

Procès-Verbal N°18 de l'Assemblée générale du 19-06-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ALIZÉS » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 19-06-2024, en la « Hôtel " Les 3 Clés " », Chaussée de Namur, 17 - 5030 GEMBLoux.

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 :

Sont présents :

BOON Willy (299 voix); **CROONENBERGHS - BASTIN Jacques** (821 voix); **DE BO Aurélie** (289 voix); **DE SAUVAGE VERCOUR & CONSORT CADIAT Anne** (678 voix); **DELELET - VANHOVE Alain et Béatrice** (262 voix); **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier** (819 voix); **DRAPPIER Jean-Charles** (241 voix); **DUCARME - MOMMENS Bernard et Françoise** (297 voix); **GHEUDE Danielle** (296 voix); **GUISSET Etienne** (269 voix); **HOTTART Christiane** (300 voix); **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); **VAN POUCKE-OLEMANS-STEENSMA** (238 voix); **WILLAME - NIEDERKORN André** (301 voix)

Sont absents :

BRABANT Séverine (282 voix); **CORBISIER Agnès** (264 voix); **DECAT Monique** (341 voix); **DECHMANN - WALLAUX Pierre et Marie-Agnès** (295 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- VANDERSMISSEN Michel** (334 voix)

Copropriétaires : 29

Lots : 102

Voix : 10000

Cop. présents : 19

Lots présents : 74

Voix présentes : 7090

Mandataires : 0

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Procurations : 0

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 3546,00 sur 7090,00

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 Hottart en qualité de présidente. Celle-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 3546,00 sur 7090,00

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 3546,00 sur 7090,00

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.

Décision

" L'assemblée désigne Monsieur Croonenberghs en qualité de scrutateur "

Paraphes ou signatures :

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- TITRE - Exercice 2023-24

Pas de vote

07- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2023-24

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 2023-24. Le rapport écrit sera envoyé avec le présent PV.

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 01/04/23 au 31/03/24 et du bilan au 31/03/24 (en ce compris l'imputation de deux dépenses au fonds de réserve suite à la demande des commissaires aux comptes)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Description

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.

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Le syndic interroge également l'assemblée générale sur l'imputation de frais que les commissaires aux comptes ont conseillé d'imputer au fonds de réserve, à savoir :

- Suite infiltrations garage sous-sol pose membrane + étanchéité cheminée. Suite infiltration terrasse C401+B401, pose joint dilatation terrasse : 1407,23 €
- Remplacement carte mère de la centrale incendie au n°36 bloc A : 1024,97 €

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2023-24. L'assemblée générale confirme également l'imputation au fonds de réserve des deux dépenses dont question ci-dessus.

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 3546,00 sur 7090,00

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 2023-24.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Décharge aux commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge aux commissaires aux comptes pour l'exercice de leur mission de commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

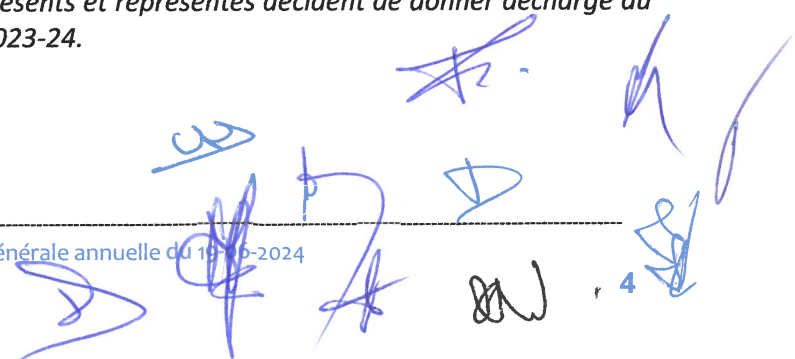
13 - Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2023-24.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Résultat du vote

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 extraordinaire du de 08/04/2024 :

- 18/04/2024 : Confirmation d'une réunion entre les parties le 26/06/2024 à la demande d'ATLAND/XEOS qui tente d'activer les mécanismes prévus dans la convention initiale. ATLANT fait, à nouveau, appel au bureau d'expertise RIGO.
- 29/04/2024 : Me Jans adresse ses conclusions au Tribunal et à la partie adverse.
- 22/05/2024 : Echange avec Me Jans sur l'appel probable d'ATLAND sur la décision du Tribunal.
- 27/05/2024 : Réception de la requête d'appel de la partie adverse.
- 12/06/2024 : Réunion avec Me Jans et Monsieur Jacques pour préparer le rendez-vous du 26/06/2024.

16- TITRE - Dégradations du revêtement des terrasses des appartements A402 et B401

Pas de vote

17- Explication sur les travaux décidés sur base du mandat donné lors de l'AG du 08/04/2024

Pas de vote

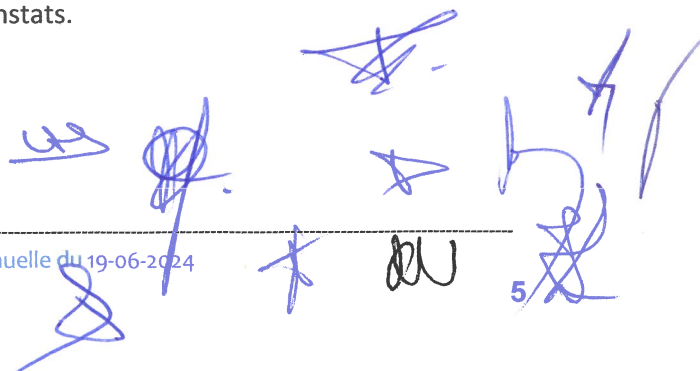
Description

Suite aux décisions de l'AG du 8 avril 2024, le syndic a réinterrogé les menuisiers qui ont remis prix pour le remplacement des revêtements des terrasses. Il a reçu plusieurs propositions (notamment la pose d'un autoclavé en superposition). Celles-ci ont été soumises à M. Jacques qui les a toutes refusées. Il indiquait :

« Dans tous les cas, le bois abîmé, s'il peut entrer en ligne de compte dans une demande d'indemnisation, doit être visible lors d'une visite d'expertise.

Un bois de surfacage contre-vissé, vu l'état des planches actuelles, se déformera et devra être démonté puis remonté lors de l'expertise. Par ailleurs, l'expert adverse (RIGO) pourra lors des réunions d'expertise reprocher à l'ACP le fait d'avoir recouvert toute la surface du bois initial en le confinant, et d'avoir ainsi aggravé son état avant les constats.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Comme nous en avons parlé sur place, une tôle striée en Alu, posée de manière orthogonale sur les zones abîmées, peut constituer une alternative facile à retirer et reposer sans entreprise lors de l'expertise. Des vis doivent simplement empêcher le glissement. Les aires de bois en état encore correct seraient donc maintenues telles quelles. <https://www.leboutte.be/tole-strie-aluminium>

Une tôle en acier, sombre, massive, emmagasine de la chaleur et peut effet la restituer de manière désagréable pour les utilisateurs.

Une tôle en alu, telle que celles figurant sur le lien communiqué, reflète la lumière, est fine, et n'emmagasine donc pas de charge calorifique importante ou dérangeante.

La pose est à la portée de toute entreprise de couverture. »

Sur cette base, le syndic a demandé prix à quatre sociétés :

- Deux (Menuiserie Cordier et GoToit) n'ont pas voulu remettre prix.

- Les deux autres sociétés ont remis des devis :

* Ideal Toiture : proposition de montage de plaques entières par élévateur extérieur et le recouvrement total de la surface : 5.539,56 € TVAC 6%

* Wood Side Story : proposition de découpe des plaques en atelier pour renforcer les zones cassées uniquement. Ils procèderaient à des renforcements via des plots et au besoin la pose de plaques complémentaires : 811,97 € TVAC 6%

Poser des plaques sur l'entièreté de la zone ne permettait pas non plus un constat lors de l'expertise et un démontage facile.

Une inconnue existe sur la nécessité de renforcer des zones complémentaires et donc sur le prix final facturé par Wood Side Story. Des précisions ont été demandées et obtenues auprès de cette société. Le syndic a soumis ces détails et devis aux copropriétaires des appartements directement concernés (qui ont marqué leur accord) et au Conseil de copropriété dont la décision finale n'a pas encore été communiquée.

18 - Décision sur l'imputation des frais relatifs aux travaux dont question ci-dessus

Majorité : 80%. Clé : Quotités générales - soit 5672,00 sur 7090,00

Description

Lors de l'AG du 08/04/2024, les copropriétaires ont demandé que la question de l'imputation des frais relatifs aux travaux votés sur les revêtements de terrasses soit mise à l'ordre du jour de la présente AG.

Le syndic rappelle que les statuts de la copropriété précisent que les revêtements de terrasse étaient communs au moment de la décision de l'AG, quelque soit la décision au point 19 lors de la présente AG.

Décision

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'imputer la dépense en charges communes générales courantes.

Résultat du vote

5970 voix pour, **821** voix contre, **299** abstentions

Proposition acceptée (87,91% Pour - 12,09% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur et Madame CROONENBERGHS - BASTIN Jacques (821)

Abstentions : Monsieur BOON Willy (299)

19 - Demande de "modification aux statuts concernant la jouissance, l'usage et l'administration de ces terrasses" - Modification éventuelle de la nature commune pour tout ou en partie des terrasses et balcons - En cas de vote favorable, mandat à donner à un notaire et au syndic pour procéder à la modification des statuts de la copropriété

Majorité : 80%. Clé : Quotités générales - soit 5672,00 sur 7090,00

Description

Les statuts de la copropriété prévoient :

"16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades."

Un copropriétaire a demandé au syndic de prévoir un point à l'ordre du jour de la présente AG afin de potentiellement modifier la nature (commune/privative) des terrasses et balcons.

Décision

Proposition soumise au vote : "privatisation du revêtement des terrasses à partir de la date de cette AG"

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser la modification de la nature commune des terrasses telle que prévue dans les statuts de la copropriété.

Il est demandé au syndic de remettre ce point à l'ordre du jour d'une AG ultérieure lorsqu'une décision de justice ou un accord amiable interviendra avec le promoteur sur la remise en état des revêtements des terrasses.

Résultat du vote

2966 voix pour, **3915** voix contre, **209** abstentions

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Proposition rejetée (43,10% Pour - 56,90% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur et Madame CROONENBERGHS - BASTIN Jacques (821); Mademoiselle DE BO Aurélie (289); Indivision DE SAUVAGE VERCOUR & CONSORT CADIAT Anne (678); Monsieur DRAPPIER Jean-Charles (241); Monsieur et Madame DUCARME - MOMMENS Bernard et Françoise (297); Madame GHEUDE Danielle (296); Monsieur et Madame LOVENS - POULAIN Jean-Philippe et Christel (264); Monsieur et Madame TYTGAT-MECSEKI Luc et Rita (490); Indivision VAN POUCKE-OLEMANS-STEENSMA (238); Monsieur et Madame WILLAME - NIEDERKORN André (301)

Abstentions : Madame MOULIN Marie-Elisabeth (209)

20 - Modification éventuelle du ROI pour y insérer les règles d'usage, d'entretien et de responsabilité relatives à l'usage des terrasses et balcons

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Description

Il a été demandé au syndic d'envisager l'ajout de règles relatives à l'usage, l'entretien et la responsabilité des terrasses et balcons.

Afin de pouvoir cadrer au mieux cette demande, le syndic a introduit une demande auprès de Monsieur Jacques pour disposer de règles précises quant à l'usage et l'entretien. Il est notamment question du poids autorisé, de l'entretien de l'évacuation des eaux, de la nécessité de traitement des boiseries, ... Malheureusement, Monsieur Jacques a indiqué de pas pouvoir répondre dans le délai qui lui était donné avant l'AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de mandater le syndic pour rédiger les règles d'usage et d'entretien des terrasses et balcons sur base de la recommandation de Monsieur Jacques. Le projet de règle sera soumis à l'avis des copropriétaires pour s'assurer qu'aucun oubli ne soit présent. Monsieur Jacques a mandat pour définir la règle finale.

La responsabilité du respect de ces règles (mise en œuvre et prise en charge financière) reposera entièrement sur les occupants sous contrôle du propriétaire si l'occupant est un locataire.

Le ROI sera modifié en ce sens et envoyé à l'ensemble des copropriétaires pour leur permettre d'en prendre connaissance et d'en informer leurs locataires éventuels.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21- TITRE - Travaux proposés

Pas de vote

Paraphes ou signatures :

22 - Problème avec l'annonceur vocal de l'ascenseur du bloc C - Décision sur la mise en oeuvre des travaux

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4726,67 sur 7090,00

Description

Une occupante du bloc C a signalé au syndic que l'annonceur vocal de l'ascenseur du bloc C dysfonctionnait. Après passage du technicien sur place, SCHINDLER a proposé un devis pour le remplacement : 975,01 € TVAC 6%.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser le travail.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

23 - Décision sur un éventuel abattage des arbres à l'arrière de la copropriété - En cas de décision favorable, mandat à donner au syndic pour introduire une demande de permis d'abattage

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4726,67 sur 7090,00

Description

La copropriété a décidé lors de l'AG du 28/06/2023 de faire élaguer les arbres situés à l'arrière de la copropriété entre le fossé et les jardins. Une copropriétaire a signalé au syndic que cette opération ne donne pas satisfaction et qu'il devrait être envisagé d'abattre les quatre arbres (3 saules et 1 bouleau).

Pour rappel, les prix obtenus par le syndic en 2023 pour ce travail étaient les suivants :

- 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%

Le syndic indique toutefois que les abattages nécessitent obligatoirement un permis et de pouvoir justifier la demande d'abattage. La Commune impose également habituellement de replanter.

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser l'abattage des arbres à l'arrière de la copropriété.

Il est demandé au syndic de convoquer l'intervenant pour exiger une finalisation correcte du travail.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

24 - Nettoyage du fossé toujours pas réalisé par la Commune - Décision sur les démarches à entreprendre

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Description

Depuis plusieurs années, une demande de curage du fossé à l'arrière de la copropriété a été introduite auprès de la Commune. Celle-ci n'a toujours pas apporté une suite concrète à cette demande. Ils justifient leur retard par les conditions climatiques.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de demander au syndic de maintenir la demande auprès de la Commune et de formaliser un rappel auprès d'elle.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

25 - Pompe alimentant le robinet extérieur en eau de pluie - Explication sur le problème constaté - Décision sur une éventuelle adaptation de l'installation

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4726,67 sur 7090,00

Description

En cours d'exercice précédent, il a été signalé au syndic qu'il n'était plus possible de prélever de l'eau au robinet extérieur commun.

Le syndic a demandé un contrôle à la société PUMPTech qui a constaté : "le problème vient d'abord du press control (appareil qui démarre la pompe en fonction de la demande d'eau) qui est situé dans la citerne. En effet, un appareil électronique ne peut pas rester dans un environnement humide sans s'abîmer. Notre technicien a réussi à nettoyer et refaire certaines connexions corrodées de cet appareillage, ce qui a permis de relancer l'installation. Cependant, il semble évident que cette réparation ne sera que temporaire vu la configuration de l'installation. De plus, la pompe est en bout de vie : l'isolation moteur n'est pas bonne et risque de lâcher prochainement."

Cette société a remis prix pour un remplacement de l'appareillage par une pompe avec électrique intégré dans la pompe : 1.260,81 € TVAC 21%.

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser le remplacement de la pompe tel que proposé.

En cas de nouvelle panne, le syndic a pour instruction de mettre le point à l'ordre du jour de la prochaine AG qui se présentera.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

26 - Demande privative - A0.02 - Placement d'une borne sur la façade de l'immeuble ou dans le parterre adjacent pour permettre la recharge d'un véhicule sur la place de parking extérieure privée PE25 - Autorisation de percement de la façade et de placement de la borne - Généralisation éventuelle de la décision

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4726,67 sur 7090,00

Description

Le propriétaire du lot A0.02 a introduit une demande de placement d'une borne de recharge pour son véhicule électrique au niveau de son emplacement de parking extérieur PE25.

Un double projet a été soumis :

1. Placement sur la façade avec percement pour alimentation via le compteur individuel.
2. Placement sur pied dans le parterre commun à côté de l'emplacement de parking avec percement de la façade pour alimentation via le compteur privatif.

Des visuels des deux propositions ont été envoyés avec la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de marquer leur accord aux conditions suivantes :

1. la borne devra être placée sur piquet placé dans le parterre adjacent
2. la section de câble entre la borne et la façade devra être enterrée et correctement protégée pour éviter tout risque de coupe du câblage lors d'éventuels travaux dans le parterre. Les lieux devront être remis dans leur pristin état.
3. passage, dans la mesure du possible, par le fourreau de la prise présente sur la pierre de soubassement au niveau de leur terrasse pour autant qu'elle soit privative. En cas d'impossibilité, cela devra être justifié auprès du syndic.
4. En cas d'impossibilité de respecter le point 3, le copropriétaire pourra faire percer la façade pour alimenter la borne mais devra veiller à l'étanchéité à l'eau. La section de câblage qui remontera de la façade jusqu'au percement de celle-ci devra être placée sous goulotte d'une couleur la plus proche possible de celle de la façade et le plus discrètement possible.
5. L'ensemble de la responsabilité de tout problème relatif à l'étanchéité causé par le placement de la borne reposera entièrement sur le propriétaire du lot.

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

6. l'ensemble des frais (placement, entretien, ...) est à charge du propriétaire demandeur.
7. Une attestation de contrôle/conformité devra être obtenue et présentée au syndic.

Cet accord est donné pour le seul lot A002 (et cette demande spécifique). Tout nouveau projet devra être présenté en AG pour validation ou non.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27- TITRE - Règlement d'ordre intérieur

Pas de vote

28 - "Certaines parties de l'immeuble sont privées mais « gérées » par la copropriété : terrasses. N'est-ce pas envisageable de permettre aux propriétaires d'y faire les travaux qu'ils désirent, en prévoyant des balises via le ROI (matériaux à utiliser, grandeur maximum.....) ?" - Adaptation éventuelle du ROI en conséquence

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Description

Le syndic précise que les "parties privées mais gérées par la copropriété" dont il est question dans la demande sont en réalité des parties communes à jouissance privative. La copropriété reste donc évidemment la seule décisionnaire car seule "propriétaire" de celles-ci.

Par contre, voir point ci-dessous, certaines parties privatives sont règlementées par les statuts ou le ROI de la copropriété afin de limiter l'usage ou les modifications de celles-ci.

Permettre une intervention unilatérale décidée par le propriétaire ou l'occupant sur une partie commune, même avec la jouissance privative, semble dangereux et inacceptable. Il n'est également pas possible d'envisager tous les projets potentiels et de rédiger un cahier des charges pour chaque projet. Le syndic conseille donc de maintenir l'obligation de passer par l'AG pour tout projet potentiel afin de permettre, au cas par cas, de poser les conditions d'une acceptation par l'ACP (avec éventuelle généralisation de l'accord).

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser la demande. Toute demande relative à des parties communes, même grevées d'une jouissance privative, devra être soumise au vote lors de l'AG.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

29 - "A contrario, les châssis sont privatifs. Qu'est-ce qui empêche les propriétaires de remplacer un châssis par un autre différent par sa forme.....(je pense surtout au grand

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

châssis coulissant qui cause souvent problème)" - Adaptation éventuelle du ROI en conséquence

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Description

Les statuts prévoient :

"22. Fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis et les vitres, sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure."

C'est évidemment le dernier point qui a de l'importance dans le cadre de la demande. En effet, même une partie privative ne peut pas être modifiée si elle impacte l'harmonie de l'immeuble. Un article spécifique du règlement de copropriété est prévu : « article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives ». Plusieurs points spécifiques sont prévus :

- Harmonie en général
- Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres
- Terrasses et balcons
- Jardins à usage privatif
- Publicité
- ...

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas modifier le ROI et de maintenir les règles telles que prévues dans le règlement de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

30 - Mandat éventuel à donner à un groupe de travail pour proposer une modification/mise à jour globale du ROI - Définition de l'étendue du mandat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

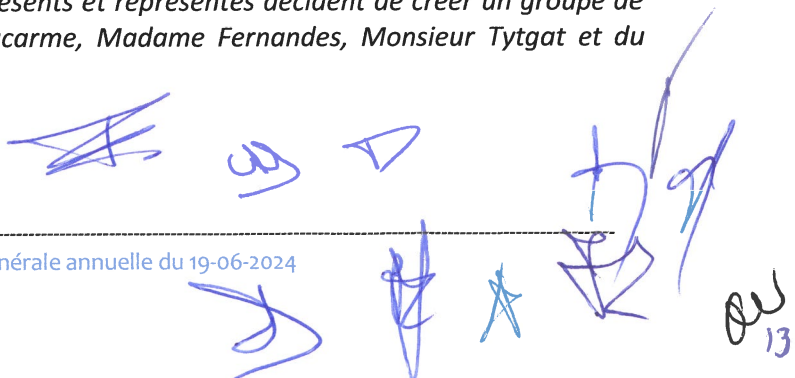
Description

Lors de l'AG extraordinaire du 08/04/2024, plusieurs copropriétaires ont indiqué qu'il était nécessaire de prévoir une révision en profondeur du ROI. Il n'est pas envisageable de procéder à une lecture complète du texte et discuter de chaque article lors d'une AG. Le syndic propose qu'un groupe de travail composé de copropriétaires et du syndic puisse travailler sur ce texte et de faire une proposition à voter lors de l'AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de créer un groupe de travail composé de Monsieur et Madame Ducarme, Madame Fernandes, Monsieur Tytgat et du

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

syndic pour proposer une modification du ROI. Le projet sera discuté au sein de ce groupe avant de l'envoyer à l'ensemble des copropriétaires pour relecture et éventuelle proposition de modification complémentaire. Le projet final sera alors soumis au vote lors de l'AG ordinaire de 2025.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

31- TITRE - Budget exercice 2024-25 : prévisions

Pas de vote

32 - Budget prévisionnel des charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

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 : 64.875,00 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

33 - Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

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

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

précédent. Les travaux donc 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

34 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/02/2023 s'élève à 23.151,65 €.

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 2.856,33 € (soit 5% de 57.126,62 €).

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 2.900,00 € sur l'exercice 2024-25. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

35- TITRE - Divers

Pas de vote

Il est demandé au syndic de procéder à un rappel aux occupants du tri des déchets pour limiter les coûts.

Le syndic fera également le rappel sur l'interdiction d'entreposage sur les places de parking.

36- TITRE - Elections statutaires

Pas de vote

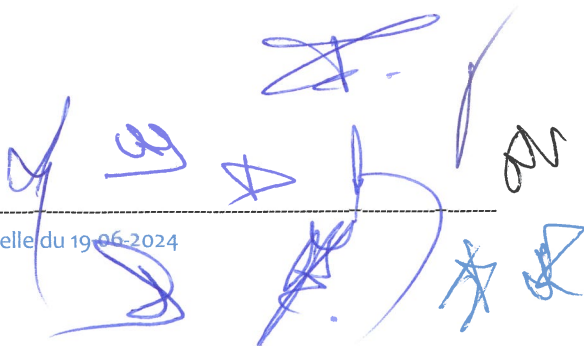
37 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024-25 : Madame Mertens.

Paraphes ou signatures :



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 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024-25 : 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 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024-25 : 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 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024-25 : Madame Fernandes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

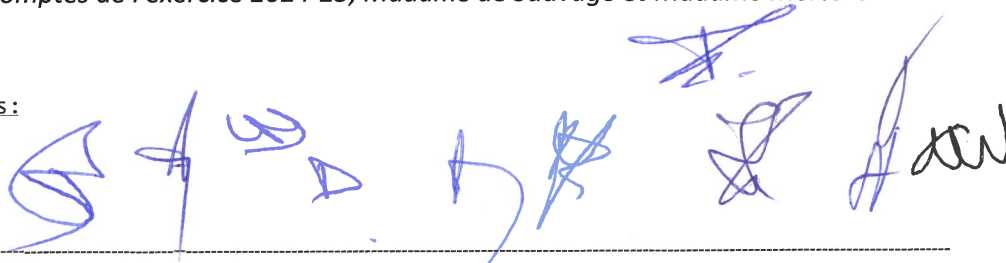
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaires aux comptes de l'exercice 2024-25, Madame de Sauvage et Madame Mertens.

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

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 3546,00 sur 7090,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co srl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Dubrulle jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

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 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."

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

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."

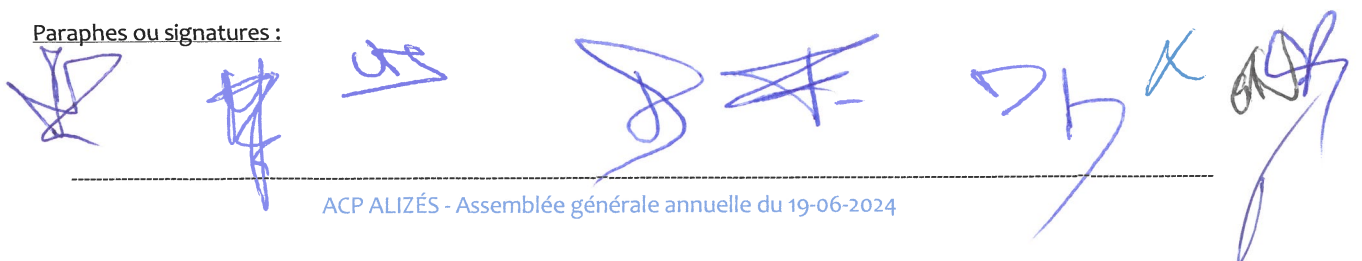
44- Relecture du procès-verbal et signature
Pas de vote
Description

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."

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

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation des scrutateurs	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
09) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/04/23 au 31/03/24 et du bilan au 31/03/24 (en ce compris l'imputation de deux dépenses au fonds de réserve suite à la demande des commissaires aux comptes)	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
12) Décharge aux commissaires aux comptes	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
13) Décharge au syndic	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
18) Décision sur l'imputation des frais relatifs aux travaux dont question ci-dessus	80,00%	7090	5970	821	299	87,91%	Accepté
19) Demande de "modification aux statuts concernant la jouissance, l'usage et l'administration de ces terrasses" - Modification éventuelle de la nature commune pour tout ou en partie des terrasses et balcons - En cas de vote favorable, mandat à donner à un notaire et au syndic pour procéder à la modification des statuts de la copropriété	80,00%	7090	2966	3915	209	43,10%	Refusé
20) Modification éventuelle du ROI pour y insérer les règles d'usage, d'entretien et de responsabilité relatives à l'usage des terrasses et balcons	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
22) Problème avec l'annonceur vocal de l'ascenseur du bloc C - Décision sur la mise en oeuvre des travaux	66,67%	7090	0	7090	0	0,00%	Refusé

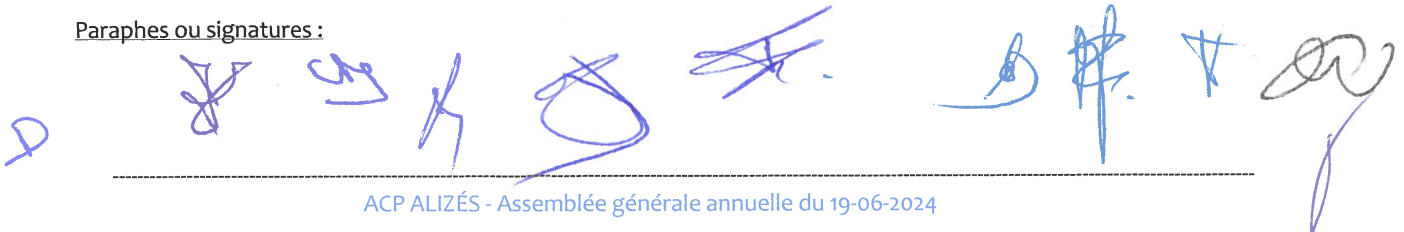
Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

23) Décision sur un éventuel abattage des arbres à l'arrière de la copropriété - En cas de décision favorable, mandat à donner au syndic pour introduire une demande de permis d'abattage	66,67%	7090	0	7090	0	0,00%	Refusé
24) Nettoyage du fossé toujours pas réalisé par la Commune - Décision sur les démarches à entreprendre	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
25) Pompe alimentant le robinet extérieur en eau de pluie - Explication sur le problème constaté - Décision sur une éventuelle adaptation de l'installation	66,67%	7090	0	7090	0	0,00%	Refusé
26) Demande privative - A0.02 - Placement d'une borne sur la façade de l'immeuble ou dans le parterre adjacent pour permettre la recharge d'un véhicule sur la place de parking extérieure privée PE25 - Autorisation de percement de la façade et de placement de la borne - Généralisation éventuelle de la décision	66,67%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
28) "Certaines parties de l'immeuble sont privées mais « gérées » par la copropriété : terrasses. N'est-ce pas envisageable de permettre aux propriétaires d'y faire les travaux qu'ils désirent, en prévoyant des balises via le ROI (matériaux à utiliser, grandeur maximum.....) ?" - Adaptation éventuelle du ROI en conséquence	50,00%	7090	0	7090	0	0,00%	Refusé
29) "A contrario, les châssis sont privatifs. Qu'est-ce qui empêche les propriétaires de remplacer un châssis par un autre différent par sa forme.....(je pense surtout au grand châssis coulissant qui cause souvent problème)" - Adaptation éventuelle du ROI en conséquence	50,00%	7090	0	7090	0	0,00%	Refusé
30) Mandat éventuel à donner à un groupe de travail pour proposer une modification/mise à jour globale du ROI - Définition de l'étendue du mandat	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
32) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
33) Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
34) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
37) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
38) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
39) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
40) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°4	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
41) Election du ou des commissaire(s) aux comptes	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté
42) Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic	50,00%	7090	7090	0	0	100,00%	Accepté

Paraphes ou signatures :



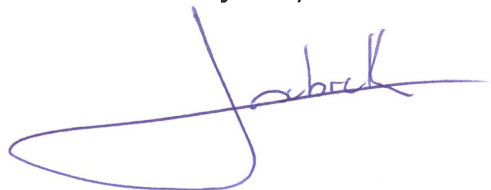
ACP ALIZÉS - Assemblée générale annuelle du 19-06-2024

N° d'entreprise : 0849.960.421

L'ordre du jour étant épuisé, Madame Hottart, présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19:58.

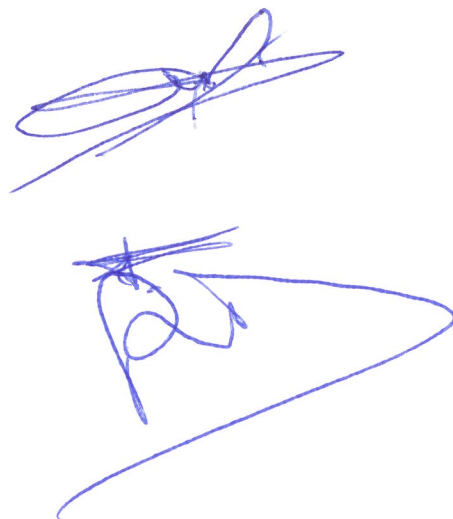
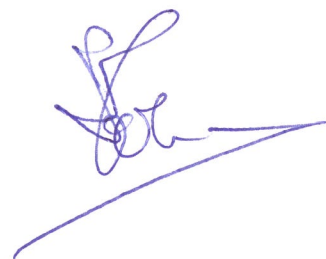
Fait à **Hôtel " Les 3 Clés "**, le **19-06-2024**

Pour le syndic/Secrétaire



Président de séance

Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,



Paraphes ou signatures :

