

ACP Masui : Assemblée Générale Extraordinaire du 24/05/2024**Compte-rendu****1. Personnes présentes**

Mme Sultan Avci, Mr Ozgur Citak, Mr Abraham Kalil Conde et Mme Sophie Rosmant-Conde

2. Infiltrations toit-terrasse Mme Melek

- Visite de la terrasse :
 - Gros doute sur la pose d'une étanchéité sous le carrelage, ainsi que sur la qualité des joints de carrelage : à surveiller
 - Accumulation d'eau au niveau du sterput : à surveiller. Nous avons raclé et enlevé la « grille » afin que l'eau puisse s'évacuer.
 - Gros problème d'étanchéité des plinthes qui sont gorgées d'eau et se décollent du mur. C'est de là que provient le dégât des eaux du logement du bas (cuisine et hall Conde).
 - De façon générale, terrasse non entretenue et très dégradée.
- Aperçu du dégât des eaux du logement du bas :

Dans la cuisine :

 - Le plafond (coin gauche correspondant à l'emplacement du sterput) est noir d'humidité.
 - L'humidité descend dans les murs, décolle la peinture et le plafonnage (correspond aux plinthes non étanches). L'intérieur des armoires de cuisine moisissent (taches noires et odeurs).

Dans le hall privatif :

 - Le mur est mouillé, la peinture et le plafonnage s'effritent.
- Démarches entreprises :
 - Mr Conde a, en sa qualité de syndic, contacté l'assurance de la copropriété. Belfius lui a demandé de communiquer des devis. Plus d'une dizaine d'entreprises ont été contactées, cinq sont passées sur place et deux ont rentré un devis. Les deux devis ont été communiqués à Belfius qui a mandaté le bureau d'expertise Kawa.
 - Le 16/05/2024, le bureau Kawa a effectué son expertise et nous la communiquée en date du 17/05/2024 (copie a été remise dans les boîtes aux lettres Sultan et Melek). En voici un extrait : « Comme suite à la visite que j'ai effectué chez vous, je vous confirme que tout ce qui est étanchéité, plateforme et zinguerie ne sont pas pris en charge par la compagnie d'assurance, il s'agit d'un problème d'entretien et les réparations des étanchéités doivent être prises en charge par l'ensemble de la copropriété. Ce qui est pris en charge par la compagnie d'assurance ce sont les dégâts consécutifs. Votre devis pour les dégâts consécutifs est de 1.200€ que je peux accepter... ».

= Les dégâts actuels étant dus au manque d'étanchéité des murs de la terrasse, c'est la copropriété qui est en charge de leur entretien/restauration. L'ensemble de la terrasse est quant à lui, à charge de Mme Melek qui en a la jouissance exclusive.

• A la vue de ce rapport, Mr Conde a recontacté l'entreprise « Stefan Al rénove » afin de réduire les travaux en les concentrant sur l'étanchéité des murs ainsi que sur le plafonnage et la peinture des murs endommagés chez Conde. Le devis renégocié s'élève à 1.800€ que la copropriété propose de prendre en charge de la façon suivante :

- 1200€ : Belfius
- Mme-Mr Conde : $463 \times 600 : 1000 = 277,8€$
- Mme Sultan : $360 \times 600 : 1000 = 216€$
- Mme Melek : $177 \times 600 / 1000 = 106,2€$

- Il n'y a pas d'autre proposition d'entrepreneur pouvant réaliser les travaux.
- Il est décidé à l'unanimité :
 - D'accepter la proposition d'indemnisation de 1.200€ de Belfius assurances.
 - D'accepter le devis de « Stefan Al rénove ».
 - D'intervenir individuellement selon les montants mentionnés ici-haut. Le compte de la copropriété sera utilisé pour avancer le montant de 600€. Chaque propriétaire s'engage à verser sa quote-part pour septembre. Mme Conde prendra contact avec le gestionnaire de biens de Mme Melek pour l'informer des décisions qui ont été prises et demander le versement de 106,2€.

- Nous attirons l'attention de la famille et du gestionnaire de biens de Mme Melek sur le fait que la terrasse doit faire l'objet d'un entretien régulier et d'une surveillance accrue, l'étanchéité de celle-ci étant plus que lacunaire. Il serait judicieux d'envisager une rénovation complète de la terrasse pour éviter des dégâts à répétition. Il en va de même pour la plateforme située au-dessus de la pièce du Rez+1.

3. Obligations liées à la copropriété :

- Alimentation compte copropriété :
Compte copropriété + 1.698€ dont il faut déduire les versements anticipés de Conde de -250€ = 1.448€
Rmq : les Conde versent 50€/mois de façon à anticiper la facture annuelle d'assurance. Leur versement total s'élèvera à 500€ fin septembre.
- Assurance annuelle :
La facture 2024 est attendue pour septembre 2024. Chaque propriétaire sera informé de sa quote-part en temps voulu.

- Assemblée Générale Annuelle :

Il est convenu d'organiser la prochaine assemblée générale début 2025.

4. Embellissements façade/trottoir avant

La vigne de la façade a été dégradée (vandalisme). Mme Conde propose de s'associer à Rachid Errouchi (210) et Arthur (214) afin de répondre à l'appel à projets « Inspirons le quartier » de Bruxelles Environnement et bénéficier d'un financement pour végétaliser nos extérieurs. Il faut rentrer l'idée du projet pour le 16/06/2024, ensuite un coach sera désigné pour nous rencontrer et accompagner le montage du projet :

- Propreté : entretien régulier du trottoir
- Embellissement : plantes et fleurs favorisant la biodiversité

Un jury sélectionnera l'ensemble des projets bruxellois en septembre.

La participation à l'appel à projets est votée à l'unanimité. Mme Sultan participera au projet, notamment pour le choix des plantes/fleurs. Celle-ci attire l'attention sur le fait que les plantations ne doivent pas abîmer la façade.

5. Divers

Divers points sont notés pour l'AG 2025 :

- Installation de panneaux solaires.
- Installation de détecteurs de mouvements pour l'électricité des communs.
- Constitution d'un fonds de roulement pour la rénovation de la façade.