

Procès-Verbal N°16 de l'Assemblée générale du 28-06-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ALIZÉS » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 28-06-2023, en présentiel dans la salle « Hôtel " Les 3 Clés " », Chaussée de Namur, 17 - 5030 GEMBLoux, et en vidéoconférence sur la plateforme Zoom (<https://us06web.zoom.us/j/84697735501>).

01- TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

Pas de vote

02- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Pas de vote

Quorum des présences/participation :

Sont présents :

BOON Willy (299 voix) représenté par **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier**; **CORBISIER Agnès** (264 voix); **DE SAUVAGE VERCOUR Anne** (678 voix); **DELELET - VANHOVE Alain et Béatrice** (262 voix); **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier** (819 voix); **DUCARME - MOMMENS Bernard et Françoise** (297 voix); **GHEUDE Danielle** (296 voix); **GUISSET Etienne** (269 voix); **HOTTART Christiane** (300 voix) représenté par **MERTENS - VERHEMELDONCK Philippe et Rita**; **LOVENS - POULAIN Jean-Philippe et Christel** (264 voix); **MERTENS - VERHEMELDONCK Philippe et Rita** (287 voix); **MOULIN Marie-Elisabeth** (209 voix); **PAUWELS - FERNANDES Michèle** (397 voix); **SACRE Alain** (333 voix); **TYTGAT-MECSEKI Luc et Rita** (490 voix) représenté par **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier**; **VAN POUCKE-OLEMANS-STEENSMA** (238 voix); **WILLAME - NIEDERKORN André** (301 voix)

Sont absents :

BRABANT Séverine (282 voix); **CROONENBERGHS - BASTIN Jacques** (821 voix); **DE BO Aurélie** (289 voix); **DECAT Monique** (341 voix); **DECHMANN - WALLAUX Pierre et Marie-Agnès** (295 voix); **DRAPPIER Jean-Charles** (241 voix); **DUMONCEAU - BLAMPAIN Jean-Pierre et Rose-Marie** (278 voix); **GROLAUX Pierre** (269 voix); **HD CONSULTING** (303 voix); **LAREPPE Rita** (262 voix); **MOUCHART-CRÊTEUR** (282 voix); **PONT- VANDERSMISSSEN Michel** (334 voix)

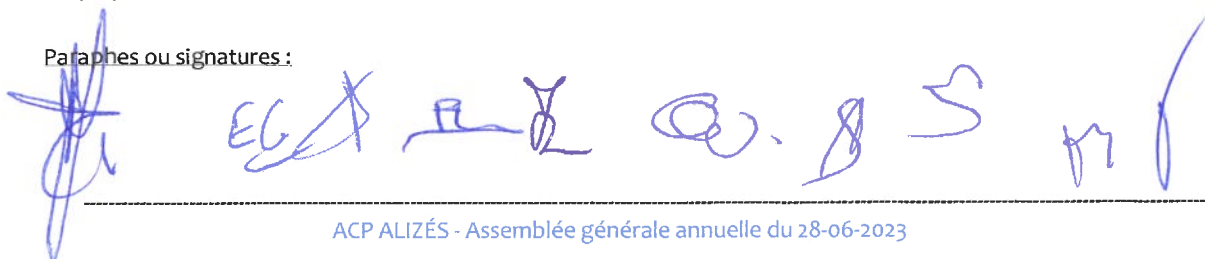
Copropriétaires : 29

Lots : 102

Voix : 10000

Cop. présents : 17

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Lots présents : 61
Voix présentes : 6003
Mandataires : 2
Procurations : 3
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

03 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2427,00 sur 4852,00

Description

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne Madame Mertens en qualité de présidente. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2427,00 sur 4852,00

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner David Dubrulle en tant que secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

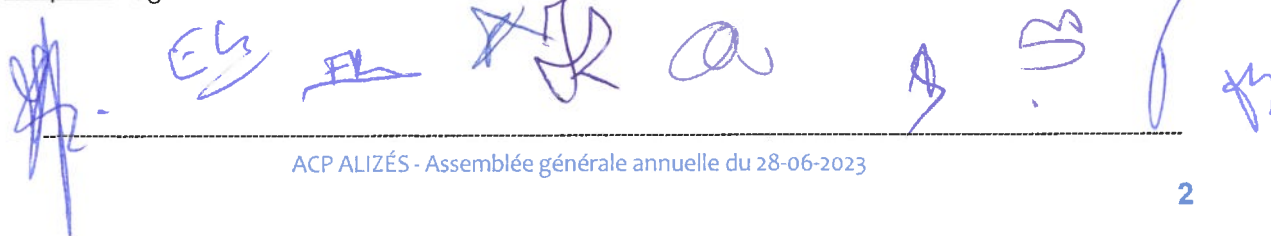
05 - Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2427,00 sur 4852,00

Description

Le président rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation de deux scrutateurs dont le rôle consistera à vérifier les votes émis lors de l'assemblée générale.

Paraphes ou signatures :



Décision

" L'assemblée désigne Monsieur Sacré et Madame Fernandes en qualité de scrutateurs "

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- TITRE - Exercice 2022-23

Pas de vote

07- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2022-23

Pas de vote

Description

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

- Madame Mertens
- Monsieur Destailleurs
- Madame Hottart
- Madame Fernandes

Le Conseil de copropriété fait rapport en séance de ses actions au cours de l'exercice 2022-23. Leur rapport a été annexé à la convocation de la présente AG.

08- Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Pas de vote

Description

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer le budget et les charges réelles, l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années et qui apporte une explication sur l'évolution des charges entre les deux derniers exercices.

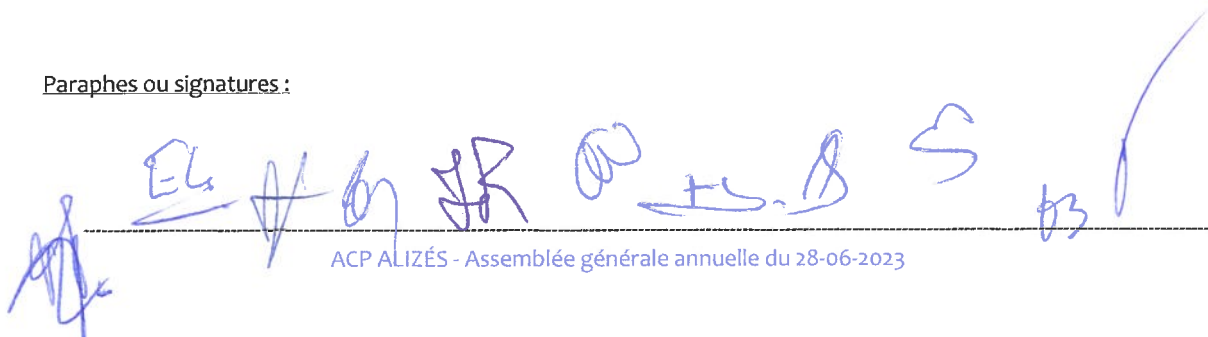
Le syndic répond, en séance, aux questions des copropriétaires.

09 - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/04/22 au 31/03/23 et du bilan au 31/03/23

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2870,50 sur 5739,00

Description

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Madame de Sauvage et Madame Mertens. Elles donnent, en séance, une explication sur leur contrôle. Leur rapport a été annexé à la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2022-23.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10- TITRE - Décharges

Pas de vote

11 - Décharge au Conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2870,50 sur 5739,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2022-23.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2870,50 sur 5739,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Madame de Sauvage et Madame Mertens pour l'exercice de leur mission de commissaire aux comptes de l'exercice 2022-23.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Décharge au syndic

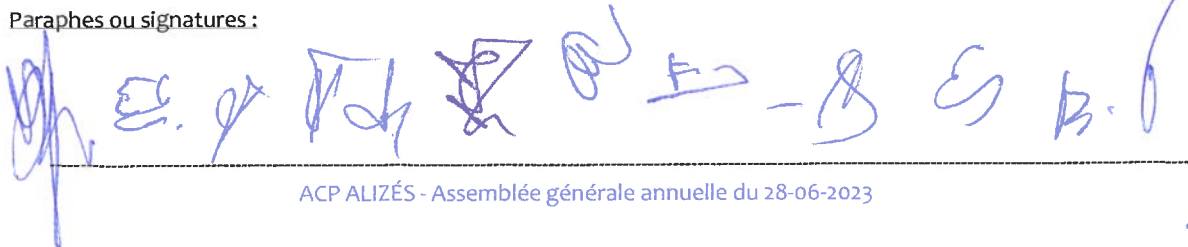
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 2870,50 sur 5739,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2022-23.

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Vote **Pour** à l'unanimité

14- TITRE - Réception provisoire - Travaux demandés - Réception définitive

Pas de vote

15- Présentation de l'évolution du dossier - Etat de la situation (technique et juridique)

Pas de vote

Description

Le syndic résume les éléments principaux intervenus dans ce dossier depuis l'AG de 2022 :

- 21/06/2022 : Réception des conclusions finales d'ATLAND (envoyé le même jour aux copropriétaires pour information)
- 13/07/2022 : Intervention de la société ISOLUTION, à la demande d'ATLAND, sur les façades pour essayer de solutionner les problèmes d'infiltration
- 22/09/2022 : Audience devant le Tribunal de Première Instance de Namur durant laquelle le Magistrat qui siégeait s'est récusé. Report des plaidoiries au 05/10/2023.
- 07/10/2022 : Passage dans les différents appartements touchés par des infiltrations d'ATLAND et d'une nouvelle société, IDEAL TOITURE.
- 07/11/2022 : Envoi par IDEAL TOITURE d'un devis pour une investigation des problèmes résiduels d'infiltration.
- 28/11/2022 : Découverte par la propriétaire de l'appartement C401 de la chute de l'isolant de toiture
- 26/01/2023 : Confirmation par IDEAL TOITURE qu'ATLAND n'a pas donné suite à son devis
- 01/02/2023 : Refus d'ATLAND de sa responsabilité dans le cadre de la chute d'isolant mais considération d'une intervention "à titre commercial"
- 01/2023 à 04/2023 : (ré)apparition ou manifestation d'infiltrations dans les appartements et en sous-sol
- 26/04/2023 : Demande d'ATLAND à IDEAL TOITURE d'un nouveau passage sur site
- 26/05/2023 : Passage sur place des différents intervenants
- 06/06/2023 : Commande d'ATLAND à IDEAL TOITURE de travaux sur les façades pour solutionner les problèmes d'infiltration

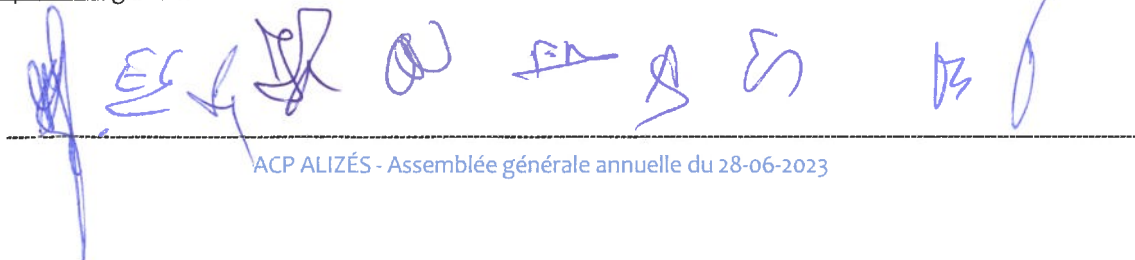
Les copropriétaires comprendront aisément que peu de choses ont, malheureusement, évolué positivement dans le dossier. Les infiltrations sont toujours présentes à certains endroits et aucun travail d'importance n'a eu lieu. Cette situation s'explique, partiellement, par l'absence d'expert judiciaire. Ce dernier ne pourra être nommé que lors de l'audience d'octobre 2023. Il est fort probable qu'avant cette date, rien n'évolue concrètement.

Arrivée de Madame Corbisier 17:14 via vidéoconférence.

16- Explications sur la chute de l'isolant de toiture - Analyse de Monsieur Jacques - Introduction du point dans les réclamations au promoteur

Pas de vote

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Description

Le 28 novembre 2023, la propriétaire de l'appartement C401 a signalé au syndic avoir constaté, lors du remplacement des filtres de son groupe de ventilation, que l'isolant de la toiture tombait.

Le syndic a évidemment demandé son avis à l'expert de la copropriété M. Jacques :

"Si ce constat est répétitif comme les photos semblent le montrer, il s'agit d'un vice caché dans le sens où le risque de chute des panneaux d'isolant n'était pas perceptible lors d'une réception des travaux.

Il y a cependant un sérieux vice: il n'y a pas de pare-vapeur sous l'isolant. D'abord, ce pare-vapeur continu agrafé sous les chevrons aurait pu retenir les panneaux. Ensuite, il aurait évité un risque de condensation dans l'isolant, avec alourdissement potentiel de ceux-ci. Enfin, il aurait limité les transferts d'air et la sollicitation liée des panneaux. Mais ce vice (absence de pare-vapeur) était visible lors de la réception bien-sûr, et il n'est donc pas caché.

La chute est liée selon moi essentiellement aux transferts d'air lors des tempêtes, et peut-être à l'alourdissement des panneaux par de la vapeur d'eau.

Sur le plan de la conception, il aurait été logique d'isoler la dalle du comble plutôt que les versants, pour éviter de chauffer un volume vide. Mais ceci ne relève pas d'un vice d'exécution.

* * *

Je suggère que ce point soit communiqué à Atland pour rectification par eux selon un délai de 1 mois: repose des panneaux d'isolation et pose tendue intégrale d'un pare-vapeur conforme en réaction au feu, agrafé sous les chevrons, et toutes jonctions fermées au tape autocollant. Passé ce délai, l'ACP pourrait probablement faire réaliser cela et en exiger le remboursement à Altand: à voir avec Me Jans."

Maître Jans a, quant à lui, confirmé en date du 16 décembre 2022 que selon lui, il s'agissait bien d'un vice caché qu'il dénonçait à ATLAND.

L'avocat d'ATLAND a finalement répondu en date du 16 janvier 2023 :

"Je vous remercie pour votre mail relatif à la chute d'une partie de l'isolant dans un grenier..

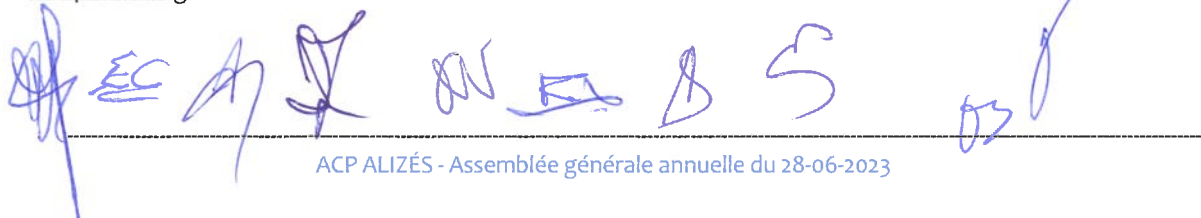
Votre cliente ne précise pas la cause de la chute et ne démontre a fortiori pas qu'elle relèverait d'un vice caché et préexistant à la livraison survenue il y a près de 9 ans.

Ma cliente considère en outre que sa responsabilité ne peut plus être recherchée pour d'éventuels vices cachés véniels suite à la réception définitive intervenue le 30 juin 2020."

Maître Jans complétait :

"Parallèlement mon confrère indique que sa cliente pourrait faire intervenir « à titre commercial ISOLUTION pour rencontrer différents griefs ».

Paraphes ou signatures :



ACP ALIZÉS - Assemblée générale annuelle du 28-06-2023

N° d'entreprise : 0849.960.421

Pour mon confrère, cela supposerait que la Copropriété renonce aux derniers griefs invoqués en conclusions et à la demande de l'expertise.

Autrement dit, la volonté d'ATLAND est d'évacuer les nouveaux problèmes dénoncés, et de focaliser le dossier judiciaire sur la seule question des pénalités de retard."

Monsieur Charrié d'ATLAND a repris contact avec le syndic pour savoir si des accès existaient au "grenier" depuis les communs afin de favoriser l'intervention. Le syndic a répondu par la négative. En effet, ces espaces ne sont accessibles que depuis les appartements du 4ème étage via la trappe donnant accès au moteur de la ventilation. Depuis, aucune suite n'a été réservée par ATLAND et le dossier sera traité par l'expert judiciaire qui sera certainement désigné.

17- TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance

Pas de vote

18 - Souscription éventuelle d'un contrat de gestion ascenseur via une société externe pour lutter contre les risques d'abus de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Description

En copropriété, l'ascenseur représente un sujet important, tant sur le plan financier que fonctionnel pour certains occupants en difficulté de déplacement.

Malheureusement, le suivi et contrôle de cette technologie ne sont pas évidents. Le syndic dépend largement de l'honnêteté et de la bonne volonté de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle externe. Malheureusement, des abus sont parfois suspectés :

- Ascensoriste : devis gonflés, remplacement de pièces au lieu de réparation, délais anormalement longs, absence d'entretiens pourtant facturés, ...
- Organisme de contrôle externe : absence de visite sur site et reproduction du rapport précédent sans contrôle, remarques abusives impliquant des frais importants, ...

Il n'est pas toujours possible de se défendre efficacement par manque de connaissances techniques.

Pour lutter contre ce phénomène, le syndic propose à toutes ses copropriétés en gestion de souscrire un contrat avec une société externe indépendante qui défendra les intérêts de la copropriété contre ces intervenants. Il lui a été conseillé de faire appel à la société TECHNI CONSULT, représentée par Monsieur Eric Dussart.

Cette société propose un contrat de gestion OPEX qui comprend :

- Négocier avec la firme d'entretien afin d'avoir le meilleur prix possible pour les prestations demandées.
- S'il y a lieu, négocier avec la firme d'entretien des notes de crédit.
- Conseiller le syndic dans les choix à faire pour les petits travaux (suivi des devis jusqu'à concurrence de 8000 € par an par ascenseur)

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

- Effectuer au moins 1 visite annuelle de contrôle technique de l'installation. Ces visites ont pour but de déterminer la qualité des prestations du service d'entretien.
 - Vérification de l'état des installations
 - Vérification des prestations d'entretien
 - Vérification du fonctionnement du parachute.
- Cette vérification se fera annuellement et avec l'assistance de la société d'entretien.
- La mise en place et mise à jour annuelle du dossier de sécurité (sur place et sur base des documents fournis)
 - Fournir annuellement une copie du « dossier de sécurité » mise à jour (en format PDF téléchargeable)

Coût : 423,50 € TVAC 21% / an / ascenseur

Différentes « options » sont également possibles :

1. Quick Scan : Évaluer l'ensemble du parc afin de déterminer les urgences et investissements nécessaires.

Coût : 121,00 € TVAC 21% / an / ascenseur

2. Contrat CAPEX : suivi dans le cadre de l'analyse de risque et de la modernisation des ascenseurs (analyse, appel d'offres, ...)

Coût : 1.512,50 € TVAC 21% / ascenseur

3. Audit approfondi : Audit complet d'un ascenseur (entre 150 et 250 points de contrôle)

Coût : 1.028,50 € TVAC 21% / ascenseur

Si cela implique des frais fixes complémentaires, le syndic pense que ce contrat sera vite rentabilisé par la négociation et le contrôle des devis et la pression sur l'ascensoriste résultante de ce changement d'interlocuteur.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de souscrire un contrat OPEX de 5 ans avec la société TECHNICONSLT.

Résultat du vote

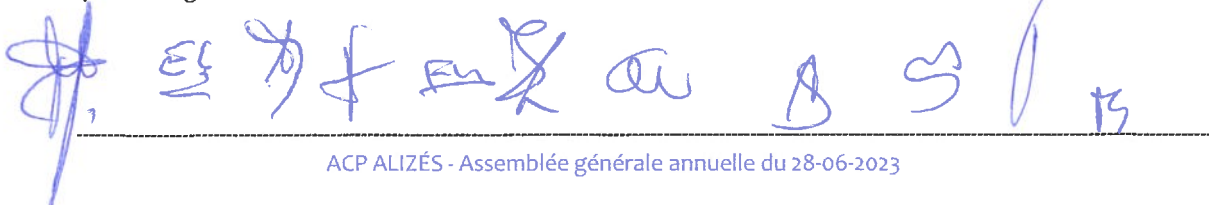
Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Révision éventuelle de la formule de gestion des déchets au sein de la copropriété (renon au contrat de location et vidange des conteneurs tout venant)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Description

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

La copropriété dispose actuellement de deux conteneurs de 770 litres pour les déchets résiduels qui sont disponibles pour les occupants. Ces conteneurs sont loués à la société SUEZ/SITA, aujourd'hui VEOLIA. Cela engendre différents frais :

- la location mensuelle
- les frais de vidange (2x/semaine)
- le poids des déchets enlevés

Une propriétaire a suggéré le retour vers la solution des conteneurs individuels communaux avec une solution de tri des déchets.

Le contrat a été signé en date du 12 février 2015 pour une durée de 5 ans et reconduit pour des durées identiques sauf résiliation au moins 6 mois avant échéance. Toute rupture anticipée implique le paiement d'une indemnité de 30% de la durée résiduelle. La copropriété semble donc bloquée jusqu'au mois février 2025.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser la modification de la formule de gestion des déchets pour le moment.

Il est demandé au syndic de procéder à un rappel aux occupants des règles de tri et d'utilisation des conteneurs. Le syndic vérifiera l'évolution du poids des déchets.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

20- TITRE - Travaux proposés

Pas de vote

21 - Explication sur l'entretien du fossé (intervention partielle de la Commune, demande au jardinier) - Décision sur les démarches à entreprendre

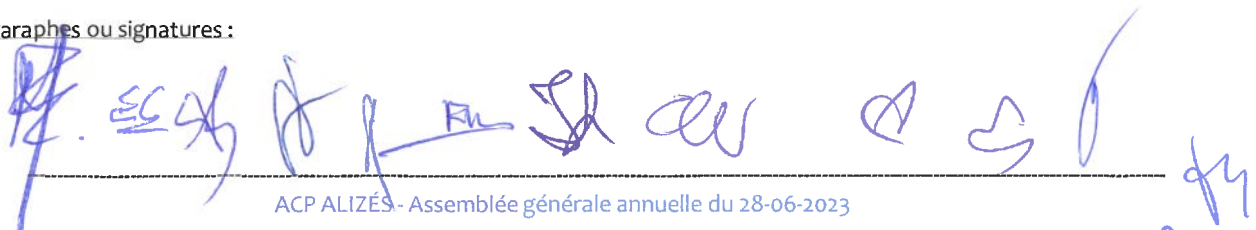
Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Description

Suite à la demande de l'AG de 2022, le syndic a repris contact avec la Commune concernant le curage et fauchage du bassin d'orage/fossé à l'arrière de la copropriété. Le service "Travaux" a confirmé son accord et a écrit, le 17/11/2022, aux occupants pour annoncer cette intervention "dès que les conditions climatiques ainsi que le planning du service travaux le permettront".

La Commune a procédé au fauchage du versant côté rue Baty de Fleurus. Le curage n'a pas été mis en oeuvre en début d'année à cause des conditions climatiques. La Commune a toutefois confirmé qu'elle procéderait.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Elle a, par contre, refusé le fauchage du versant côté jardins. Le syndic a donc repris contact avec le jardinier qui a confirmé par écrit qu'il procéderait à ce travail sans frais complémentaire dès que le curage aura été réalisé.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de maintenir la demande de curage à la Commune et de la demande de fauchage du versant, côté jardins, au jardinier.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

22 - Décision sur le nettoyage éventuel des zones en clinkers extérieures communes

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Description

Il a été demandé au syndic d'obtenir des offres pour le nettoyage des clinkers qui ont largement noirci. Trois zones sont à distinguer :

1. Le domaine public
2. Les espaces communs
3. Les places de parking privée

Le syndic a demandé une offre pour les deux derniers points. Deux sociétés ont été interrogées : le jardinier et la société de nettoyage déjà actifs dans l'immeuble.

C'CLAIR (nettoyeur) :

- parties communes : 417,45 € TVAC 21%
- 8 parkings privés : 181,50 € TVAC 21%

EPH (jardinier) :

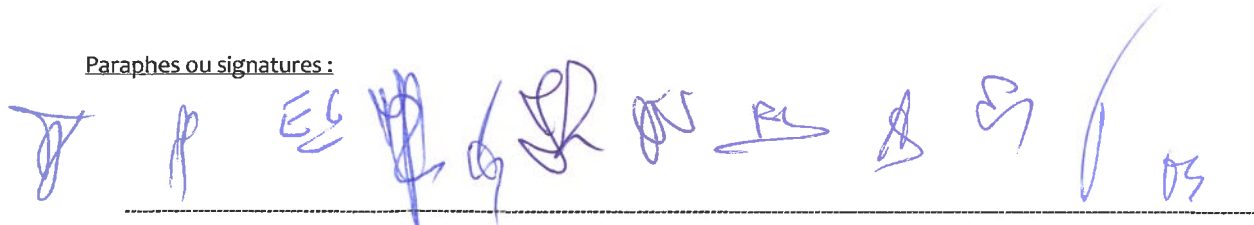
- parties communes : 756,25 € TVAC 21%
- parkings privés : 756,25 € TVAC 21%

Le nettoyage des parkings privés pose évidemment question. Il s'agit de zones privées dont les occupants ont la charge d'entretien. Les frais devraient donc être divisés entre les 8 parkings/propriétaires concernés. Voir point de vote ci-dessous.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de commander le nettoyage des clinkers des parties communes (domaine privé) à la société C'CLAIR. Le travail devra être réalisé au printemps 2024 (selon la météo). La dépense sera imputée en charges courantes communes imputées sur la rubrique entretien.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**23 - Décision sur le nettoyage éventuel des clinkers des parkings extérieurs privatifs -
Décision sur l'imputation des frais**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Description

Le code civil prévoit dans son article 3.88 :

" § 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des deux tiers des voix:

a) [...]

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires."

La question est donc de savoir si la copropriété peut invoquer ces raisons techniques et économiques pour « forcer » cet entretien via une action commune.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de commander à la société C'CLAIR le nettoyage des huit parkings privatifs en façade avant côté chemin d'Eole.

Les frais seront imputés, à part égale, entre les huit emplacements de parking.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**24 - Décision sur l'abattage éventuel du bouleau à l'arrière de la copropriété -
Lancement des démarches en conséquence auprès de l'urbanisme**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Description

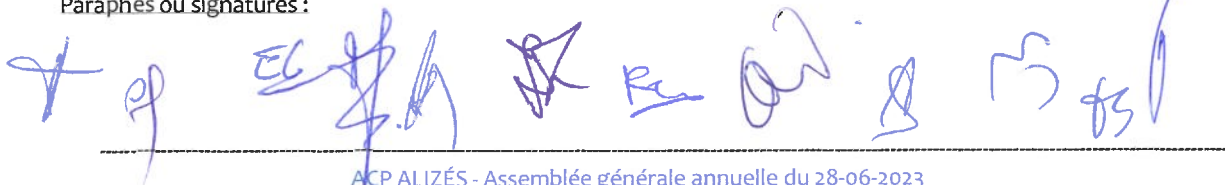
Le syndic a reçu une plainte sur la hauteur de la végétation du bassin d'orage qui cache maintenant la vue sur les champs pour les appartements des niveaux inférieurs.

Quatre arbres de grande taille sont présents le long du fossé :

- 3 saules

- 1 bouleau

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Pour répondre à la plainte, il est proposé de soit les tailler, soit les abattre. Il est évidemment nécessaire d'obtenir un accord de la Commune avant d'abattre les arbres. Il est également prévisible qu'une obligation de replantation soit imposée.

Le syndic a interrogé plusieurs sociétés pour ce travail d'ensemble :

- Abattage du bouleau :

Macors Marc : 339,20 € TVAC 6%

EPH : 453,75 € TVAC 21%

Le Charme en vert : 544,50 € TVAC 21%

- Abattage d'un saule :

Macors Marc : 508,80 € TVAC 6%

EPH : 453,75 € TVAC 21%

Le Charme en vert : 544,50 € TVAC 21%

- Taille des trois saules :

Macors Marc : 1.306,80 € TVAC 6%

EPH : 1.361,25 € TVAC 21%

Le Charme en vert : 1.016,40 € TVAC 21%

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'élaguer le bouleau. La dépense sera imputée au fonds de réserve.

Résultat du vote

3433 voix pour, **868** voix contre, **1702** abstentions

Proposition acceptée (79,82% Pour - 20,18% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur et Madame DUCARME - MOMMENS Bernard et Françoise (297); Monsieur SACRE Alain (333); Indivision VAN POUCKE-OLEMANS-STEENSMA (238)

Abstentions : Madame CORBISIER Agnès (264); Monsieur et Madame DELELET - VANHOVE Alain et Béatrice (262); Monsieur GUISET Etienne (269); Madame MOULIN Marie-Elisabeth (209); Madame PAUWELS - FERNANDES Michèle (397); Monsieur et Madame WILLAME - NIEDERKORN André (301)

25 - Décision sur l'abattage éventuel du saule le plus proche du pignon (côté fossé) du bloc A - Lancement des démarches en conséquence auprès de l'urbanisme

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser l'abattage du saule le plus proche du pignon du bloc A.

Paraphes ou signatures :



Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

26 - Décision sur la taille éventuelle des saules à l'arrière de la copropriété, le long du fossé

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de commander la taille à Le Charme en vert et d'imputer l'ensemble des frais au fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27- TITRE - Installation de la fibre optique au sein de la copropriété

Pas de vote

28- Explication sur le placement de la fibre optique dans les copropriétés

Pas de vote

Description

Qu'est-ce que la fibre optique ? Concrètement, il s'agit d'une nouvelle génération d'accès à internet/télévision qui se généralisera dans les prochaines années avant de devenir la seule active.

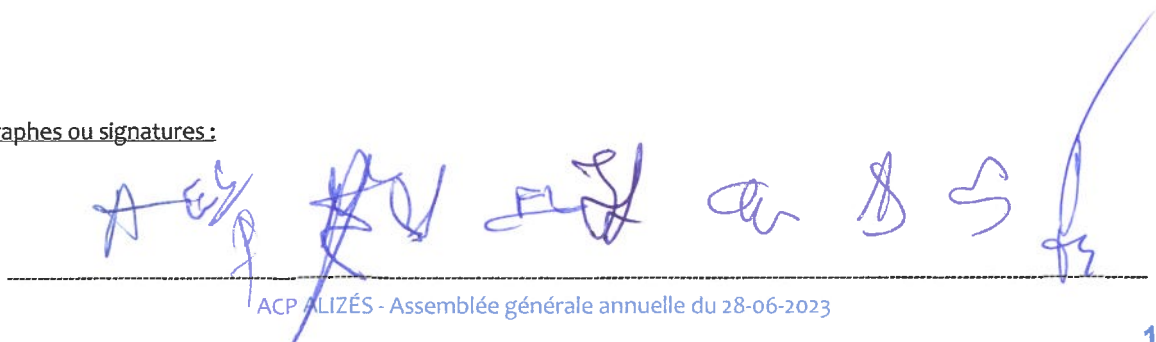
La société UNIFIBER reçoit des accords des Communes pour réaliser des travaux sur le domaine public pour implanter la fibre optique sur tout le territoire. Dans le cadre des immeubles à appartements, le travail va plus loin :

UNIFIBER passe directement à la seconde étape (Home passed), c'est-à-dire d'amener la fibre jusque chaque palier. Le travail consiste en :

- La pose de la fibre depuis la distribution à rue (poteau, sous-terrain) et son introduction dans le bâtiment.
- La pose du BUDI dans le local technique et le raccordement de la fibre depuis l'introduction.
- La pose de la fibre dans la gaine verticale (existante ou à poser sous goulotte) via cage d'escalier / autres
- La pose des boîtiers de distribution aux étages (FTP)

A noter que, parfois, l'option du placement du boîtier en attente directement dans l'appartement est choisie par UNIFIBER.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Cette société prend actuellement contact avec les syndics Commune après Commune pour proposer un rendez-vous sur place et produire un projet. Un rapport complet spécifique à la copropriété est alors produit et envoyé en syndic.

La société UNIFIBER réalise, pour le moment, ces aménagements sans frais. C'est donc évidemment une opportunité à saisir afin de s'équiper pour l'avenir.

29 - Décision sur le projet reçu de la société UNIFIBER pour le placement de la fibre optique au sein de la copropriété

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Description

Le syndic a transmis avec la convocation les projets produits par la société UNIFIBER dans le cadre du placement de la fibre optique au sein de la copropriété.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de marquer leur accord sur les projets de placement de la fibre optique au sein de la copropriété par UNIFIBER pour autant que l'entièreté du travail soit réalisé sans frais.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

30 - Règles imposées pour encadrer le raccordement entre le "FloorBox" sur le palier et l'intérieur des appartements

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4002,00 sur 6003,00

Description

Le syndic propose également de définir les règles relatives à la seconde étape (Home connect), c'est-à-dire la connexion entre le boîtier sur le palier et les appartements.

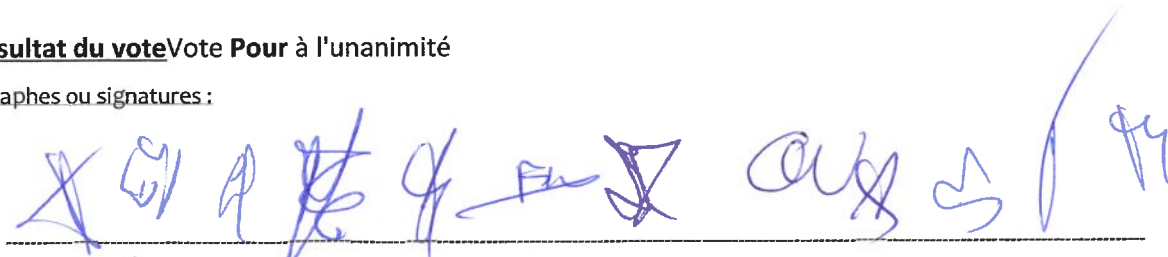
Il va de soi que cette seconde étape n'est pas imposée aux occupants mais sera nécessaire si un occupant souhaite bénéficier concrètement de la fibre optique.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de marquer leur accord sur le placement d'un câblage entre le FloorBox (sur le palier commun) et les appartements et le percement du mur pour permettre l'entrée dans l'appartement. Ces câblages devront être placés sous goulotte peinte dans la couleur des murs et placés dans l'angle entre le plafond et le mur pour garantir le plus de discrétion possible. Il est également demandé que le resserrage soit prévu au niveau du percement. L'ensemble des frais est évidemment supporté par le demandeur.

Résultat du vote Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



31- TITRE - Budget exercice 2023-24 : prévisions

Pas de vote

32 - Budget prévisionnel des charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Description

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG. Le montant de certaines rubriques dépendait largement des décisions de l'assemblée. Le syndic adapte le budget en séance.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 54.995,00 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

33 - Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Description

Un audit technique a été réalisé, en 2022, par Monsieur Jacques et a permis de mettre en avant certaines échéances pour les travaux en devenir ainsi que des budgets.

L'idée n'est évidemment pas de demander ce même travail chaque année pour une raison de coût. Le même budget est donc utilisé cette année. Il sera probablement nécessaire de procéder à une actualisation dans les prochaines années.

Décision

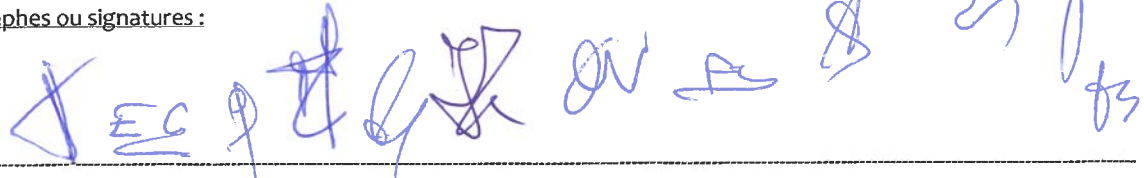
Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le budget pour charges extraordinaires prévisibles présenté.

Les travaux dont les échéances sont proches ont été présentés et votés lors de la présente AG et la budgétisation de ceux-ci est incluse dans le budget en charges courantes présenté au point précédent. Les travaux dont l'échéance est moins immédiate donne lieu à l'alimentation du fonds de réserve décidée au point suivant.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

34 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/02/2023 s'élève à 22.283,85 €.

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été maintenu (décision de l'AG ordinaire du 28-09-2020), la copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, soit un minimum de 2.794,42 € (soit 5% de 55.888,48 €).

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 2.800,00 € sur l'exercice 2023-24. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

35- TITRE - Divers

Pas de vote

1. Prix de l'électricité à renégocier

2. Rappel de la présence d'un point de prélèvement d'eau de pluie sur le chemin entre le fossé et le jardin.

3. Il est demandé au syndic d'informer la copropriété de l'heure de l'audience devant le Tribunal de Première Instance.

4. Le syndic profite de l'AG pour sonder les copropriétaires sur la déclaration d'une sinistre. En effet, un bris de vitrage a été constaté dans l'appartement A402. Le devis se chiffre à 630,68 € TVAC 21%. Le courtier indique que ce cas est évidemment couvert mais qu'une franchise (à charge de l'appartement concerné car le vitrage est une partie privative) s'élève à +/-309 €. Il conseille donc de ne pas introduire de sinistre car le débours est très limité et la sinistralité est malheureusement assez mauvaise.

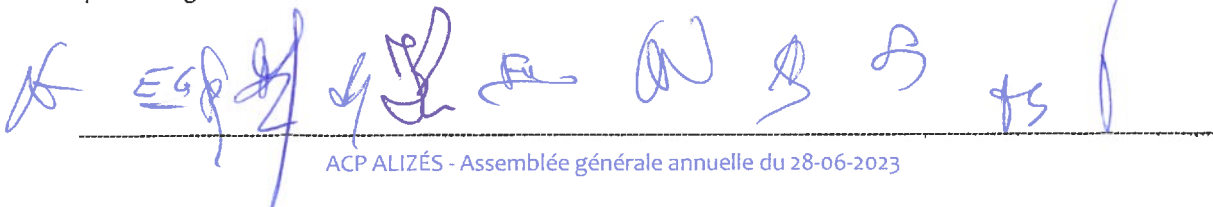
Les copropriétaires participants demandent au syndic d'introduire le sinistre.

5. A noter qu'à partir du 1er janvier 2024, la TVA pour rénovation sera réduite à 6%.

36- TITRE - Elections statutaires

Pas de vote

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

37 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-24 : Madame Mertens.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

38 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-24 : Monsieur Destailleurs.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

39 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-24 : Madame Hottart.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

40 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°4

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-24 : Madame Fernandes.

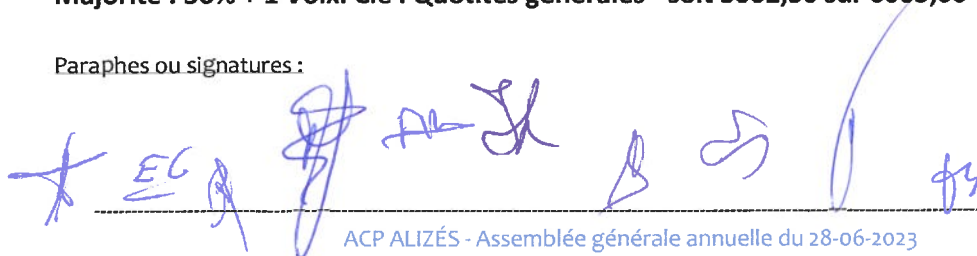
Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

41 - Election du ou des commissaire(s) aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaires aux comptes de l'exercice 2023-24, Madame de Sauvage et Madame Mertens.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

42 - Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3002,50 sur 6003,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Dubrulle jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

43- TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot

Pas de vote

Description

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

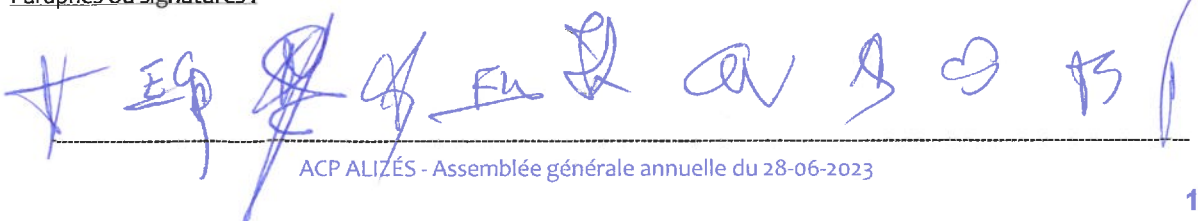
Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

[...]

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse

Paraphes ou signatures :



ACP ALIZÉS - Assemblée générale annuelle du 28-06-2023

N° d'entreprise : 0849.960.421

ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

44- Relecture du procès-verbal et signature

Pas de vote

Description

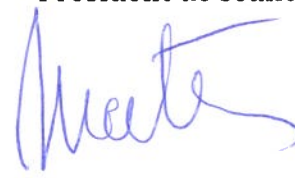
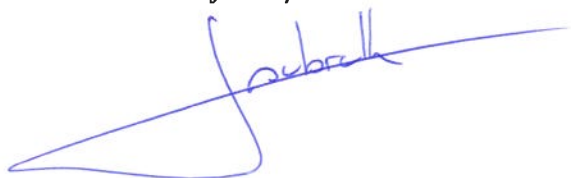
L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

L'ordre du jour étant épuisé, Madame Mertens, présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19:23.

Fait à Hôtel " Les 3 Clés ", le 28-06-2023

Pour le syndic/Secrétaire

Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

5

Paraphes ou signatures :

