait un contrat au départ de Juillet ; je m'en aperçois, et bien sûr écris à Antargaz, que c'est l'ancien contrat signé pour le 1 er Mai qui est d'actualité.

4è erreur

J'ai écrit des recommandés aux deux directions TOTAL et ANTARGAZ, au Service de médiation énergie, à ARAG notre assurance recours en Justice qui dit qu'il ne couvre pas les fautes fournisseurs(!) et je prends contact avec AXA mon assurance professionnelle . J'ai écrit à « on est pas des pigeons » pour passer à leur émission., et à une autre émission de la RTB, J'attends.....C'est le reflet d'une incompétence à tous les niveaux.

D'autre part, les locataires en emménagement et déménagement, ne respectent pas le règlement de copropriété, c'est vraiment pénible, aucun ne demandent un lift obligatoire ,problème traité dans le point 7 .

.....

Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.
G.S.M. : 0475.86.75.31. e-mail : immo@agencevanco.com
TVA : 462.414.638. RC Bruxelles : 621.016 banque : 068-2269455-70

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 - B.C.E. N° 0462 414 638

2. Acceptation ou non des comptes (majorité)

Les comptes ont été envoyés en même temps que la convocation, le tableau du fonds de réserve a été envoyé en même temps que les charges trimestrielles de Juin. Le syndic rappelle une fois de plus le non -paiement provisionnel mensuel récurant sur le fonds de réserve, des mêmes propriétaires chaque année.

Les comptes ont été vérifiés par le Conseil de copropriété et la commissaire aux comptes, Mesdames Meulenijzer et Collin, que l'Assemblée remercie. Aucune anomalie n'a été constatée.

Acceptation ☒ OUI ☐ NON Nombre de voix.....

Contestations... *aucune*

3. Changement ou renouvellement du syndic pour un an (vote à la majorité)

Changement ☐ OUI ☒ NON Nombre de voix.....

Reconduction du syndic pour un an : *unanimité*

Décharge donnée au syndic pour sa gestion ☐ OUI ☒ NON

Nombre de voix... *unanimité*

4. Changement ou renouvellement du Conseil de copropriété pour un an (vote à la majorité)

Président(e) *M^{me} Meulenijzer*

Contrôleur aux comptes... *M^{me} Collin*

Assesseur... *M^{me} Liseot*

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 -B.C.E. N° 0462 414 638

5. TRAVAUX(vote 4/5è)

a) toiture arrière cinquième étage

Depuis des années les propriétaires du 4è se plaignent d'infiltrations ; je pense que la toiture à l'arrière n'a jamais été refaite ; il s'agit d'une bande de 2,50 m x 16,50 = 41,25 M2.

Il faut aussi, continuer à traiter les fuites du premier étage,

Les voisins viennent de me prévenir que plusieurs plaques sont tombées du pignon latéral gauche de l'immeuble j'ai déjà prévenu l'entrepreneur Cleymans de s'en occuper.

b) Aménagement cage escalier de secours à sécuriser

Je prends contact avec menuisiers ou autres entrepreneurs pour faire une rampe ou main courante indispensable dans cet escalier dangereux en marches ouvertes métalliques, et très colimaçon. En cas d'évacuation urgente, il serait impossible de ne pas chuter, je vais voir techniquement ce qu'on peut faire .

c) Boîtes aux lettres

J'ai demandé des devis, on tourne autour de 3/4000 €, je vais voir si il n'y a pas moyen de les rendre plus modernes avec une bande en alu, cachant les trous des plaquettes, laquer le bois en noir,, ainsi que la tablette, et mettre proprement les noms et numéros.
Je vous enverrai les prix et projets dès que possible.

Pour tous ces travaux, qui ne cessent jamais, le côté financier est dur pour certains d'assumer. Il se trouve que nous avons un fonds de roulement très élevé(38:000 €) je voudrais avoir l'autorisation de transférer la moitié (19.000 €) sur le fonds de réserve ce qui soulagerait financièrement les propriétaires des montants à sortir pour tous ces travaux.

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

I.P.I. N° 104 704 - B.C.E. N° 0462 414 638

VOTE... *unanimité t. nous fait*

6. Frais RC

Il avait été prévu en 2019, 300 € par an pour la participation du rez de chaussée dans le nettoyage trottoir façade, et lumières fronton, soit pour 3 ans 900€ qui seront portés sur les charges du troisième trimestre.

7. Remise en état pierres bleues entrée

J'ai demandé un prix pour nettoyer convenablement la pierre bleue à l'entrée de l'immeuble qui a beaucoup souffert avec les travaux, il faut faire un nettoyage d'un mélange à la térébenthine et de l'huile de lin, puis lustrer avec une cire incolore. Ce travail sera facturé au magasin.

6. Fonds de réserve et fonds de paiements, régularité, sanctions (vote 2/3)

Ce paragraphe est récurrent, chaque année en AG, Les mêmes constatations sont faites ; paiements de charges en retard, aussi .

Hors indemnités de retard qui seront toujours appliquées(1,30 € par jour ,2€ après un recommandé) , tout propriétaire en retard de paiement après 30 jours de deux trimestres de retard, sera, sans mise en demeure du syndic, directement confié à l' Assurance recours en Justice, qui prendra en charge toutes les poursuites judiciaires adéquates .

7. Déménagement emménagement

Il est prévu dans le règlement de copropriété une somme ré-visible pour tout déménagement ou emménagement (60 €) et l'obligation formelle de prendre un lift extérieur.(sauf les 3 flats arrière, qui doivent descendre leur meubles par l'escalier, et passer le reste par

AGENCE VAN CO

S.P.R.L.

IMMOBILIERE

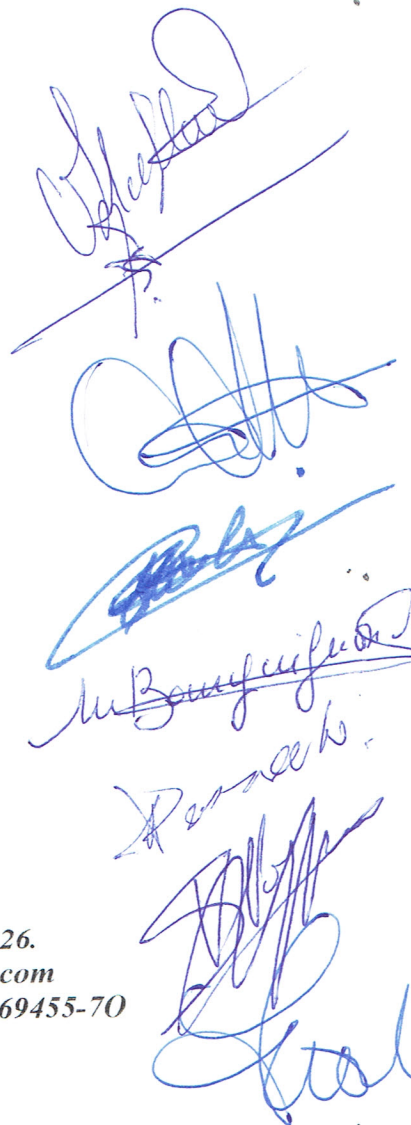
I.P.I. N° 104 704 - B.C.E. N° 0462 414 638

l'ascenseur protégé, en prévenant à l'avance l'heure . Le lift ne pourra être bloqué plus d'une demie heure à la fois.

Le syndic doit être averti de la date et de l'heure , pour prévenir les résidents. Tout manquement à ces conditions entraînera une amende de 100 € qui sera comptée au propriétaire défaillant.

Tous les sujets ayant été traités, la séance est levée à ..12..H 35

SIGNATURES



Rue Elise , 21 1050 Bruxelles Tél. et Fax : 02.647.18.26.
G.S.M. : 0475.86.75.31. e-mail : immo@agencevanco.com
TVA : 462.414.638. RC Bruxelles : 621.016 banque : 068-2269455-70