



Woluwe-Saint-Lambert, le 31/05/2024
Par email

ACP 1090 MYOSOTIS 1090 JETTE

Objet : ACP Myosotis - Procès-verbal des réunions avec le conseil de copropriété

Madame, Monsieur,

Nous venons vers vous en notre qualité de syndic de la copropriété ci-dessus visée, afin de vous transmettre le procès-verbal des réunions qui ont eu lieu avec les membres du conseil de copropriété.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.



ACP Myosotis - Jette

Procès-verbal – 13/05/2024

Réunion Homeland / Managimm - Conseil de Copropriété

Syndic Homeland : [REDACTED]

Membres du Conseil de Copropriété présents à la réunion [REDACTED]

Commissaire aux Comptes internes présents à la réunion : [REDACTED]

Absents : ...

Durée : de 18h à 20h30.

Deuxième réunion le 27/05/24 de 18h à 20.30 (même présences)

I POINTS DISCUTÉS

1.	SITUATION COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ	2
2.	ASCENSEURS.....	2
3.	TOITURES ET FAÇADES	3
4.	INTERVENTION PROBLÉMATIQUE DE PSD	3
5.	SITUATION DES CONTRATS	4
6.	PROBLÈME DE COMMUNICATION HOMELAND	4
7.	TRAPPE TECHNIQUE ASCENSEUR AU NUMÉRO 1	4
8.	DIVERS	5
9.	[REDACTED]	6
10.	CAMÉRAS.....	6
11.	ÉCLAIRAGE	6
12.	TÉLÉCOMMANDES.....	6
13.	BORNES DE RECHARGE	6
14.	MACHINE À LAYER DANS LES CAVES	6

1. Situation comptable de la copropriété

Sub-1 : le CC est inquiet concernant les retards de paiement, et le manque de liquidités de la copropriété qui est actuellement à +- 7000€ ce jour. **Le CC rappelle au syndic la demande et la promesse d'obtenir des comptes pour la fin avril 2024 au plus tard.**

Le CC signale que la situation comptable est inacceptable et **exige** que des dossiers soient ouverts afin de recouvrer les arriérés des charges. Ceci auprès de certains copropriétaires mauvais payeurs et si nécessaire avec intervention d'un avocat. (29,540 euro d'impayés date 2mai 2024)

Le CC fait remarquer qu'il n'a pas accès à l'ensemble de la comptabilité sur l'extranet comme promis (bilan, comptes généraux, etc.).

Le CC fait également remarquer que certains extraits de comptes sont manquants.

Le CC fait remarquer que des factures sont imputées sur l'ACP générale mais pas aux blocs adéquats ou aux propriétaires responsables. Le CC demande des réponses sur les responsabilités de ces incidents et sur qui les prendra en charge.

Actions du syndic : clarifications et réponses

- Sub-01 : vendredi 17-05-24 le plus tard
- Au 27-05-24 le plus tard (les autres points)

27/05/2024 :

Le CC demande des informations sur le nombre de mise en demeure envoyées par le Syndic. Le syndic n'a pu donner un chiffre mais reviendra.

Le CC vient de recevoir, ce jour, le T1 2024 et fait remarquer qu'il y a encore de nombreuses erreurs d'imputation (entre autres).

Le CC fait remarque que le fonds de réserve trimestriel n'a pas été édité.

2. Ascenseurs

Le CC **veut obtenir** une date précise pour le début des travaux ainsi que de la durée de mise à l'arrêt par ascenseur. Le CC demande que les propriétaires et occupants soient prévenus au moins 15 jours avant la date du début des travaux.

Le CC souhaite également qu'un de ses membres puisse être présent pour la réception des travaux des ascenseurs.

Le CC interroge [REDACTED] quant à sa faculté pour signer des contrats de gros montants, [REDACTED] informe les membres du conseil qu'il dispose d'une assurance professionnelle ainsi que de l'autorisation de sa hiérarchie pour signer des contrats.

Sub-04 : Le CC pose des questions quant au paiement de la facture d'acompte FAIN du 14 mars de 27.236,70 € payée en violation du contrat de Charlier (30% à la commande facture du 19 février 2024 de 27.554,70 euro plus facture du 19 février de 9.527,28 euro et 20% au début des travaux). **Le CC demande confirmation quant au paiement effectif de ces factures qui apparaissent comme payées chez le gestionnaire.**

Actions du syndic :

- Clarifications au 27-05-24 le plus tard (les autres points)
- sub-04 : au vendredi 17-05-24 le plus tard

Le 27-05-2024

Fain devra faire une note de crédit sur la (3me) facture 680004124.

Le transfert du fonds de réserve devra être transféré en priorité afin de payer les premières factures.

Les 50% de départ devront être payés avec le fonds de réserve.

3. Toitures et façades

Le CC interroge le syndic quant à l'état d'avancement du dossier. Le CC demande que le syndic puisse procéder aux appels d'offres convenu au procès-verbal d'assemblée générale afin de pouvoir organiser une AGE en septembre au plus tard. Le syndic se renseignera sur la propriété intellectuelle du métré réalisé par la société Art's architects et s'il peut l'employer.

Le syndic transmettra et investigue le contrat négocié dernièrement avec Art's architects.

Le CC demande s' [redacted] architecte peu s'entendre avec [redacted] pour constater les dégâts au bâtiment. Et part la suite proposer et tester les solutions d'étanchéité qu'il préconise comme remèdes dans son rapport d'expertise. Ceci a charge de la copropriété.

Le CC prend note que [redacted] a reçu les rapports d'expertise des appartements D6A [redacted] et F6A.

Actions du syndic : clarifications au 27-05-24 le plus tard

27/05/2024

Le syndic informe que nous ne pouvons employer le travail de l'architecte [redacted] afin de réaliser les appels d'offres.

Le CC rappelle au Syndic qu'un appel d'offre doit être réalisé, le CC demande qu'un phasage précis des travaux.

Le CC demande que l'étanchéité liquide proposée par Art's architects chez [redacted] soit réalisé avec information au CC et que ces travaux puissent servir à démontrer l'efficacité de la solution proposée. Le CC demande également que Art's architects explique ce qui avait été mal réalisé. Le CC insiste sur le fait que beaucoup de copropriétaires sont réticents.

4. Intervention problématique de PSD

Le CC demande des informations sur l'intervention de PSD qui a placé des bouchons/droits de regards

Le syndic informe qu'il n'a pas demandé le placement de bouchons/regards mais simplement

demandé à PSD d'intervenir pour résoudre le problème de fuite signalé début mars. Le syndic va interroger PSD car le CC informe que les bouchons ont été mal placés, pas commandés et que cela a engendré des problèmes dans la résidence. Le CC souhaite contester cette facture.

Actions du syndic : clarifications au 27-05-24 le plus tard

Le 27/05/24

Le CC fait remarquer qu'il refuse catégoriquement la facture de 5596,8€ émise par PSD car il n'y a pas eu de bon de commande pour ces travaux.

Le CC signale que PSD ne doit plus intervenir en conflit avec Louis le déboucheur comme il y a eu le cas ces derniers mois. Le CC demande à ce que les interventions de PSD soient appropriées et ponctuelles.

5. Situation des contrats

Le CC demande à ce que le contrat avec Ansu [REDACTED] le déboucheur soient renégociés car leurs prix semblent exagérés et leur nombre de passage n'est pas clair. Le CC demande pourquoi le contrat avec Total énergie n'apparaît pas sur l'extranet malgré que le gestionnaire l'ait ajouté.

Le CC demande que tous les contrats en cours soient examinés et analysés par le syndic, et que l'inventaire au site soit complété.

Actions du syndic : plan d'action (renégociation), et clarifications (rapport) au 01-09-24 le plus tard pour les 2 points.

6. Problème de communication Homeland

Le CC informe que le logiciel HBO ne tient pas compte des préférences de communication reprises sur la plateforme (envoi du rapport des commissaires aux comptes transmis 2 fois à tout le monde avant l'AG). Le syndic va investiguer le problème.

Le CC informe le syndic de quelques couacs avec les services téléphoniques Homeland ainsi que le service de garde, le CC demande une amélioration des possibilités.

Actions du syndic : au 27-05-24 le plus tard (2 investigations et corrections)

27/05/24

Le CC se plaint du fait que de nombreuses communications avec Homeland sont problématiques. Les mails partent dans tous les sens et arrivent chez de nombreux intervenants. Le CC demande qu'une procédure de communication plus efficace soit mise en place (traduction en NL + style de communication et process du numéro d'urgence + référent unique pour la communication avec le CC). Le CC informe le Syndic qu'il doit y avoir plus d'aspects humains dans les contacts et pas uniquement informatique.

7. Trappe technique ascenseur au numéro 1

Le CC signale que sans réaction de Access Works et Homeland [REDACTED] a solutionné provisoirement ce problème, reste à remettre en place et à fixer le panneau anti-feu entre la technique ascenseur et les combles. Le CC demande que ces points soient revus après les travaux de rénovation des ascenseurs.

Le CC signale qu'il n'y a toujours pas de protection anti-feu entre la cabine d'ascenseur et le

grenier. Le syndic va faire le nécessaire.

Actions du syndic : devis (présente au CC) 1 mois après la fin des travaux de rénovation (bloc 1)

8. Divers

IBGE

Le syndic informe qu'il a reçu un prix pour le placement d'une grille ajourée et **procèdera à la commande.**

Le syndic procèdera au placement d'une poignée anti panique sur la petite porte à côté du garage.

Actions du syndic : le 15-06-24 le plus tard

Variateur de l'extracteur

TIM est intervenu suite à la demande du syndic mais n'a pas compris le problème et le CC conteste la facture.

Le CC estime que le variateur a un problème de **non-conformité** et doit être remplacé. **Le Syndic va se renseigner sur cette option/problème/risque et demander TIM un devis si nécessaire.**

Pour un remplacement effectif du variateur, Le CC propose d'attendre nouvelle analyse et rapport intégrale (conformité électricité) de Vinçotte.

Actions du syndic : contester la facture TIM le 27-05-24 le plus tard

Le 27/05/24

Le syndic informe avoir contacté TIM par mail à ce sujet et contesté la facture en date du 23 mai.

ROI

Le CC demande application immédiate du ROI concernant trois appartements (lettre recommandée + application amendes).

Actions du syndic : lettres immédiates avec problèmes très claires, et annonce de la date du début des amendes (15 EUR par jour).

27-05-24

Le Syndic va envoyer des mises en demeure avec les faits directement reprochées par mail et par courrier pour rappel à l'ordre du ROI (3 cas).

La réunion a dû être stoppée à 20h30 sera poursuivie le 27 mai à 18h.

Continuation 27-05-2024 :

9. Point 22 de [REDACTED]

Le point de [REDACTED] avait été reçu en retard par le syndic et sera ajouté pour la prochaine AGO en 2025.

10. Caméras

Le CC rappelle au syndic que la procédure d'enregistrement des caméras a été réalisée par [REDACTED] sur Caméras.be conformément à la décision d'AGO.

Le CC demande une preuve de cet enregistrement au Syndic et que ce soit placé sur le site de la copropriété. Le CC rappelle qu'il y a une pénalité de 10.000€ pour non-respect de cette formalité.

11. Éclairage

Le Syndic continue sur la demande d'offres (3)

12. Télécommandes

Le syndic enverra le nombre de stock de télécommandes. S'il y aurait moins de 10 (dernière commande et livraison fin 2023 de 10 pièces), il faut que ce soit investigué à quel résident une télécommande a été donnée (sans charger ce propriétaire).

13. Bornes de recharge

Le CC demande une offre pour la pré-étude de bornes de recharge (exécution décision AGO 2024). La solution proposée devra contenir la proposition d'offre tiers investisseur. Le Syndic préconise de faire appel à la société PowerFX pour une pré-étude et qu'une réunion sera prévue avec le CC pour clarifier les objectives de l'étude.

14. Machine à laver dans les caves (bloc D)

Le Syndic va vérifier la situation et demander davantage d'informations (numéro de cave) afin de s'assurer qu'il n'y ait.

15. Autres points en cours chez le syndic :

- o Commander peinture plafond hall bloc E (devis fait/disponible, Assureur a payé compensation)
- o Conformité électrique communs TVX74518 : en cours chez Vinçotte (part 2)
- o G1B CYUSA + contrôle périodique des plaquettes / sonnettes : syndic commandera intervention électricien (TC Electr.) pour certaines sonnettes et fera contrôle périodique
- o contrôle par syndic du contenu 'garage fermé' -2
- o GES69431 - Initiation du processus de placement gratuit de la fibre optique – on attend l'exécution de la planification de Proximus