

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 02-04-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ALIZÉS » se sont réunis en Assemblée extraordinaire, le 02-04-2025, « 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); **COUDERT Marie-Charlotte** (282 voix); **CROONENBERGHS - BASTIN Jacques** (821 voix); **DE BO Aurélie** (289 voix); **DE SAUVAGE VERCOUR & CONSORT CADIAT Anne** (678 voix) représenté par **DE BO Aurélie**; **DELELET - VANHOVE Alain et Béatrice** (262 voix) représenté par **BOON Willy**; **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier** (819 voix); **GHEUDE Danielle** (296 voix); **GUISSET Etienne** (269 voix); **HOTTART Christiane** (300 voix); **LOVENS - POULAIN Jean-Philippe et Christel** (264 voix) représenté par **HOTTART Christiane**; **MERTENS - VERHEMELDONCK Philippe et Rita** (287 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 :

CORBISIER Agnès (264 voix); **DECAT Monique** (341 voix); **DECHMANN - WALLAUX Pierre et Marie-Agnès** (295 voix); **DRAPPIER Jean-Charles** (241 voix); **DUCARME - MOMMENS Bernard et Françoise** (297 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); **MOULIN Marie-Elisabeth** (209 voix); **PONT-VANDERSMISSEN Michel** (334 voix)

Copropriétaires : 29

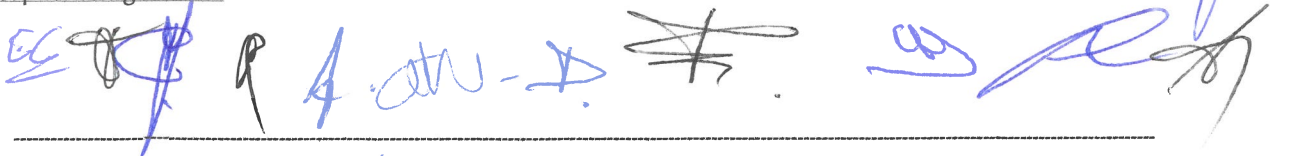
Lots : 102

Voix : 10000

Cop. présents : 17

Lots présents : 68

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Voix présentes : 6625
Mandataires : 3
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 3313,50 sur 6625,00

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. La séance est déclarée ouverte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3313,50 sur 6625,00

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

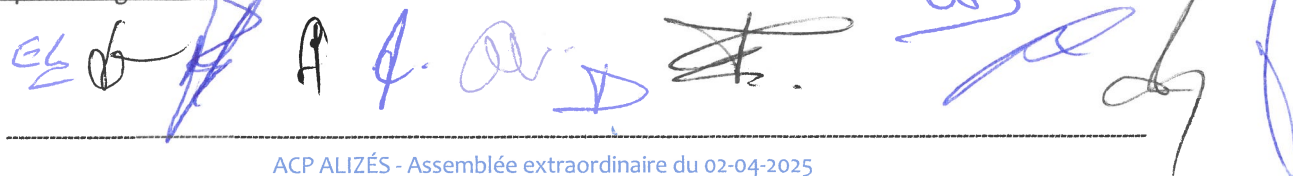
05 - Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3313,50 sur 6625,00

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 :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Décision

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- TITRE - Procédure judiciaire en cours contre le promoteur

Pas de vote

07- Explication sur l'avancée des démarches depuis l'AG du 19/06/2024 (présence de Me Jans et de Monsieur Jacques) - Questions-réponses

Pas de vote

Description

Le syndic a invité Me Jans et Monsieur Jacques a participé à cette réunion afin de pouvoir informer la copropriété sur l'état d'avancement des démarches dans le cadre du recours contre le promoteur et permettre aux copropriétaires de prendre position sur les mesures conservatoires à mettre en œuvre

Une explication générale est donnée par les deux intervenants avant un questions-réponses.

08 - Mesures conservatoires contre les infiltrations par façade et toitures-terrasses - Explications - Décision sur la mise en oeuvre

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4416,67 sur 6625,00

Description

Malheureusement, étant donné les reports successifs des réunions techniques, ce volet technique de la procédure en cours avance peu. Les infiltrations continuent à se manifester et le conseiller technique du promoteur pointe du doigt la responsabilité de la copropriété sur l'absence de prise de mesures conservatoires.

Pour rappel, Monsieur Jacques avait produit, avant l'AG de 2022, un document d'évaluation financière des entretiens des joints et jonctions des façades vis-à-vis de l'eau de pluie. 10 points étaient ciblés :

1. Joints souples en périphérie des châssis, entre dormant et enduit, aux façades exposées: façades arrières et deux pignons. Estimation : 3.612,50 € HTVA - Fréquence : tous les 4 ans
2. Joints souples polyuréthane mono composant en périphérie des seuils en aluminium contre enduit. Estimation : 4.456,25 € HTVA - Fréquence : tous les 4 ans
3. Jonctions entre traverses basses des châssis en aluminium et remontées des seuils en aluminium. Estimation : 1.200,00 € HTVA - Fréquence : tous les 4 ans
4. Masse étanche bitumineuse type Derbimastic, en remplissage intégral ne laissant aucun vide, entre la face inférieure des seuils en pierre bleue donnant sur les toitures terrasses, et l'étanchéité bitumineuse de ces terrasses. Estimation : 2.000,00 € HTVA - Fréquence : tous les 7 ans

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

5. Jonctions des traversées de parapet: étanchéité des plaques souples de fermeture appliquées sur l'enduit jusqu'après la traversée. Estimation : 1.400,00 € HTVA - Fréquence : tous les 4 ans
6. Joints souples entre dalles de balcons, surtout en face supérieure. Estimation : 600,00 € HTVA - Fréquence : tous les 5 ans
7. Joint entre l'enduit de façade et le contre solin en Zinc, en périphérie des toitures terrasses. Estimation : 4.500,00 € HTVA - Fréquence : tous les 7 ans
8. Jonctions diverses entre les composants en Zinc des trois grandes lucarnes arrières: soudures du Zinc et joints souples. Estimation : 1.800,00 € HTVA - Fréquence : tous les 5 ans
9. Jonctions entre les feuilles de zinc réalisant les surfaces horizontales extérieures aux niveaux supérieurs de l'immeuble: soudures et joints souples. Estimation : 2.800,00 € HTVA - Fréquence : tous les 5 ans
10. Contrôle et nettoyage des bas des versants de toitures en ardoises. Estimation : 2.500,00 € HTVA - Fréquence : tous les 2 ans

Le coût total de ces mesures était donc estimé à 55.835,50 € TVAC 6%. Cette valeur est certainement à indexer aujourd'hui.

Il a également indiqué que, tenant compte de la fréquence d'intervention, cela engendrerait un coût annuel estimé de 13.607,56 € TVAC 6% (à indexer).

11. Lors de la réunion de préparation de la présente AG, Monsieur Jacques a, également, indiqué qu'il serait nécessaire de revoir les joints souples des pierres bleues de soubassement.

Il est également indiqué que le coût réel ne peut évidemment pas être déterminé. Le contrôle visuel systématique des joints pourraient induire que certains postes ne soient pas nécessaires à la date de contrôle.

Monsieur Jacques et le syndic insistent pour que l'intervention soit commandée à un intervenant de confiance. Ils conseillent conjointement la société IDEAL TOITURE qui est déjà intervenue pour la copropriété.

Décision

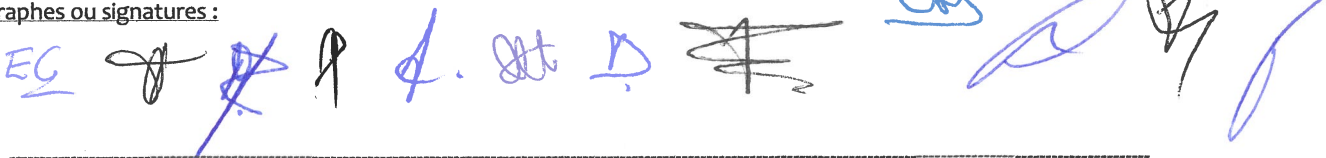
Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

- de commander la mise en œuvre des mesures conservatoires (11 points listés ci-dessus) à la société IDEAL TOITURE.
- de ne pas inclure les éventuels travaux qui seraient pris en charge par le promoteur lors de la réunion technique du 22 avril 2025.
- d'imputer les frais sur le fonds de réserve.
- demander à Me Jans de réclamer, dans le cadre de la procédure, les frais engagés pour prendre ces mesures conservatoires.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

09 - Mesures conservatoires contre les infiltrations en sous-sol - Explications - Décision sur la mise en oeuvre

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4416,67 sur 6625,00

Description

Malheureusement, l'état du sous-sol continue à se dégrader. Monsieur Jacques donne une explication technique sur la situation.

Le syndic indique qu'une seconde réclamation d'une assurance véhicule contre l'assurance de la copropriété a été reçue suite à des dommages.

Dans l'immédiat, les seules mesures conservatoires qui sont envisageables sont :

- la pose d'autres goulottes au niveau des jonctions entre les prédalles au plafond sous les terrasses et jardins en façade arrière ou pose de gouttières (plus durable)
- la pose d'une "toiture" pour protéger les véhicules sur ces mêmes zones
- la pose de protections sur les véhicules directement

Une infiltration plus importante est également présente dans le garage G14 mais serait solutionnée par les mesures conservatoires sur les joints des pierres bleues de soubassement (voir ci-dessus).

Le dossier fait bien partie de la réclamation au promoteur. Toutefois, pour solutionner définitivement les problèmes des mesures importantes vont devoir être mise en oeuvre (ouverture des terrasses et jardins).

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

- de commander la pose de goulottes au niveau des jonctions entre les prédalles au plafond sous les terrasses et jardins en façade arrière à M. Melebeck. Il est également demandé à M. Melebeck d'essayer de placer une goutte pour récolter les eaux au niveau de la poutrelle présentant une infiltration (aux alentours des places de parking 10-11)
- d'imputer les frais en charges courantes
- demander à Me Jans de réclamer, dans le cadre de la procédure, les frais engagés pour prendre des mesures conservatoires.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

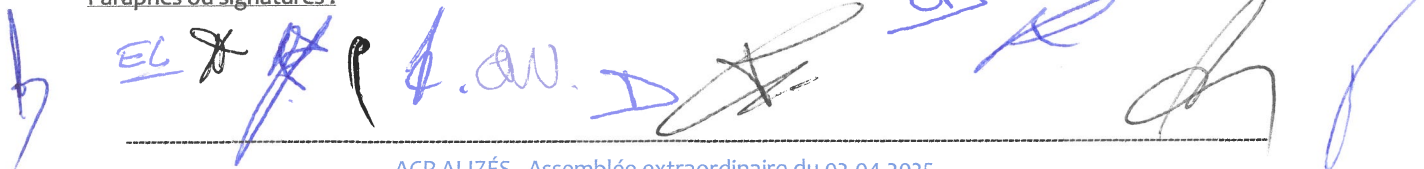
10- TITRE - Dégradations du revêtement des terrasses des appartements A402 et B401

Pas de vote

11- Explications sur l'impossibilité de mettre en oeuvre la décision de l'AG du 19/06/2024 et sur les démarches en cours

Pas de vote

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Description

Pour rappel, l'AG extraordinaire du 08/04/2024 avait décidé de faire mettre en place un revêtement temporaire conformément à un avis qui serait remis par M. Jacques et validé par le Conseil de copropriété qui recevait un mandat spécial.

Lors de l'AG du 19/06/2024, les solutions chiffrées ont été présentées ainsi que l'avis de Monsieur Jacques. Deux votes sont également intervenus sur l'imputation des frais et la nature commune du revêtement.

Le syndic a donc finalement commandé le travail de pose de plaques métalliques à la société WOOD SIDE STORY. Malheureusement, au moment de la mise en œuvre de cette solution, l'intervenant a indiqué au syndic qu'elle était devenue impossible suite à la dégradation progressive du bois.

Etant donné la volonté de la copropriété déclarée lors des AG précédentes de faire valoir ce problème dans le cadre de la procédure, le syndic a attendu, autant que possible, la réunion technique avec le promoteur. Cette réunion tardant à venir, la jouissance des terrasses ne pouvant plus être garantie et l'AG ordinaire trop tardive ont poussé le syndic à convoquer cette AG extraordinaire.

12 - Décision sur une éventuelle modification de la nature commune du revêtement des terrasses et balcons

Majorité : 80%. Clé : Quotités générales - soit 5300,00 sur 6625,00

Description

Pour rappel, 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."

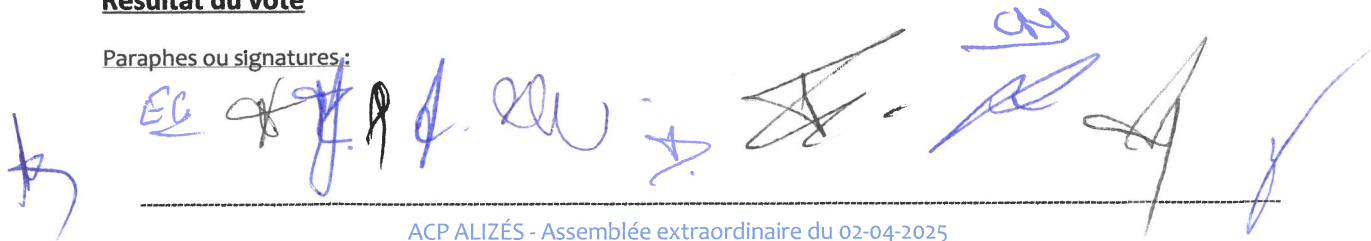
Un point de vote similaire est déjà intervenu lors de l'AG du 19/06/2024. Toutefois, étant donné la réouverture du dossier, il a été demandé au syndic de prévoir un point de vote sur la modification de la nature commune ou privée du revêtement des terrasses et balcons.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser de modifier la nature commune du revêtement des terrasses et balcons.

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

0 voix pour, **5544** voix contre, **1081** abstentions
Proposition rejetée (0,00% Pour - 100,00% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BOON Willy (299); Madame COUDERT Marie-Charlotte (282); Monsieur et Madame CROONENBERGHS - BASTIN Jacques (821); Mademoiselle DE BO Aurélie (289); Indivision DE SAUVAGE VERCOUR & CONSORT CADIAT Anne (678); Madame GHEUDE Danielle (296); Monsieur GUISET Etienne (269); Madame HOTTART Christiane (300); Monsieur et Madame LOVENS - POULAIN Jean-Philippe et Christel (264); Monsieur et Madame MERTENS - VERHEMELDONCK Philippe et Rita (287); Madame PAUWELS - FERNANDES Michèle (397); Monsieur SACRE Alain (333); Monsieur et Madame TYTGAT-MECSEKI Luc et Rita (490); Indivision VAN POUCKE-OLEMANS-STEENSMA (238); Monsieur et Madame WILLAME - NIEDERKORN André (301)
Abstentions : Monsieur et Madame DELELET - VANHOVE Alain et Béatrice (262); Monsieur et Madame DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier (819)

13 - En cas de décision favorable au point n°12, mandat à donner au notaire pour modifier, en conséquence, les statuts de la copropriété et mandat à donner au syndic pour signer l'acte

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3313,50 sur 6625,00

Décision

Etant donné le vote négatif du point 13, aucun vote n'intervient sur ce point.

14- Explications sur les solutions techniques envisageables pour le remplacement du revêtement - Devis - Simulation des coûts par lot

Pas de vote

Description

Le remplacement du revêtement est, aujourd'hui, la seule solution envisageable. Monsieur Jacques insiste sur :

1. La nécessité de protéger l'étanchéité qui n'est pas faite pour être utilisée sans revêtement,
2. la nécessité d'un nouveau revêtement qui permette une vérification et un entretien facile de la membrane d'étanchéité.

Il conseille donc vivement la mise en œuvre d'une terrasse en dalles sur plots.

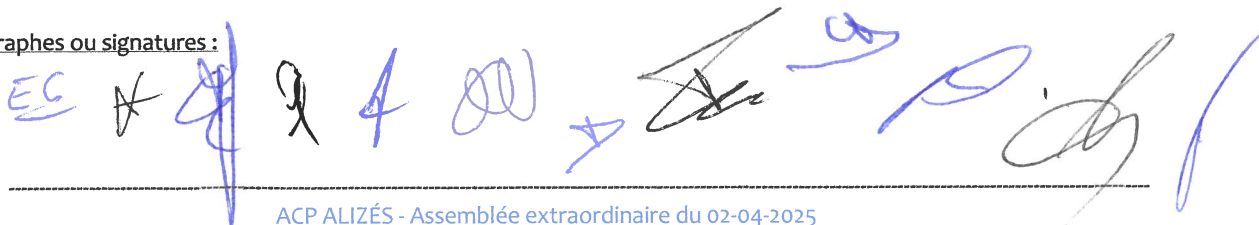
15 - Décision sur la mise en œuvre des travaux de remplacement du revêtement des terrasses des appartements A402 et B401

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4416,67 sur 6625,00

Description

Sur base de l'avis de Monsieur Jacques, le syndic a fait actualiser les offres reçues en 2024 et a demandé une offre comparative complémentaire.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Terrasse en dalles sur plots :

ABELIA SUN :

- Démontage des panneaux en bois de la séparation des terrasses sans démontage de la structure
 - Démontage de la terrasse en bois
 - Nettoyage de l'EPDM
 - Fourniture et placement de la structure portante des dalles de carrelage
 - Fourniture et pose de dalles Outdoor Ultima 600x600x20 couleur au choix (2 teintes de beige, gris, 2 teintes d'imitation pierre bleue)
 - Remise en place des planches de séparation des terrasses (vis inox et fixall ultra)
 - Location lift élévateur pour le transfert des déchets et acheminement des marchandises
- Coût : 9386,30 € TVAC 6%

WOOD SIDE STORY :

Coût : 14.470,10 € TVAC 6%

MENUISERIE CORDIER :

Coût : 17.757,12 € TVAC 6%

A titre d'information, le syndic a demandé à WOOD SIDE STORY d'actualiser son offre de terrasse en bois :

Terrasse en Padouk : 21.608,90 € TVAC 6%

Terrasse en composite : 20.623,12 € TVAC 6%

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de commander le travail à la société ABELIA SUN sur base de l'offre reçue et détaillée ci-dessus.

Il est demandé à ABELIA SUN de faire part de ses recommandation sur l'usage, l'entretien, ... de ce nouveau revêtement. Cela sera intégré dans le projet de ROI soumis à l'AG du mois de juin.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - En cas de vote favorable au point n°15, décision sur l'imputation des frais

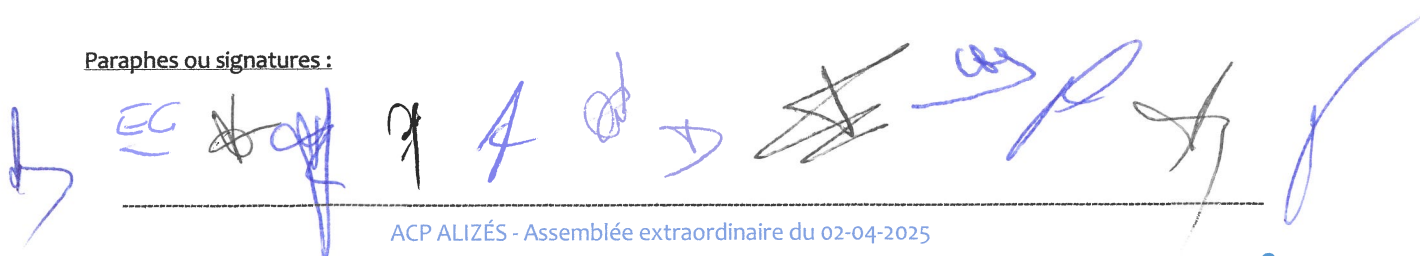
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3313,50 sur 6625,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'imputer les frais des travaux décidés ci-dessus comme suit :

- Imputation en charges communes générales (- les quotités du A402 et B401 + lots secondaires associés) de 50,00 % du coût des travaux

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

- Imputation en frais privatif sur les appartements A402 et B401 de 50,00 % du coût des travaux (répartition 50/50 de cette somme entre les deux appartements)
- Imputation en charges courantes pour la partie prise en charge par la copropriété.

Les propriétaires des appartements A402 et B401, présents en AG, marquent leur accord sur cette répartition. Le syndic leur enverra une invitation à payer leur quote-part sur le compte de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17- 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:

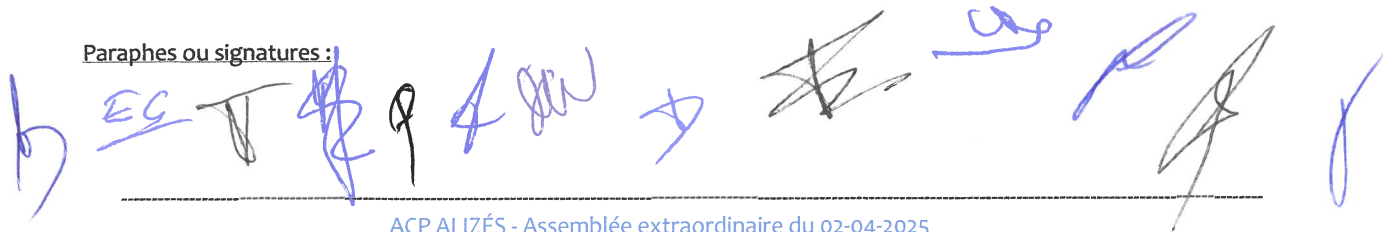
[...]

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."

18- Relecture du procès-verbal et signature

Pas de vote

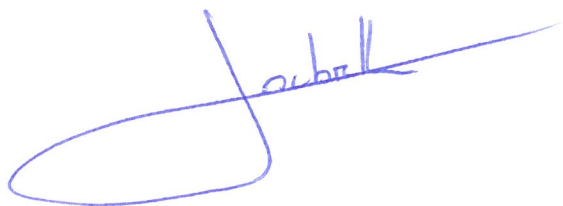
Description

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, la présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20:25.

Fait à **Hôtel " Les 3 Clés "**, le **02-04-2025**

Pour le syndic/Secrétaire



Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :

