

# P.-V de l' A.G. ordinaire du 8 janvier 2019

0047.exposanttrois.eu

## ACP Diamant

Avenue du Diamant 47

1030 Schaerbeek



IBAN BE20 0689 0932 9456 | BIC GKCCBEBB

Numéro d'entreprise 0568.910.146

## Assemblée générale ordinaire du 8 janvier 2019 à 20 heures

### 1. Ouverture de séance

1. Vérification des procurations pourvue de la formule manuscrite « Bon pour pouvoir » et dûment signées. M. Lauwerijs donne procuration à Mme Delande.
2. Election du bureau : Président : M. Lust – Secrétaire : Mme Neyrinck
3. Constat des quorums requis et ouverture de séance (il faut que plus de la moitié des copropriétaires soient présents ou représentés au début de l'assemblée, et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.)
  - o 5 propriétaires sur 8 sont présents ou représentés pour un total de 637/1000.
  - o Les copropriétaires signeront de manière digitale le procès-verbal après sa rédaction et sa mise en ligne. Ils ont 1 mois calendrier pour faire part de leurs commentaires. Ces derniers seront postés en commentaires sur cette page.

Code	Loc.	Quot.	Propriétaire	(A)bsent (R)présenté (P)présent	
RG	rez gauche	132	Stephane LAUWERIJS	R	ID
RD	rez droit	131	Frédéric LUST	P	FL.
1G	1er étage gauche	124	Alexis BRUYLANTS	P	
1D	1er étage droit	130	Florence NEYRINCK	P	
2G	2e étage gauche	120	Isabelle DELANDE	P	ID
2D	2e étage droit	125	Pieter DEWANDELEER	A	
3G	3e étage gauche	117	Jean-Claude TOBY	A	
3D	3e étage droit	121	Jean-Claude TOBY	A	

### 2. Comptes annuels

---

## 1. Vérification des comptes 2018

---

Le syndic signale à nouveau que la transparence des comptes est totale. Les pièces justificatives et extraits de comptes sont en effet téléchargeables avec chacun des relevés de charge.

Au 31 décembre 2018, l'ACP Diamant disposait de 3.250,60 € en liquide sur le compte courant Belfius et 10.167,72 € à prélever sur le crédit d'investissement travaux.

La question de l'établissement d'un fonds de réserve revient. Cette proposition sera mise à l'ordre du jour de la prochaine AG en concordance avec la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er janvier 2019.

Les copropriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion.

---

## 2. Budget 2019

---

A l'exception des frais liés au remboursement du crédit d'investissement : 10.560 €, le budget annuel se compose comme suit :

Assurance	900 €
Electricité	120 €
Frais de gestion	1.780 €
Maintenance générale	100 €
Nettoyage communs	800 €

Les copropriétaires prennent acte et n'émettent aucun commentaire sur la ventilation de ce budget ni sur le montant total.

---

## 3. Etats des contrats fournisseurs

---

La loi oblige le syndic à faire état des contrats liants l'ACP Diamant à des fournisseurs extérieurs. En voici la liste exhaustive : exposant trois (internet), Engie Electrable (électricité), Ethias (assurance), nettoyage.

---

## 3. Points à discuter

---

---

### 1. Evaluation des travaux extraordinaires réalisés en 2018

---

- **Façade** avant : à l'unanimité, les copropriétaires ne reconnaissent plus leur bâtiment. La réussite est totale !
- **Châssis** et vitrages : Mme Neyrinck déplore le ressenti (froid) mais reconnaît ne pas avoir vécu dans l'appartement en hiver avec l'ancienne version des châssis non restaurés. La mise en peinture a été laborieuse avec de multiples rendez-vous.

- **Volets** du rez-de-chaussée droit : M. Lust signale un décalage de hauteur lors de la manipulation des volets. Le syndic propose de contacter l'entreprise Flex 1848 qui s'en est occupé. Toutefois, il n'y a pas de garantie sur ce travail de restauration d'anciens mécanismes. M. Lust renonce et pense qu'il s'agit aussi d'une habitude à acquérir lors de la montée des volets avant qu'ils n'atteignent leur butée.
- **Cage d'escalier** et revêtement de **sol** : Lumineux, un peu aseptisé pour certains. Le syndic rappelle que les coloris ont été choisis de manière collégiale et que le rendu est quand même sans borne par rapport à la situation d'origine. Une partie des contre-marches, marches doit encore être peinte. Le recouvrement de sol s'arrête dans la partie supérieure du nez de marche et ne descend pas plus bas. Le syndic demande offre au peintre. Une facture de +/- 2.000 € est contestée. La société GMT sprl doit en effet terminer le recouvrement de la 1ère marche et nettoyer des joints silicone débordants.
- **Façade arrière** les limaces ne semblent plus être réapparues. Les travaux de cimentage de la base d'une partie de la façade arrière ont été salutaires.
- **Electricité cave** : la temporisation est beaucoup trop courte. Un réglage s'impose pour augmenter la durée avant l'extinction automatique de l'éclairage de la première partie de la cave.

## 2. Affectation du solde d'emprunt

---

Deux cas de figure :

1. La banque Belfius autorise le prélèvement du solde sur base de factures destinées à d'autres travaux dans les parties communes de l'immeuble.
2. Le solde est retiré du prêt et les mensualités recalculées.

L'ACP Diamant ne peut aucunement procéder au retrait du solde pour un autre but que celui invoqué à l'obtention du même prêt. Le syndic questionne la banque et intègre l'élément de réponse dans le rapport.

La banque confirme les deux points. Etant donné les problèmes d'étanchéité en façade arrière, les fonds seront utilisés à l'étude et la mise en oeuvre d'une solution. (cfr. 3.6)

## 3. Gestion des impayés

---

Les copropriétaires s'entendent pour ne pas modifier les conditions des pénalités imposées en cas de retard de paiement. Ces pénalités se ventilent en 15 € de frais de retard auxquels s'ajoutent les intérêts légaux. Ces frais et intérêts sont repris au bas des relevés de charges trimestriels.

## 4. Nettoyage des parties communes

---

Le syndic attire à nouveau l'attention sur la qualité précaire de la convention orale établie pour ces prestations. Il suggère que, comme par le passé, un des copropriétaires habitant l'immeuble et utilisant les services Titres-Services alloue une partie de ceux-ci au nettoyage des communs. L'ACP Diamant remboursera le nombre de titres utilisés. Il convient d'estimer le service à raison d'une heure à une heure et demie par semaine.

Le syndic, de son côté, fera une demande de prix via l'application [ListMinut.com](https://www.listminut.com). Les personnes offrant leurs services via cette plate-forme travaillent officiellement mais ne produisent pas de factures, juste un reçu. Cette plate-forme est reconnue par les Services fédéraux (SPF Finances).

Le résultat sera communiqué dès réception et un vote digital pour el choix final sera soumis aux copropriétaires.

## 5. Pose des panneaux solaires

---

Le projet, quoiqu'intéressant, est abandonné pour deux raisons :

1. un des copropriétaires refuse actuellement l'utilisation de la toiture à cet effet
2. la société Brusol ne peut techniquement offrir une installation pour chacune des unités de l'immeuble.

Les copropriétaires interrogent quand même le syndic sur l'intérêt financier d'octroyer le droit d'usage de la toiture pour une seule grosse installation au nom de l'ACP Diamant et reliée au compteur des communs. Le syndic est chargé d'étudier ou de faire étudier par Brusol la capacité d'une telle installation, son coût et son apport financier le cas échéant.

Ce point devra être rediscuté à al prochaine AG ordinaire.

## 6. Etanchéité de la façade arrière / humidité

---

Plusieurs copropriétaires se plaignent de l'apparition récurrente de tâches d'humidité ou de moisissures sur des zones de la façade arrière.

A ce jour, les copropriétaires des appartements RD, 1D et 2G ont rapporté des problèmes.

Afin de ne pas partir dans tous les sens, le syndic propose à chacun de lui envoyer une brève description du problème et sa localisation accompagnée de photos. Le tout par e-mail pour être à même de faire suivre les informations à qui de droit par la suite.

En particulier pour le RD, le syndic vérifiera le plan de l'égouttage en vue de trouver une éventuelle corrélation avec les tâches d'humidité constatées chez M. Lust. Pour les appartements 1D et 2G le problème – à priori – serait d'ordre de pont thermique sur les murs des anciens balcons.

Mme Neyrinck propose de contacter Renovas asbl et d'obtenir une avis différent de la part de l'entrepreneur qui a réalisé les travaux de rénovation de son appartement.

Les résultats seront diffusés entre les copropriétaires via ces pages.

## 7. Modifications sans autorisation en façade arrière

---

Le syndic aborde les différents travaux réalisés dans l'immeuble et en particulier les percements dans la façade arrière. Au niveau 2D, M. Deawandeleer, 1G, M. Bruylants, des châssis ont été remplacés ou des baies agrandies sans pour autant remettre en l'état le parement de la façade arrière. Le syndic interroge

les copropriétaires présents sur l'emplacement de la limite du tolérable. Chacun semble peu se soucier de la chose commune et réalise des travaux sans concertation avec les autres copropriétaires ni autorisation urbanistique.

La rénovation de quelques unités dans l'immeuble a également poussé l'un ou l'autre des copropriétaires à renouveler leur chaudière avec des appareils plus performants (chaudière à condensation). Ces appareils nécessitent l'installation de gaines spécifiques ou de prises d'air extérieures.

Le syndic précise que chaque appartement dispose d'une cheminée particulière et individuelle. En témoignent les photos prises lors de la réfection des joints et cimentages en toiture. Il n'y a donc pas de raison d'autoriser des percements en façade arrière pour l'évacuation des gaz brûlés via une ventouse.

Le syndic creuse le sujet auprès de la fédération

Le nouveau ROI devra comporter un article régulant la problématique des travaux, de l'obtention d'un avis favorable écrit de l'ACP Diamant et de l'urbanisme. Le ROI définira ou rappellera les règles de raccordement des appareils de chauffage.

## 8. Nouveau règlement d'ordre intérieur : ROI

---

Le syndic a partagé un modèle de document standard [via ce lien](#) afin que chacun puisse y apporter, de manière collaborative, ses modifications et suggestions.

Afin de ne pas enterrer le projet de rédaction, le syndic demande aux copropriétaires de remettre leurs modifications, suggestions pour la fin du mois d'avril 2019.

---

La séance est levée à 22:20

Le Président : M. Lust

La Secrétaire : Mme Neyrinck

Signatures

---

### Syndic

Damien Taymans | Chaussée de Louvain 151, 1410 Waterloo  
damien.taymans@gmail.com | T +32 476 92 00 89

