

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »
Sise Avenue Château Walzin 10/10A
A 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 06/02/2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Leopold Club.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/01/2024.

La séance est ouverte à 18H45. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 7.470/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr OUDAERT.

2. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

2.1. Comme décidé lors de l'Assemblée Générale du 22 Mars 2023, présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection et l'isolation de la toiture. Présence de Messieurs Pottier et Honore.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance. Le contenu de l'exposé est envoyé par mail à tous les copropriétaires et disponible sur demande.

2.2. Information à donner au sujet de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection des terrasses/façades. Présence de Messieurs Pottier et Honore.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance. Le contenu de l'exposé est envoyé par mail à tous les copropriétaires et disponible sur demande.

- 2.3.** Décision à prendre quant à choisir la firme qui effectuera la réfection et l'isolation de la toiture incluant la souscription d'une assurance Tous Risque Chantier, le suivi et la réception de chantier par l'architecte Medori, la mission de coordination sécurité-santé par l'architecte Medori et des imprévus de chantier de l'ordre de 5%.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser les travaux suivant la version « maintien du complexe existant » telle qu'étudiée par le Bureau Medori et ce pour un budget maximal de 265.315,13€. Les firmes Kx Construct ; Rooftech et Vimar sont retenues. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété en concertation avec le syndic pour le choix final de l'entreprise. Des précisions et informations seront demandées au sujet des ressources des entreprises et des références pour des chantiers similaires.

Un mandat est donné au syndic pour introduire la demande de primes relative à ces travaux ainsi que tout autres travaux qui seraient sujets à primes. Le montant de la prime sera payé sur le compte de l'ACP BE32 0689 0648 1902.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.4.** Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Plusieurs possibilités existent.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 220.000,00€ sur une durée de 5 ans, au taux indicatif de 4,28%.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque qui proposera les meilleures conditions. Une assurance « charges d'emprunt » sera également souscrite. Le solde sera puisé sur le fonds de réserve.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.5.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2024.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.6.** Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

SANS OBJET.

- 2.7.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place du partage d'énergie au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2024.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.8.** Décision à prendre quant à accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A. pour le suivi de chantier au taux horaire de 75,00€ à concurrence de +/- 2H/semaine. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

3. Information à donner au sujet du rapport des commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée quant au rapport des commissaires aux comptes. Le rapport est joint avec le Procès-verbal.

7.180 / 7.180 quotités pour,
290 / 7.470 quotités abstention, (M PLAT 290 Quotités)

4. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

4.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 134.415,71€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22H01.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 06/02/2024.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur



Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPT-BIV 505001

ACP Bearn

Présentation
Février 2024



Atelier d'Architectes
MEDORI

ETUDE TOITURE



ETUDE TOITURE



Toiture en roofing en relativement bon état

ETUDE TOITURE



Point faible au niveau des casquettes des terrasses

NB : en raison de l'installation de chantier nécessaire (échafaudage), la réparation béton du nez des casquettes est prévue dans le volet terrasses

ETUDE TOITURE



Maçonnerie cheminées – usure partielle de la peinture + quelques fissures très locales

ETUDE TOITURE



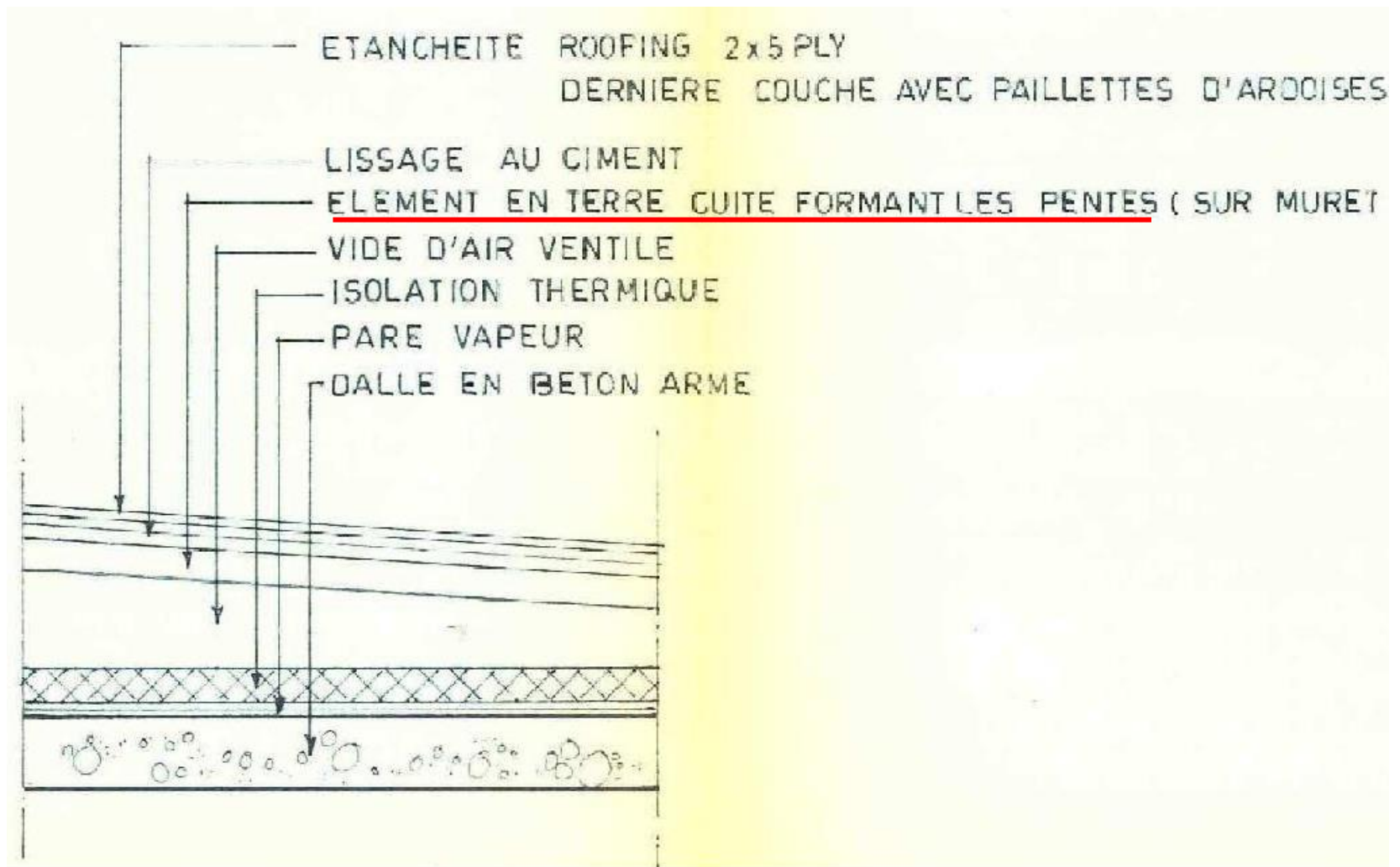
Casquette cabanon – usure du béton

ETUDE TOITURE



Casquette cabanon – éclatement du béton et rouille des armatures

ETUDE TOITURE – SITUATION DE DROIT



coupe de détail situation de droit - nature des couches à vérifier par un sondage
Voir avec ingénieur si ce support peut accueillir des panneaux solaires

ETUDE TOITURE – SONDAGES



Etanchéité bitumineuse multicouche

Chape de pente

Couche polyuréthane 6cm

Dalle de béton

ETUDE TOITURE – SONDAGES



Type d'armature dalle de béton – armatures principales et de répartitions de type crénelées

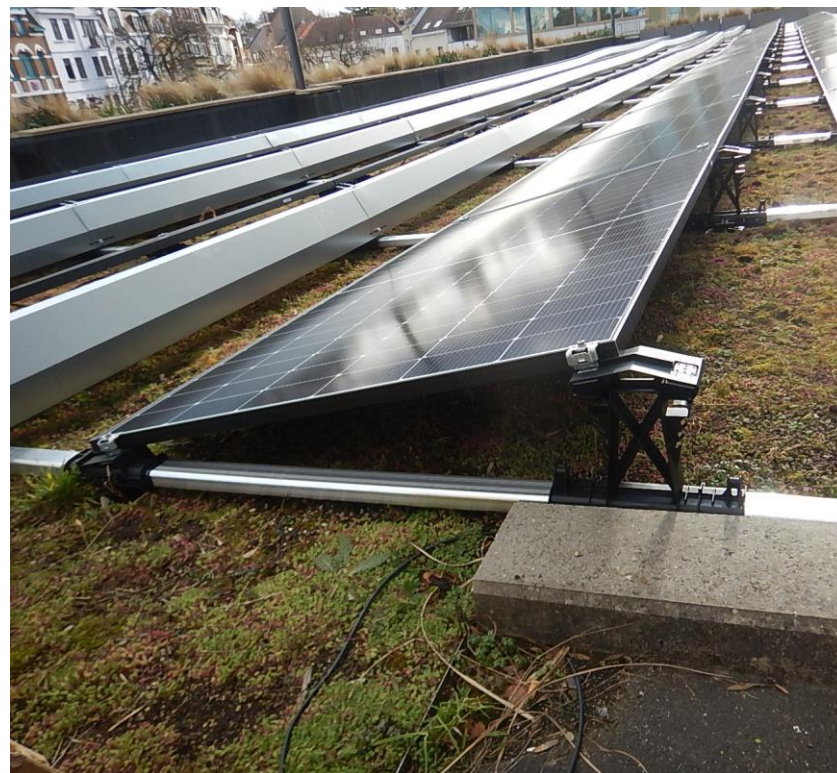
ETUDE TOITURE – CONCLUSIONS INGENIEUR



Résumé rapport ingénieur du 26.01.2024 :

1. Si maintien complexe existant, le poids des panneaux photovoltaïques ainsi que des nouvelles couches ne doivent pas dépasser 50 kg/m^2 – pas de lestage possible
2. Si lestage des panneaux, il faut enlever la chape de pente pour la remplacer par un isolant en pente

ETUDE TOITURE – Exemple panneaux solaires lestés



ETUDE TOITURE

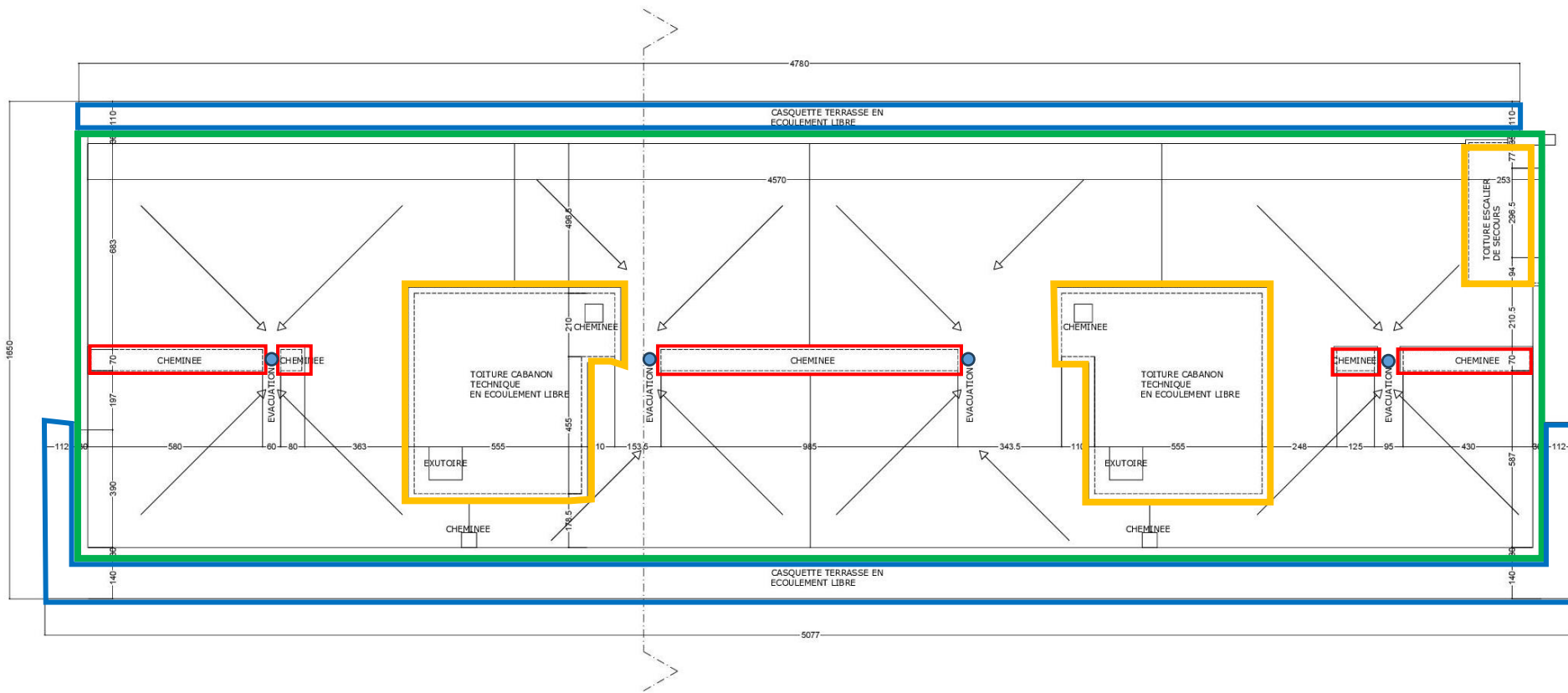
Objectif : améliorer la performance énergétique de l'enveloppe en renouvelant l'étanchéité avant d'être un support pour l'installation de panneaux solaires.

Base prévue par l'étude :

- Maintien et préparation étanchéité existante comme pare-vapeur
- Isolation PIR Alu 12cm + nouvelle étanchéité bitumineuse bi-couche ardoisé de couleur blanche + raccords détails
- Nouvelles rives en aluminium
- Traitement des cheminées via cimentage gitex + peinture
- Traitement cabanons via réparation casquettes et crépi sur isolant au niveau des murs + isolation et étanchéité toiture

En variante : démolition et renouvellement du complexe existant par un isolant en pente

ETUDE TOITURE – 800m² de surface horizontale



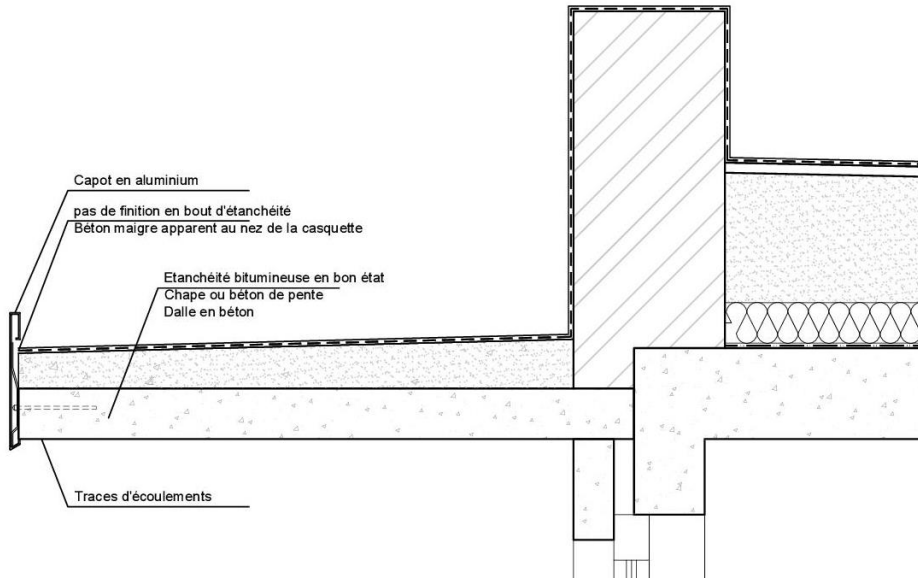
Toiture principale : isolation + nouvelle étanchéité

Toitures casquettes : nouvelle étanchéité uniquement

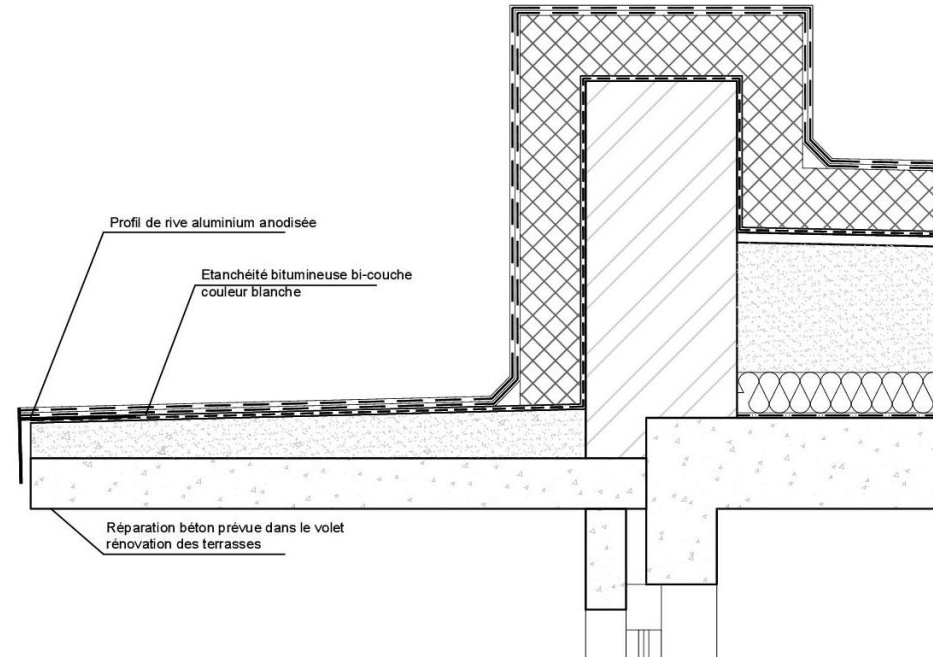
Cheminées : cimentage avec gitex + peinture + traitement des dalles avec étanchéité liquide

Cabanon : Réparation des bétons + crépi sur isolant au niveau des murs + isolation & étanchéité au niveau des toitures

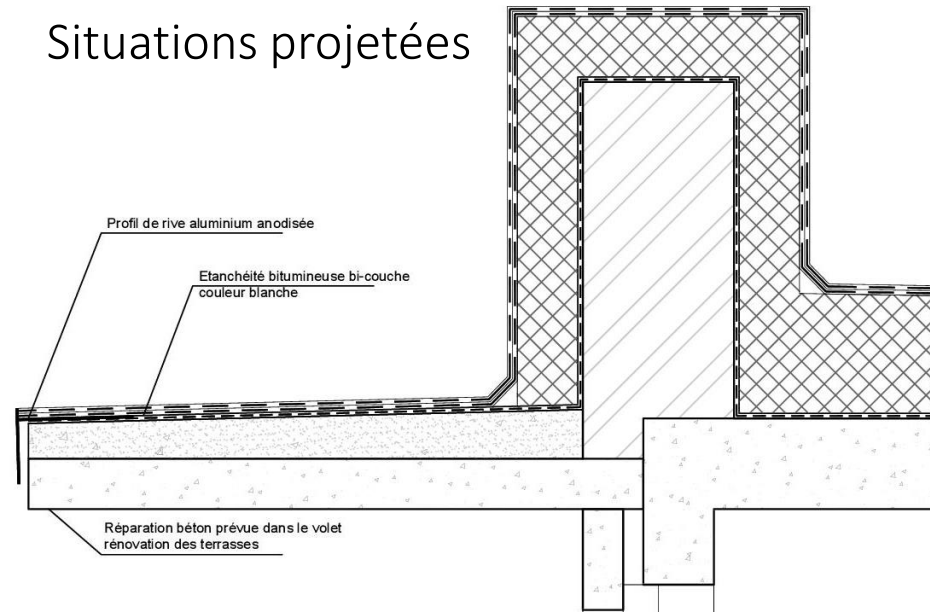
ETUDE TOITURE



Situation existante



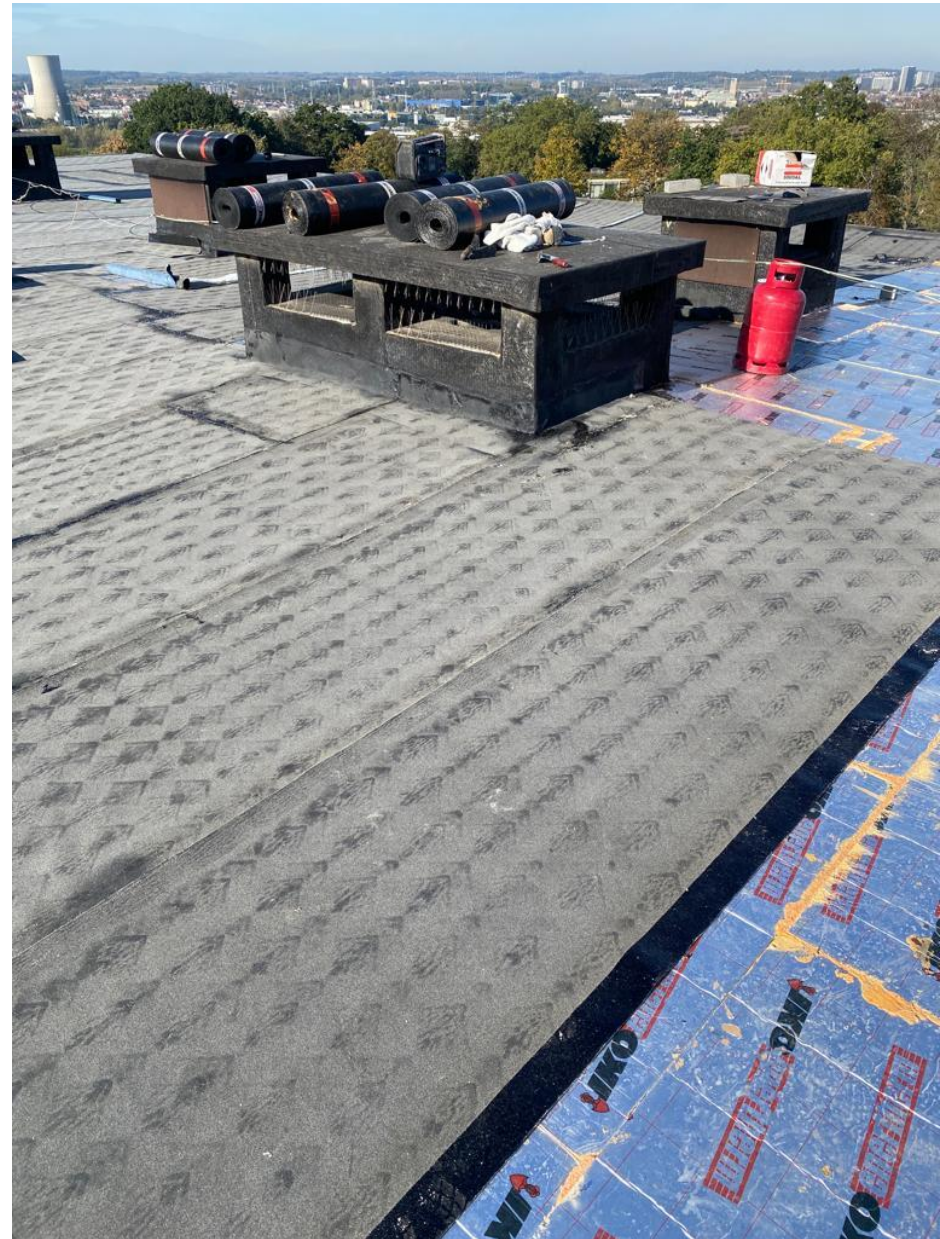
Situations projetées



Exemples chantier démolition et renouvellement



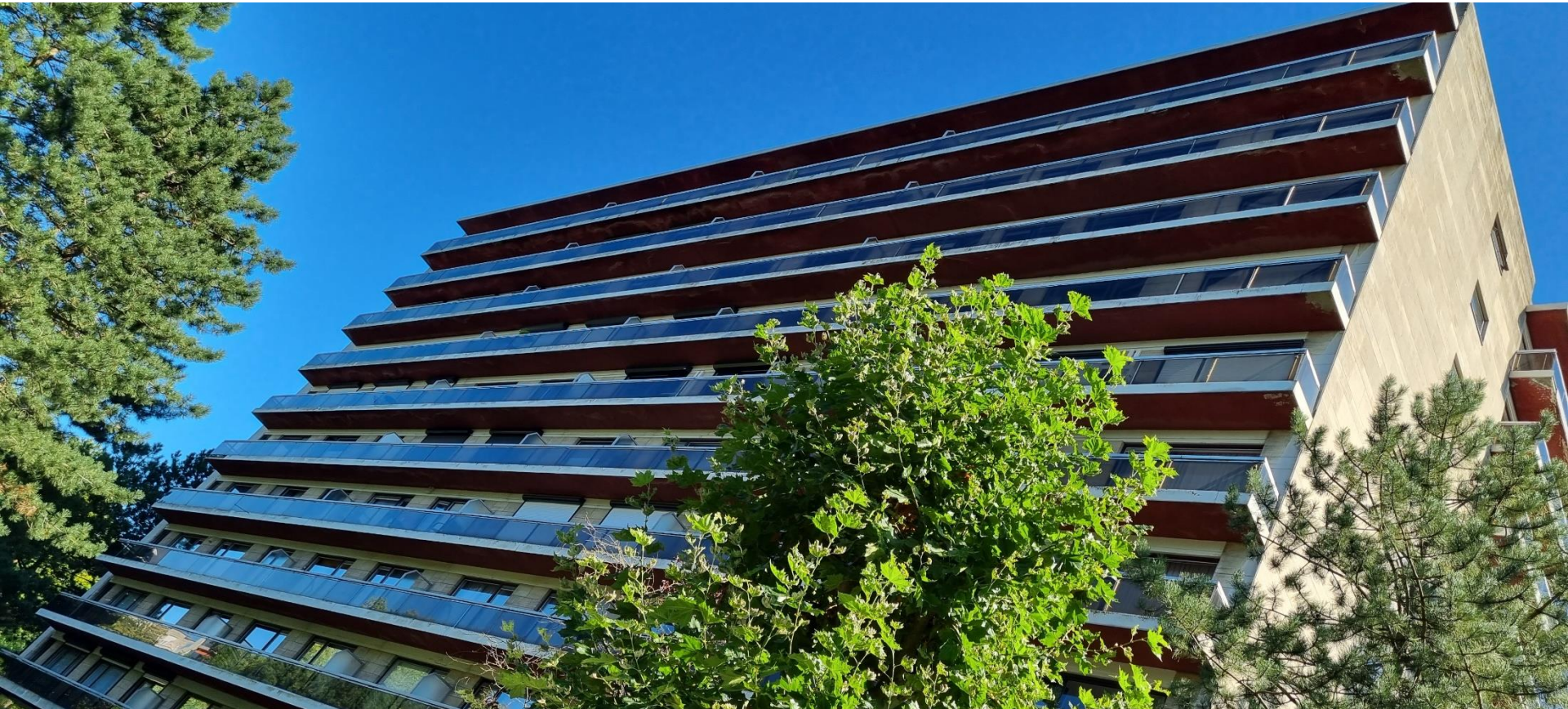
Exemples chantier maintien complexe



Exemples chantier maintien complexe



ETUDE TERRASSES



ETUDE TERRASSES



Etat ciel des terrasses

ETUDE TERRASSES



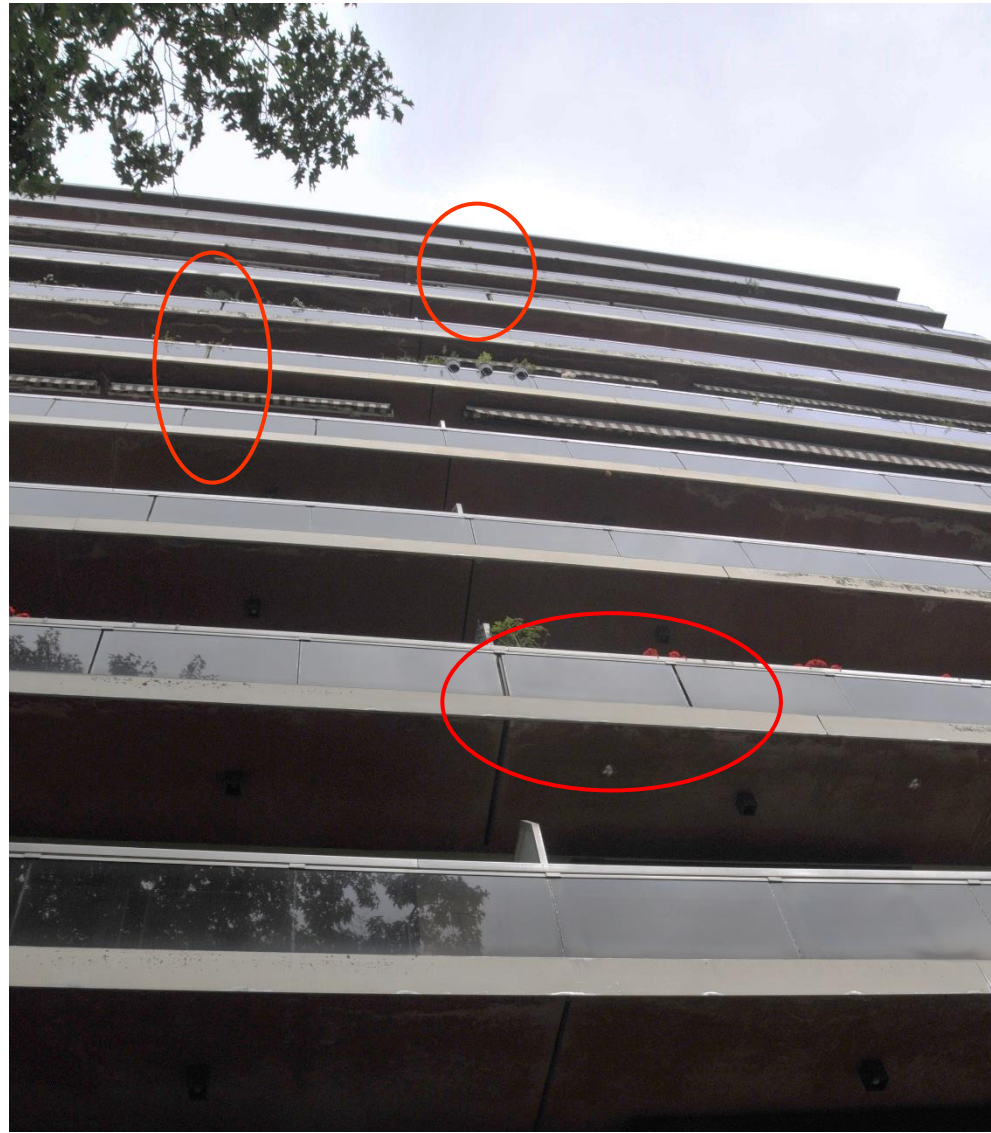
Etat ciel des terrasses et bandeaux - sélections

ETUDE TERRASSES



Décollement des peintures, végétations derrière capot, carbonatation des bétons

ETUDE TERRASSES



E spacements éléments garde-corps - sélections

ETUDE TERRASSES



Espacements éléments garde-corps

ETUDE TERRASSES



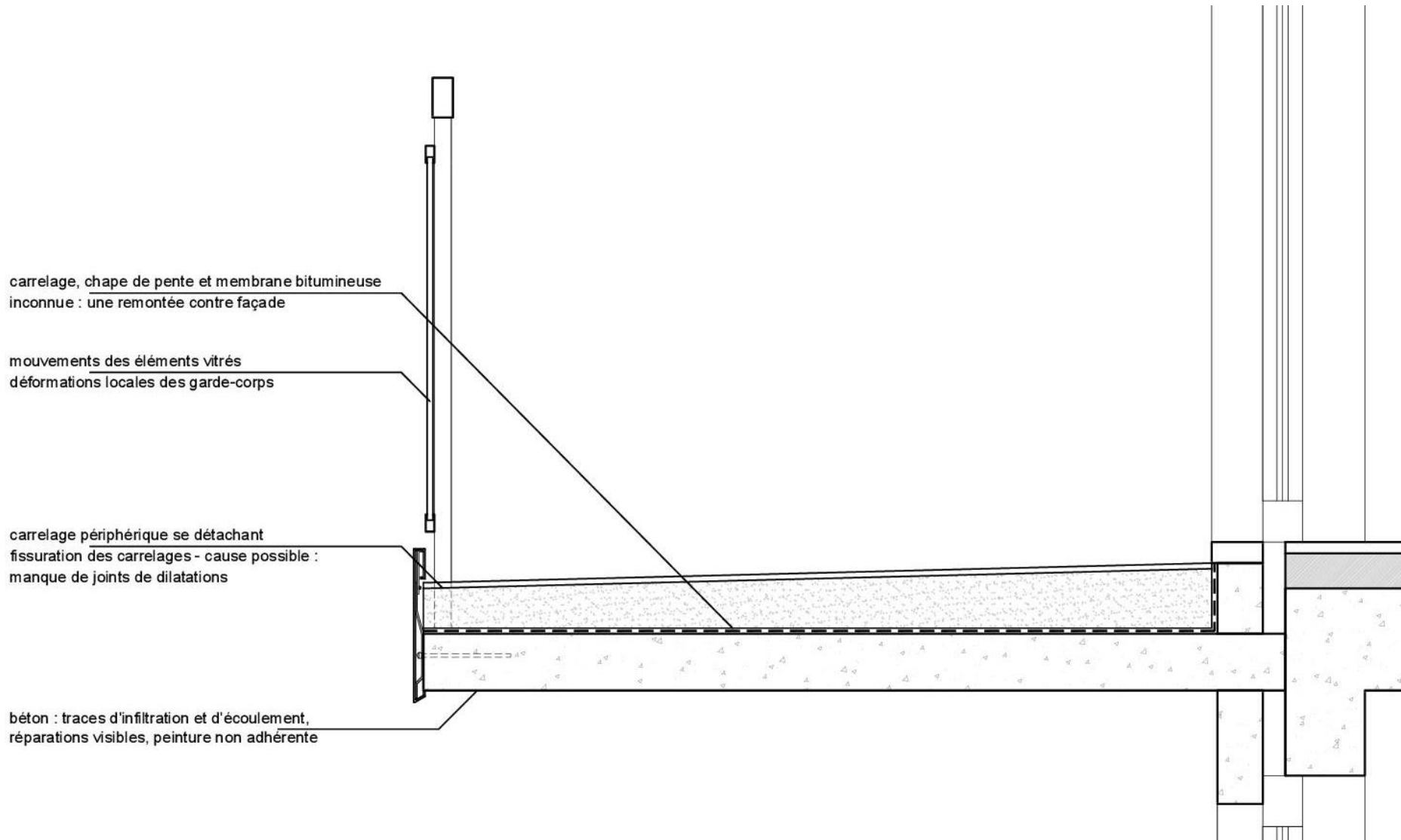
Fissurations du revêtement en divers endroits

ETUDE TERRASSES



Carrelage non adhérent au nez de dalle
Désagrégation chape en bout de dalle

ETUDE TERRASSES – Situation existante



ETUDE TERRASSES – Rappel antécédents

Rapport Vinçotte d'octobre 2019 - extrait :

7 CONCLUSIONS

Sur base de nos inspections en 2018 et 2019 nous avons constaté que certaines tôles des bandeaux n'étaient pas bien fixées. Il s'agit principalement de tôles qui ont été manipulées lors de travaux.

Les fixations des tôles qui ont été démontées lors de notre inspection en 2019 étaient en bon état.

Les essais sur les dalles en béton ont montré que le béton est en bon état.

Vu la conception des terrasses et des bandeaux, les dégradations constatées et l'âge de l'immeuble nous vous recommandons de prévoir une rénovation globale des terrasses à moyen terme. Il convient de sécuriser en attendant les éléments qui montrent des dégâts importants ou qui semblent être mal fixés.

ETUDE TERRASSES – Rappel antécédents

Rapport de l'architecte Mr Maillard de janvier 2020 - extrait :

Les problèmes déjà dénoncés dans notre rapport du 7/11/2018 restent tous d'actualité et peuvent être étendus à l'ensemble des terrasses de l'immeuble. Qui plus est, nous avons relevé une nette évolution des dégradations de l'état des ouvrages entre nos visites de novembre 2018 et celles d'octobre 2019.

Cela confirme que la dégradation de l'ensemble se poursuit et ne s'arrêtera pas si rien n'est fait.

Nous considérons que des travaux de rénovation de l'ensemble des terrasses comprenant la mise en oeuvre d'une nouvelle étanchéité des terrasses, le remplacement complet des revêtements en carrelage et le remplacement complet du garde-corps, s'imposent.

ETUDE TERRASSES

Objectif : Rénovation complète de l'ensemble des terrasses

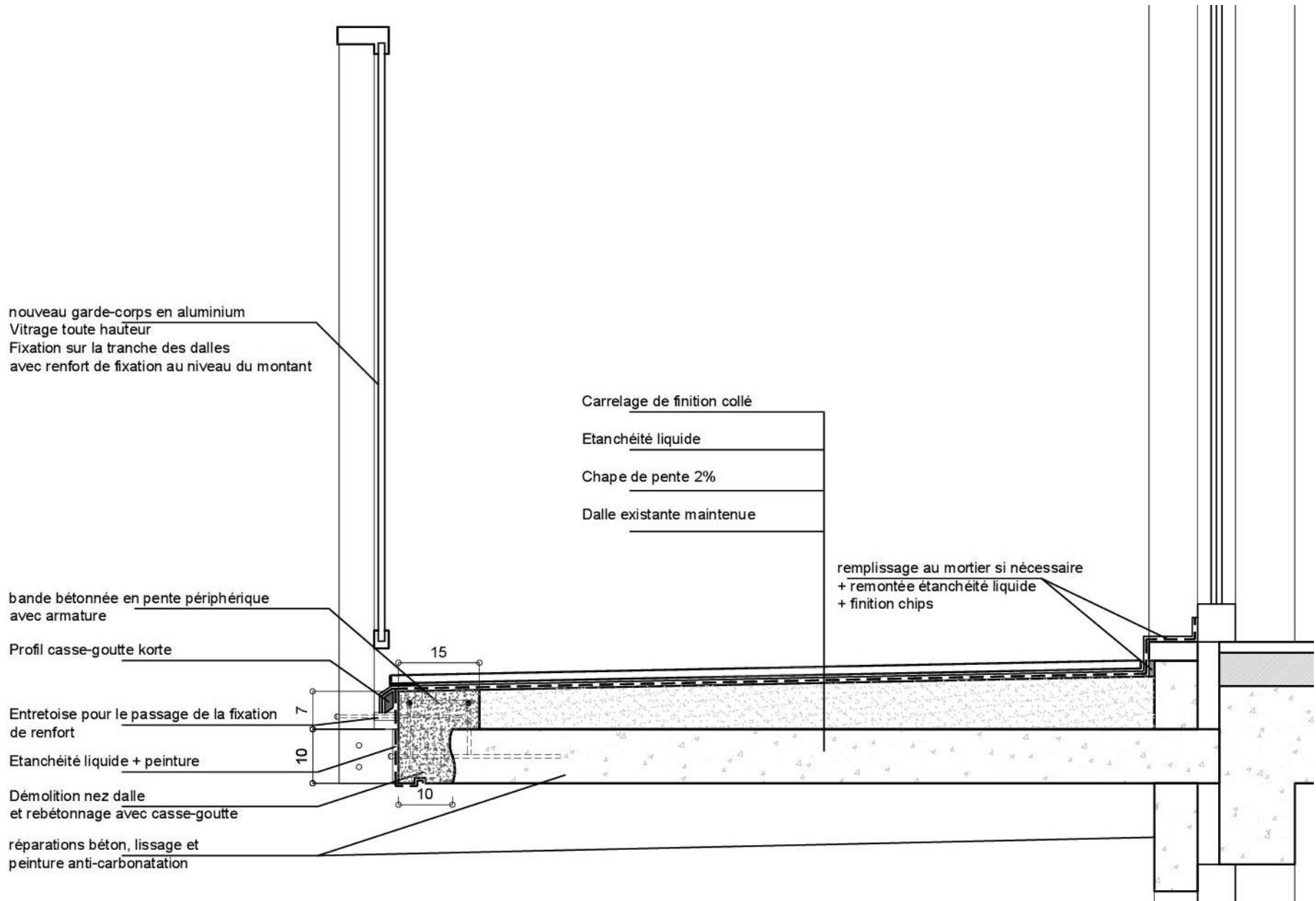
Base prévue par l'étude :

- Dépose du complexe existant jusqu'à la dalle de béton, y compris garde-corps et capots métalliques + préparation des supports
- Réparation des bétons : bandeaux, ciels de terrasses et linteaux de fenêtres
- Lissage + peinture anticarbonatation
- Nouvelle chape de pente, étanchéité liquide et finition carrelage pour les terrasses arrières + chips au niveau des plinthes et terrasses avant
- Profils casse-goutte Korte A15 au niveau des bandeaux
- Nouveau garde-corps en aluminium avec verre fumé gris clair, hauteur 1m20

Variante : dalle sur plots sur étanchéité PMMA

NB : requiert une demande de permis d'urbanisme

ETUDE TERRASSE – Situation projetée



ETUDE TERRASSE – Situation projetée



Exemple réalisation – avant/après En écoulement libre



Exemple réalisation En écoulement libre



EXEMPLE - AVANT



EXEMPLE - APRES



ETAPES CHANTIER

Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : installation de chantier et protections



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : démolition des supports et nettoyages



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : démolition des supports et nettoyages



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : réparation des bétons



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : réparation des bétons



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : préparation des supports / nouvelles chapes de pente



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : préparation des supports / nouvelles chapes de pente



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finition de sol : carrelage au choix/bloc



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



ETUDE FACADES PIGNONS



ETUDE PIGNON – à l'identique

Base prévue par l'étude :

- Hydrogommage
- Réparation des pierres et des bétons + dogage de 10% des pierres
- Remplacement de tous les joints souples entre éléments et au niveau des châssis
- Hydrofuge
- Anti-graffiti au rez-de-chaussée
- Profil casse-goutte + étanchéité acrotère des pignons

Exemple réalisation – avant/après



Exemple réalisation – avant/après



ETUDE PIGNON – version isolé

Objectif : Améliorer la performance énergétique de l'enveloppe de l'immeuble

Base prévue par l'étude :

- Dépose du revêtement de façade pour accéder au porteur
- Réparation des bétons
- Bardage Eternit sur isolant – couleur similaire à l'existant
- Seuils en aluminium
- Hydrogommage et hydrofuge pour la partie escalier de secours

NB : requiert une demande de permis d'urbanisme

Exemple réalisation – avant/après



BUDGETS

BEARN

Offres valides pour 2024

BEARN : volet toiture – complexe maintenu

	MF Contractors	ARB	Antoniou	Rooftech	KX Construct	Vimar
Installation de chantier						
Préparation support maintenu						
Isolation PIR Alu 12cm						
Étanchéité bitumineuse blanche						
Traitement et crépi sur isolant cabanons						
Traitement cheminées						
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	291.500€	286.900€	274.000€	258.200€	228.300€	265.400€
Nouvelles coupoles exutoires de fumées	+5.600€	+9.900€	+7.200€	+7.300€	+8.300€	+9.200€

Primes escomptées (isolation + étanchéité) : 75.000€

BEARN : volet toiture – complexe démoli

	MF Contractors	ARB	Antoniou	Rooftech	KX Construct	Vimar
Installation de chantier						
Démolition jusqu'à la dalle						
Préparation dalle + pare- vapeur						
Isolation PIR Alu minimum 12cm en pente						
Étanchéité bitumineuse blanche						
Traitement et crépi sur isolant cabanons						
Traitement cheminées						
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	430.300€	380.700€	418.500€	397.300€	348.500€	361.300€
Nouvelles coupoles exutoires de fumées	+5.600€	+9.900€	+7.200€	+7.300€	+8.300€	+9.200€

Primes escomptées (isolation + étanchéité) : 75.000€

BEARN : volet terrasses – carrelages collés

MF Contractors

ARB

Vimar

Installation de chantier

Démolition et préparation

Réparation des bétons

Etanchéité

Garde-corps

Peintures

Finitions sols

Traitement façades
terrasses

TOTAL ttc (tva,
honoraires, imprévus)

2.353.400€

2.008.600€

2.067.700€

Variante carrelage sur plots
sur PMMA

+18.600€

+140.900€

+61.000€

BEARN : volet pignons – rénovation à l'identique

MF Contractors

ARB

Vimar

Installation de chantier

Nettoyage et préparation

Réparation des bétons et
pierres de façades

Hydrofuge

TOTAL ttc (tva,
honoraires, imprévus)

171.300€

133.800€

128.800€

BEARN : volet pignons – bardage isolé

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Préparation, dépose du parement			
Réparation des bétons			
Bardage isolé – murs protégeant volume chauffé			
Nettoyage et hydrofuge mur escalier de secours			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	294.200€	304.200€	278.200€

Primes escomptées (isolation + bardage) : 70.000€

BEARN : volet escalier de secours

	MF Contractors	ARB	KX Construct	Vimar
Dépose panneaux Heraklith				
Préparation support				
Enduit sur isolant laine de roche 5cm				
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	68.900€	50.400€	52.100€	60.400€

Installation de chantier non compris – à combiner avec un des volets précédents

Atelier d'Architectes

- M E D O R I -

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

(Ce rapport devra obligatoirement être joint au PV de la prochaine AG statutaire)

À l'attention des Copropriétaires de l' ACP BÉARN,

Monsieur Katz et moi sommes heureux de présenter le résultat de notre mission de vérification des comptes trimestriels de votre ACP jusque à l'exercice clos au 30 juin 2023, pour notre prochaine Assemblée Générale.

Nous avons mené notre mission conformément aux normes professionnelles applicables en matière de comptabilité et d'audit. Nous avons effectué des procédures d'audit appropriées pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels sont exempts d'anomalies significatives.

Nos travaux ont été réalisés avec diligence, intégrité et objectivité, en toute indépendance vis-à-vis de notre ACP.

Nous sommes satisfaits du travail effectué par LGI et nous avons constaté que les comptes trimestriels sont présentés de manière fidèle et honnête conformément aux principes comptables généralement admis.

De plus, nous avons examiné les procédures de contrôle interne que LGI a mis en place, et nous avons constaté qu'elles étaient adéquates pour minimiser le risque d'erreurs significatives dans les états financiers.

Enfin, nous n'avons noté aucune faiblesse significative dans les états financiers et les rapports financiers de notre ACP BEARN. En particulier, nous avons vérifié que les soldes comptables correspondent bien aux documents de Belfius.

Nous nous permettons d'ajouter les points particuliers suivants :

1. LGI nous confirme que les Fournisseurs de LGI ne pratiquent pas de politique de « back margin ». Cette pratique n'est pas autorisée. Elle consiste, pour les Fournisseurs, à fournir en fin d'année des rétro-commissions au Syndic sur le volume des ventes effectuées. C'est pour éviter toute tentation que Mr Münster a voté lors de la dernière AG contre la délégation au Syndic du choix des fournisseurs récurrents. Il a été mis en minorité.
2. Les remboursements d'assurance ont été déduits et seuls les soldes des frais correspondants ont été comptabilisés dans les charges à ventiler aux Copropriétaires. A ce titre, je préférerais que les charges reprennent la totalité des dépenses et que un compte 7 de recettes indique les remboursements de l'assurance. Il est bien entendu que seule la différence entre dépenses et recettes serait ventilée comme charges aux Copropriétaires.
3. Les documents présentés troublent parfois les Copropriétaires quand à leur situation de paiements. Prenons un exemple concret :

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

- La LGI a fourni en octobre 2023 la situation du 2d trimestre 2023, donc comptablement arrêtée au 30 juin 2023.
- L'état de paiement des Copropriétaires ne reprend donc pas leurs paiements effectués en juillet, août et septembre 2023.

La présentation des documents est sans doute imposée par l'application comptable et comptablement correct. Nous insistons cependant encore une fois pour trouver une solution car la présentation actuelle crée une méfiance chez certains Copropriétaires. (**Action LGI**).

4. Évolution des charges globales au BÉARN.

Analyse charges 10W		
Trimestre	Charges totales	
2021 1T	52 553,98 €	Octogone
2021 2T	42 179,33 €	Octogone
2021 3T	43 624,39 €	Octogone
2021 4T	45 973,93 €	Octogone
TOTAL	184 331,63 €	
2022 1T	42 190,00 €	LGI
2022 2T	25 680,33 €	LGI
2022 3T	33 075,73 €	LGI
2022 4T	31 405,15 €	LGI
TOTAL	132 351,21 €	
2023 1T	42 192,00 €	LGI
2023 2T	41 276,81 €	LGI
2023 3T		
2023 4T		
TOTAL	83 468,81 €	

Nous voyons donc que la charge totale des frais pour 2022 (la première année de LGI) est sensiblement inférieure à la dernière année de Octogone. Macroscopiquement, les frais 1T 2023 se trouvent en ligne avec les frais des 1T précédents. Il y a une augmentation sur le 2T.

5. Analyses de détails de certains postes

Nous avons analysé certains comptes de détail, abordé quelques anomalies et en avons tiré les conséquences avec Mr Peeters. Elles ne portent pas à conséquence.

Nous avons analysé certains comptes en détail , par sondage.

Voici nos remarques :

- Il nous faudrait copie du contrat d'électricité actuel avec Luminus pour les communs et les détails des derniers relevés annuels (**action LGI**)
- Nous ne comprenons pas comment les remboursements d'assurances viennent en déduction des charges.

***Réponse LGI** : Sinistres : Nous fonctionnons effectivement avec des comptes bilantaires qui reprennent l'ensemble des dépenses relatives aux sinistres. Ces comptes sont soldés en fin de sinistre lorsque le PV d'expertise est contresigné par toutes les parties. Le solde éventuel est, quant à lui, porté en charges à la copropriété ou au propriétaire concerné. Si vous le préférez, nous pouvons fonctionner différemment mais cette pratique n'est pas courante car les copropriétaires ne comprennent pas pourquoi ils devraient payer des dépenses couvertes par l'assurance (même si c'est dans un 1er temps et que l'assurance rembourse par après). Qui plus est, la situation peut s'étendre sur plusieurs trimestres voir années. Les copropriétaires ne s'y retrouveront plus dans l'historique des différents sinistres au contraire d'un compte sinistre qui reprend la situation propre à chaque sinistre.*

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

Commentaires des Commissaires : Commissaires : Cela nous satisfait. Rien à changer.

Nous n'avons pas audité les comptes chez LGI mais avons reçu des copies des factures, parfois sans annexes, ce qui rend le contrôle plus difficile. A ce titre, nous voudrions vérifier la facture de l'Avocat Defraiteur.

Commentaires des Commissaires : Contrat reçu, il s'agit d'une provision. OK pour nous.

6. Contrats réguliers des Fournisseurs

Mr Münster avait déjà, lors d'un audit précédent, relevé le contrat d'entretien de Technilift. C'est un contrat de 10 ans renouvelable par périodes de 10 ans. C'est une clause abusive. Il semble que rien n'ait été fait pour réparer cette anomalie. Il semble que le Gouvernement belge veuille s'attaquer à ce genre de contrats. Il nous semble néanmoins important de prendre déjà action contre Technilift. **(Action LGI) (Action Conseil de Copropriété)**

Commentaires des Commissaires : Correction : le contrat est de 5 ans et non de 10 ans, mais il se renouvelle par périodes de 5 ans, ce qui est inacceptable. Après la période initiale, il devrait se renouveler par année. Le jour où nous devons changer les ascenseurs, la clause actuelle nous empêcherait de mettre Technilift en concurrence : car il faudrait, en cas de changement de fournisseur, payer plusieurs années de dédommagement à Technilift. Nous maintenons notre demande d'intervention contractuelle.

Copropriétaires : les clauses abusives dans le viseur

Le gouvernement veut davantage protéger les copropriétaires, notamment contre les situations abusives lors de la signature de contrats. Mais le régime qu'il prévoit n'est pas adapté à la réalité.

Article réservé aux abonnés

Le Soir



Le gouvernement veut davantage protéger les copropriétaires, notamment contre les situations abusives lors de la signature de contrats. - Pierre-Yves Thienpont.



Responsable du «Soir Immo»
Par **Paolo Leonardi**

Publié le 4/12/2023 à 21:27 | Temps de lecture: 3 min

Les Associations de copropriétaires (ACP) sont régulièrement confrontées à des difficultés majeures dans le cadre des contrats qu'elles sont amenées à conclure. L'une d'entre elles concerne les contrats de maintenance (ascenseurs, extincteurs) ou de réparation (toiture, travaux de construction). On parle ici de contrats de longue durée (parfois anormalement longue) qui contiennent dans certains cas une clause de reconduction du contrat pour la même durée, elle aussi forcément excessive.



La Une



Le fil info



Sauvegarder



Partager

7. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Pour rappel, les statuts de la vie en commun au BÉARN se composent de 3 documents :

- L'acte de base reprend la description de l'ensemble immobilier y compris la fixation de la quote-part des parties communes. Il ne peut être modifié que devant Notaire.
- Le règlement de copropriété comprend entre autres le mode de calcul de la répartition des charges. Il ne peut être modifié que devant Notaire.
- Le ROI contient toutes règles de bonne cohabitation dans l'immeuble. Il reprend les décisions de l'AG. C'est un document fondamental dans la bonne entente entre tous les résidents.

La mise à jour du ROI incombe formellement au Syndic qui doit :

- le mettre à jour en fonction des modifications décidées par l'AG
- l'adapter si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées. Pour celles-ci le Syndic doit agir d'initiative sans décision préalable de l'AG.

Cette tâche ne semblait pas trouver beaucoup d'écho chez Octogone malgré mes demandes, nous souhaitons qu'elle soit activée immédiatement par LGI. A titre d'exemple, les précisions apportées en AG sur les balcons et la répartition commun/privé devraient y être formalisées. **(Action LGI)**.

Commentaires des Commissaires : Un projet établi par Mr Münster est en cours d'analyse par quelques volontaires. La version finale sera présentée par LGI avant l'AG.

8. Nous avons des réserves sur certaines gestions des quotités pour la ventilation des charges :

Au Béarn, il y a 10.000 quotités. Chaque Copropriétaire possède dans son acte d'achat un nombre défini de quotités. Celles-ci servent à effectuer en proportion la ventilation de toutes les charges communes. Il n'y a pas de dérogation à cette méthode reprise dans l'acte de base. Or, nous trouvons des anomalies qui posent question :

- La ventilation des frais pour les garages ne tient pas compte de la consommation d'eau. Cela oblige ainsi à faire des décomptes séparés pour les appartements et pour les garages. Cela me semble incorrect et contraire à l'acte de base. **(action LGI)**. La gestion des garages était correcte chez Octogone.
- Certaines décisions de l'AG se font sur 9.000 quotités au lieu de 10.000. Cela me semble incorrect et contraire à l'acte de base, et je demande donc une analyse. **(Action LGI)**.
- Concernant la convention avec WPIS et la ventilation de frais des terrasses, nous ne trouvons rien à redire puisque elles ne portent que sur les parties privatives qui par définition sont attribuées individuellement à chaque Copropriétaire. Les frais portant sur les parties communes respectent bien la ventilation par quotités prévue au règlement de copropriété.

Commentaires des Commissaires : Réponse reçue de LGI, en cours d'analyse.

9. Optimisation électrique au BEAN

- La législation Bruxelloise permet maintenant facilement le partage d'énergie entre Copropriétaires d'un même immeuble
- La constitution inhabituelle du Béarn rend une solution photovoltaïque particulièrement simple et bénéfique pour les charges communes et pour les charges de chauffage individuel

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

des Copropriétaires qui souhaiterons participer. A ce titre, nous souhaitons obtenir le détail des décomptes annuels d'électricité sur 2022 et 2023 (**Action LGI**).

Il nous semble donc urgent d'en débattre en Conseil puis en AG. (**Action Conseil de Copropriété**)

10. Publication de notre Rapport de Commissaires

Les Commissaires sont mandatés par l'AG des Copropriétaires et doivent donc lui rapporter. Ils demandent donc que leur rapport soit communiqué aux Copropriétaires dès que disponible et soit ajouté systématiquement au PV correspondant de l'AG Il faudrait également joindre le rapport portant sur l'AG du 22 mars 2023 qui n'a pas été diffusé avec le PV. (**action LGI**).

Commentaires des Commissaires : Le présent rapport étant assez détaillé, nous ne croyons plus nécessaire de diffuser le précédent.

11. Conclusion

Nous insistons pour que les actions demandées à LGI et reprises dans présent notre rapport soient prises en charge par LGI comme demandé.

Nous recommanderons ensuite aux Copropriétaires d'approuver les comptes trimestriels se terminant au 30 juin 2023 et d'en donner décharge à LGI.

En tant que Commissaire aux Comptes, nous sommes heureux d'avoir pu apporter notre dévouement à l'ACP BEARN et nous serons disponibles afin de continuer à travailler pour lui à l'avenir.

Cordialement,



Samuel Katz

Jean Claude Münster