

ACP LE NEUILLY - Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 15-09-2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 007 - ACP LE NEUILLY » se sont réunis en assemblée générale, le 15-09-2022, en la salle « Salle Paroissiale », salle de réunion paroissiale située Place de la Sainte Alliance 10 à 1180 Uccle .
Les convocations ont été adressées le 31-08-2022.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ARIEL Benjamin (Présentiel)	598	Représenté	ROYEN Marie-Claire
BALDUCCI Enrico (Présentiel)	775	Représenté	Monsieur Duqué
BINTZ Pierre (Présentiel)	763	Représenté	Monsieur Duqué
DE GANAY François-Béatrice (Présentiel)	887	Absent	
DE LECEA FLORES DE LEMUS Antonio-Monica (Présentiel)	598	Représenté	EYSKENS-PAYEN Antoine-Anne
DERWAEEL Véronique (Présentiel)	602	Présent	
EYSKENS-PAYEN Antoine-Anne (Présentiel)	906	Présent	
JPL CONSULTING SA (Présentiel)	756	Présent	
LE HARDY DE BAULIEU Charles (Présentiel)	771	Absent	
LEEMAN-CHIF Marc-Marianne (Présentiel)	598	Absent	
MERLIN Annick (Présentiel)	771	Présent	
PIRLET-JANSSENS Marcelle (Présentiel)	602	Absent	
ROYEN Marie-Claire (Présentiel)	602	Présent	
VEYS-FORMOSA Mary (Présentiel)	771	Présent	
Copropriétaires : 10 / 14 Lots : 32 / 45	10000	7142	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 14

Lots : 45 - Voix : 10000

Cop. présents : 10 - Lots présents : 32

Voix présentes : 7142

Mandataires : 3 - Procurations : 4

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
02) Approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
03) Décharges à donner.	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
04) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
06) Proposition de nettoyer à la haute pression les bandeaux en pierre blanche des terrasses et des seuils de fenêtres.	66,67%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté

07) Infiltration par terrasse appartement penthouse droite.	66,67%	7142	0	0	7142	0,00%	Refusé
08) Proposition de remettre en peinture la barrière coté trottoir.	66,67%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
09) Situation de l'étanchéité en toiture.	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
11) Proposition de placement de panneaux photovoltaïque sur la toiture.	66,67%	7142	0	6540	602	0,00%	Refusé
12) Etude de faisabilité concernant le système de chauffage électrique des appartements.	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
13) Budget prévisionnel de l'exercice suivant.	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
14) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
15) Renouvellement et/ou élection des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté
16) Renouvellement du mandat du syndic Baltimo srl jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.	50,00%	7142	6540	0	602	100,00%	Accepté

Procès-verbal détaillé :

01 - Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Description

L'article 577-§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »

Décision

Madame Derwael est élue présidente de séance.

Monsieur Yvan Baroulov, représentant le syndic, est élu secrétaire de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Description

Informations concernant le prix du m³ de l'eau consommée entre 2020 et 2021.

Décision

Monsieur Leeman a vérifié la comptabilité de la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Il stipule ceci dans son rapport :

"Je certifie donc la comptabilité présentée et déclare que les comptes de la copropriété ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété. "

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité.

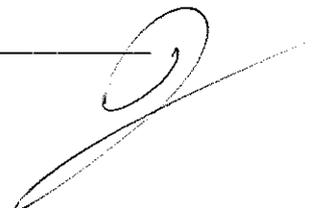
PRIX DE L'EAU

Durant la période 2020/2021 le cout du m³ de l'eau dans le décompte d'ISTA (compteurs de passage) était de 7,47€ le m³ alors que le montant au m³ sur la facture de VIVAQUA (compteur officiel) était de 5,44€

*La consommation totale du compteur général de VIVAQUA était de 1.374 m³
La consommation totale des compteurs de passage d'appartement de ISTA était de 1.038 m³.
Les 336 m³ de différence explique la différence de prix du m³ facturé par ISTA.*

Pour 2021 / 2022 la consommation de VIVAQUA est de 948 m³ pour 9,5 mois de consommation. Le cout du m³ est de 4.47€

Le total des compteurs de passage d'ISTA est de 829 m³ pour une année complete. Le cout du m³ est de 5.11€.



Soit les compteurs de passages ne sont pas bien calibré, soit le compteur de Vivaqua n'est pas bien calibré.

Le syndic continue d'investiguer vers ISTA et vers VIVAQUA pour savoir quelles sont les consommations exactes et quels sont les compteurs qui seraient défectueux.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Décharges à donner.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Description

- Au syndic
- Au conseil de copropriété
- Au commissaire aux comptes

Décision

Les décharges sont données.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Description

Proposition de changer de société de nettoyage.

Décision

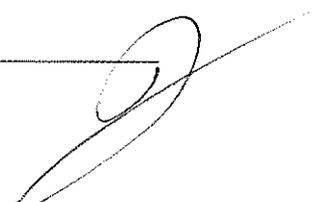
La société Clean And Co ne donne plus satisfaction.

Les sociétés suivantes ont remis offre suivant le même cahier des charges - 2 passages par semaine:

- FLOOR PROTECTION : 968€ tvac / mois
- MONSIEUR MARC : 834€ tvac / mois
- OPROIU : 1.089€ tvac / mois

La société en place CLEAN AND CO facture 1.089€ par mois.

L'assemblée générale décide de prendre la société MONSIEUR MARC



*Le syndic envoie un courrier de résiliation à CLEAN AND CO.
Le contrat de la société MONSIEUR MARC est résiliable chaque année.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

05- Etat des procédures judiciaires en cours.

Pas de vote

Description

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours concernant la copropriété.

06 - Proposition de nettoyer à la haute pression les bandeaux en pierre blanche des terrasses et des seuils de fenêtres.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4360,00 sur 6540,00

Description

Offre de BRC en annexe : 9.407€ t vac.

Décision

Les entreprises suivantes ont remis prix :

- BRC : 9.407€ t vac (avec échafaudages)
- AV FACADES : 11.554€ t vac (avec échafaudages)
- DIZZINES : 11.859€ t vac (par cordistes)

L'assemblée générale décide de faire les travaux pour un budget maximum de 9.400€.

Le syndic demande d'autres offres.

Mandat set donné aux membres du conseil pour choisir l'entreprise qui fera les travaux.

Mode de financement par le fonds de réserve.

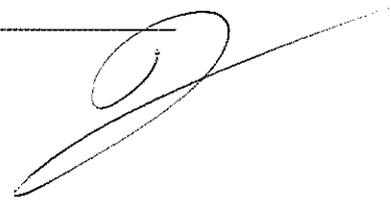
Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07 - Infiltration par terrasse appartement penthouse droite.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 6666,67 sur 10000,00

Description



En attente d'une offre de BRC.

Décision

Le penthouse droit subi une infiltration dans une chambre sur le bas d'un mur attenant à une terrasse.

La société BRC a procédé il y a quelques mois à une injection d'un produit pour stopper les infiltrations au niveau de la jonction entre la terrasse et le mur de la chambre

Le syndic a mandaté une société spécialisée dans la recherche de fuite : BMC SERVICES pour remettre un rapport sur la situation. BMC SERVICES signale qu'au 14/09/2022 tout est sec. Le produit de BRC a donc stoppé l'infiltration.

Ce dossier est cloturé.

Résultat du vote

0 voix pour, **0** voix contre, **10000** abstentions

Proposition rejetée

Détail du vote

Abstentions : Monsieur ARIEL Benjamin (598); Madame/Monsieur BALDUCCI Enrico (775); Monsieur BINTZ Pierre (763); Madame/Monsieur DE LECEA FLORES DE LEMUS Antonio-Monica (598); Madame DERWAEL Véronique (602); Madame/Monsieur EYSKENS-PAYEN Antoine-Anne (906); JPL CONSULTING SA (756); Madame MERLIN Annick (771); Madame ROYEN Marie-Claire (602); Madame VEYS-FORMOSA Mary (771)

08 - Proposition de remettre en peinture la barrière coté trottoir.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4360,00 sur 6540,00

Description

En attente d'une offre de BRC.

Décision

BRC n'a pas encore remis offre.

Le syndic a reçu des offres des entreprises :

- CITY FACADE : 2.600€
- AV FACADE : 2.800€

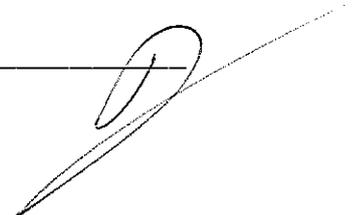
L'assemblée donne son accord pour un budget maximum de 2.600€

Le syndic attend les devis de BRC et de Mr VANDERMEULEN.

Mandat est donnée aux membres du conseil pour choisir l'entrepreneur.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



09 - Situation de l'étanchéité en toiture.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Description

Proposition de continuer à alimenter le fonds de réserve pour le financement

Décision

A ce jour il n'y a plus d'infiltrations dans le penthouse de gauche et de droite.

Mais pour rappel les différentes entreprises qui se sont rendus en toiture signalent le mauvais état de l'étanchéité appelé EPDM.

La société ID CONSTRUCTION a remis offre en 2021 pour refaire toute la toiture pour un montant de 44.500€.

Le fonds de réserve à ce jour est de 28.606€.

L'assemblée générale décide de maintenir l'alimentation de 6.250€ par trimestre.

Projet rénovation :

Si l'acp fait poser une isolation en toiture des primes de Bxl Environnement paie pratiquement le montant de l'isolation.

Et de plus depuis 2022 les primes appelées RENOLUTION paie une partie du revêtement posé sur l'isolation et une partie du poste de pose de l'échafaudage.

La surface de la toiture est de +- 500 m²

- *Prime isolation 2022 : 35€ le m² = 17.500€ de prime*
- *Prime revêtement sur isolation : 60€ le m² = 30.000€ de prime*

Il existe également des primes pour :

- *Le suivi d'architecte : 8% du montant des travaux éligibles*
- *Protection échafaudages : 20€ le m² d'échafaudage*
- *Accessoire de toitures : 30% du montant des travaux éligibles*

Le syndic explique que pour refaire une toiture il faut impérativement prendre un architecte pour établir un cahier des charges et faire le suivi de chantier.

Vous avez la garantie décennale de l'architecte et la garantie décennale de l'entrepreneur.

De plus les primes paient une partie des honoraires de l'architecte.

L'assemblée générale décide mandater un architecte pour faire une étude sur les travaux à faire et d'établir un cahier des charges.

Une assemblée extraordinaire sera convoquée en 2023 pour proposer les travaux avec un entrepreneur.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10- Information quant à l'imputation des frais de remise en peinture des bardages en bois des appartements penthouse

Pas de vote

Description

L'avocat Me Damien Van Ermen a remis une note en annexe concernant l'interprétation de l'acte de base sur ce point

La conclusion de Me Van Ermen sur sa note est:

"J'en conclus que la remise en peinture de bardages dans un seul souci d'esthétique pourrait relever de

travaux privatifs dans la mesure où ils ne serviraient qu'au copropriétaire de la terrasse.

Les travaux constitueraient toutefois assurément des frais communs s'ils s'imposent pour assurer l'étanchéité de l'immeuble."

Le syndic remettra en peinture les bardages du penthouse de droite et de gauche que si ce travail est pour garantir l'étanchéité des boiseries.

Le syndic demandera toujours plusieurs devis pour faire exécuter les travaux.

- Proposition de placement de panneaux photovoltaïque sur la toiture.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4360,00 sur 6540,00

Description

Soit en système de tiers investisseur.

Soit en achat sur fonds propre.

Offres en attente.

Décision

L'immeuble consomme +- 10.000 KWh par an d'électricité.

Le cout varie fortement pour le moment. Une moyenne à ce jour est de 0,35€ le KWh.

Cela fait un cout de consommation de 3.500€ par an.

La société SOLFIN a remis des offres pour :

Système de tiers investisseur :

l'ACP ne paie pas les panneaux photovoltaïques - il faut payer le compteur de Sibelga : 2.000€.

Gain annuel sur l'économie d'électricité sur les communs estimé 1.802€.

Système d'achat en fonds propre :

- Pose de 52 panneaux : cout : 28.132 tvac + 2.000€ compteur vert Sibelga
- Estimation de production de 19.807 KWh
- Electricité autoconsommée de 5.150 KWh
- Electricité revendu sur le réseau : 14.657 KWh
- Estimation de gain annuel : 7.725€
- Amortissement : 3,9 ans

La société Q POWER a remis offre en achat propre :

- 44 panneaux : cout : 25.107€ tvac
- production annuelle estimé de 17.000 KWh

*Il faut d'abord rénover la toiture avant de penser à poser des panneaux photovoltaïques.
Ce dossier reste à l'étude.*

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

12 - Etude de faisabilité concernant le système de chauffage électrique des appartements.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Description

Proposition de mandater un expert pour une étude.

Décision

L'assemblée décide de faire faire une étude par un expert.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Budget prévisionnel de l'exercice suivant.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Décision

Le budget est accepté.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Décision

L'assemblée générale décide d'alimenter le fonds de réserve de 6.250€ par trimestre.

Le fonds de réserve à ce jour est de 28.606€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Renouvellement et/ou élection des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Décision

Les membres actuels sont :

- *Madame Eyskens, que le syndic et l'assemblée remercient vivement pour sa participation active à la gestion quotidienne de l'immeuble.*
- *Madame Derwael*
- *Madame Chif*

Elles sont réélues à l'unanimité.

Monsieur de Lecea propose sa candidature.

Il est élu.

Monsieur Leeman est élu commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

■ - Renouvellement du mandat du syndic Baltimo srl jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3271,00 sur 6540,00

Décision

Le mandat du syndic Baltimo est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, le **président de séance** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à Salle Paroissiale, le 15-09-2022

Secrétaire
Yvan Baroulov



Président de séance
Véronique Derwael

