

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 18-06-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ALIZÉS » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 18-06-2025, « 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) représenté par **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier**;
CROONENBERGHS - BASTIN Jacques (821 voix); **DE SAUVAGE VERCOUR & CONSORT CADIAT 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); **LOVENS - POULAIN Jean-Philippe et Christel** (264 voix) représenté par **HOTTART Christiane**; **MERTENS - VERHEMELDONCK Philippe et Rita** (287 voix) représenté par **DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier**; **MOULIN Marie-Elisabeth** (209 voix); **PAUWELS - FERNANDES** (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); **COUDERT Marie-Charlotte** (282 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- VANDERSMISSEN Michel** (334 voix)

Copropriétaires : 29

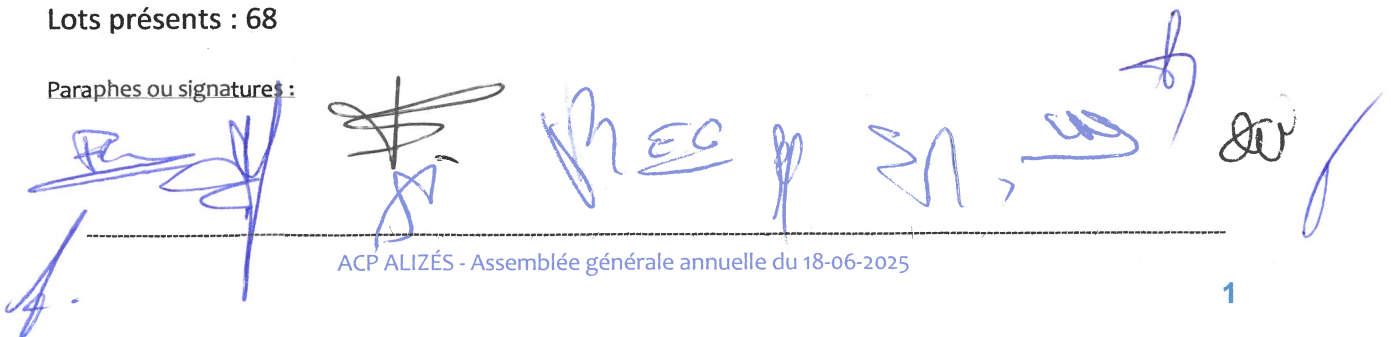
Lots : 102

Voix : 10000

Cop. présents : 17

Lots présents : 68

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Voix présentes : 6560
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 3281,00 sur 6560,00

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. 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 3281,00 sur 6560,00

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

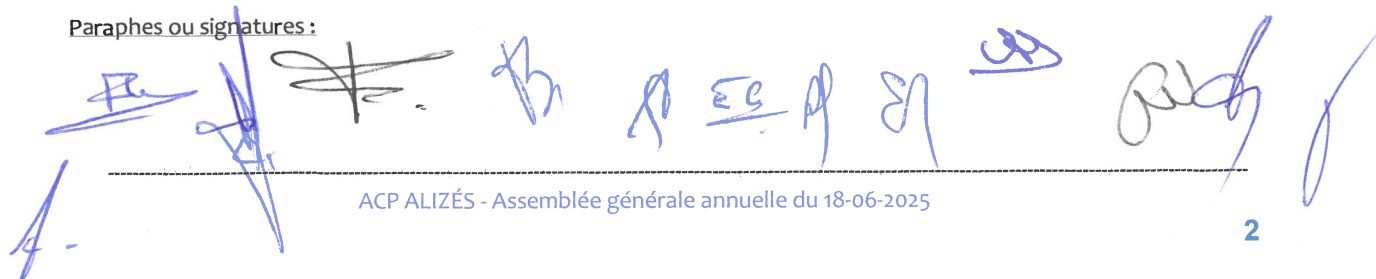
05 - Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

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 Monsieur Sacré en qualité de scrutateur "

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- TITRE - Exercice 2024-25

Pas de vote

07- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2024-25

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 2024-25. Le rapport écrit a été envoyé avec la convocation à 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 présente AG :

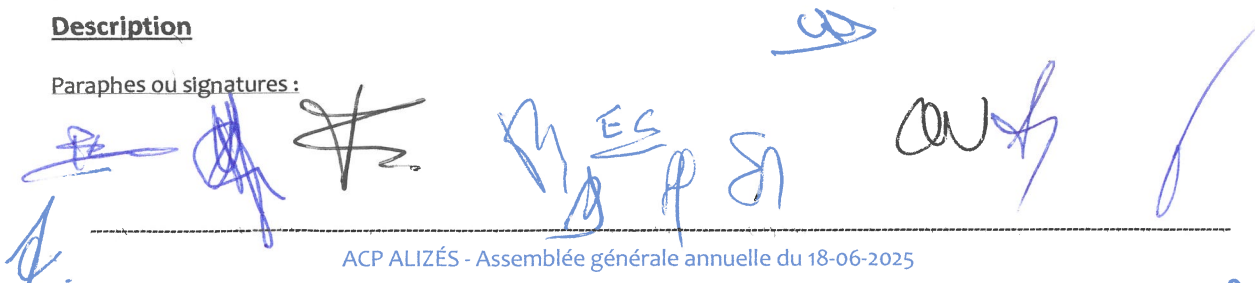
1. L'évolution du fonds de(s) fond(s) de réserve
2. La comparaison entre les charges réelles et le budget
3. L'évolution des charges par rapport à l'exercice comptable précédent
4. L'importance relative des différents postes de charge

09 - Explication des Commissaires aux comptes sur leur contrôle de la comptabilité de l'exercice 2024-25 - Attention particulière portée sur le(s) débiteur(s) plus important(s) et de longue date - Décision sur les éventuelles démarches à entreprendre pour récupérer les sommes dues - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/04/24 au 31/03/25 et du bilan au 31/03/25

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

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. Leur rapport sera envoyé avec le PV de la présente AG.

En date du 17/06/2025, les copropriétaires présentaient un arriéré de charge global de 9.475,59 €. Cette somme peut être décomposée comme suit :

1. Les provisions du mois, parfois versées après cette date.
2. Le décompte des charges annuel, pas toujours apuré avant l'AG et la validation des comptes.
3. Un copropriétaire présentant un arriéré de 5.341,87 €.

Cette dernière situation était particulièrement visée. Le copropriétaire concerné à toutefois indiqué, ce jour, au syndic avoir versé la somme de 4.878,87 € correspondant à la dette renseignée lors du dernier rappel du 28/05/25. La différence entre la dette du jour et le montant du rappel correspond au montant de la provision du mois de juin (463,00 €).

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident

- d'approuver la comptabilité de l'exercice 2024-25 ainsi que les décomptes individuels.
- d'insister pour que les copropriétaires mettent en place un ordre permanent pour payer leur provision mensuelle. A tout le moins, il est demandé que cette provision soit versée chaque mois avant le 15 du mois.

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 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2024-25.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Paraphes ou signatures :



ACP ALIZÉS - Assemblée générale annuelle du 18-06-2025

N° d'entreprise : 0849.960.421

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Madame Mertens et Madame de Sauvage 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 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14- TITRE - Réception provisoire - Travaux demandés - Réception définitive (présence de Me JANS et Monsieur JACQUES)

Pas de vote

15- Présentation de l'évolution du dossier - Etat de la situation (technique et juridique) - Explications sur les réunions intervenues depuis l'AGE du 02/04/2025

Pas de vote

Description

A. Réunion technique du 22/04/2025 entre l'ensemble des parties :

Une réunion technique s'est tenue sur place le 22 avril 2025 en présence des représentants du syndic, des conseils techniques et juridiques des deux parties (ACP et promoteur), des architectes et de l'entreprise Isolution. Cette réunion avait pour but de faire le point sur les désordres persistants d'humidité constatés dans l'immeuble et de déterminer les mesures correctives à envisager.

1. Constat général

Un total de 16 appartements est impacté par des problèmes d'infiltration. Ces constats s'appuient sur deux rapports détaillés établis par Monsieur Jacques, expert conseil de la copropriété, datés du 9 juillet 2024 et du 30 janvier 2025.

Des visites ont été réalisées dans plusieurs appartements (C002, B201, A302, A401) ainsi qu'au sous-sol. Les taux d'humidité mesurés dans les murs vont de 25 % à 100 %, confirmant une humidité anormale voire saturée par endroits, bien que les conditions météorologiques aient été sèches les semaines précédentes.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Les origines identifiées des désordres sont multiples :

- Joints défectueux dans les pierres de soubassement
- Défauts d'étanchéité entre les seuils aluminium, les châssis et l'enduit de façade
- Problèmes de conception ou d'exécution au niveau des balcons, terrasses et redents architecturaux
- Infiltrations dans les murs et la dalle du parking souterrain, présentes depuis plusieurs années

2. Décisions prises

Les mesures suivantes sont envisagées, principalement à charge du promoteur ou de ses intervenants :

Sur les parties hors-sol :

- Mise en œuvre d'une étanchéité liquide entre les châssis et les balcons
- Repose correcte des seuils aluminium avec compression des joints néoprène
- Reprise des couvertures en zinc sur les décalages architecturaux du Bloc A
- Vérification de certains équipements ponctuels (robinet extérieur, traversées de terrasses)
- Etanchéification des redents de balcon et des joints entre éléments de façade

Sur les parties en sous-sol :

- Réalisation de sondages techniques à plusieurs endroits du site pour vérifier les jonctions étanches et l'étanchéité des murs contre terre.

3. Suivi juridique

Une demande d'intervention en garantie sera introduite par Me Oldenhove (avocat du promoteur) auprès de l'assureur d'Atland, notamment pour la poutre béton et les infiltrations au niveau des hourdis du parking.

B. Réunion du 22/04/2025, entre les conseillers techniques, relative aux indemnités de retard :

1. Demande initiale présentée par Monsieur Jacques

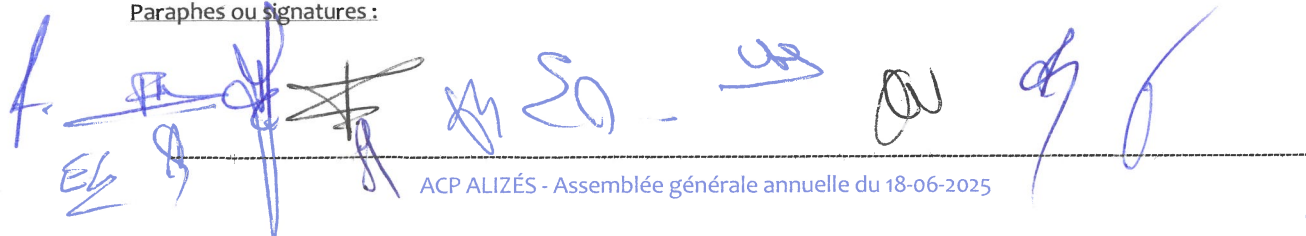
Monsieur Jacques, expert conseil de la copropriété, a exposé lors d'un échange informel un premier calcul d'indemnité basé sur la convention transactionnelle du 6 octobre 2017. Celle-ci prévoyait un délai contractuel de 90 jours ouvrables pour l'exécution des travaux, amenant la date théorique de fin au 7 septembre 2018. Or, la réception provisoire entre les parties n'est intervenue que le 27 août 2020, soit un retard de 720 jours calendrier.

Sur cette base, et en application de l'article 3 de la convention prévoyant une indemnité de 300 € par jour de retard, la demande s'élève à 216.000 €.

Monsieur Jacques a toutefois précisé que cette indemnité ne devait pas être envisagée comme une simple sanction de retard, mais comme un moyen :

- de compenser les désordres récurrents dans les parkings (infiltrations entre le radier et le bas des murs, pour lesquelles aucune solution technique définitive n'est proposée) ;

Paraphes ou signatures :



ACP ALIZÉS - Assemblée générale annuelle du 18-06-2025

N° d'entreprise : 0849.960.421

- de couvrir l'entretien anormal des joints d'étanchéité, estimé à 8.000 € HTVA par an sur une durée prévisionnelle de 10 ans, soit 80.000 € ;
- d'indemniser l'ACP pour l'absence persistante de calendriers de travaux et le défaut d'informations sur les retards successifs, sans demande formelle de prolongation de délai.

2. Position du représentant de Xeos

Monsieur Schoffeniels, expert conseil du promoteur, a contesté la durée de 720 jours de retard. Selon son analyse, seuls 52 jours de retard effectif peuvent être retenus, soit une indemnité de 15.600 €. Il a proposé de ne pas raisonner uniquement sur cette base, mais de formuler une approche alternative :

- Prise en charge des honoraires de Monsieur Jacques ;
- Indemnisation partielle des retards (sur base des 52 jours reconnus) ;
- Indemnisation en lien avec l'entretien excessif des joints ;
- Indemnisation pour les désordres en sous-sol.

Il a par ailleurs confirmé l'intention d'Atland d'introduire une demande d'intervention en garantie auprès de son assureur pour les désordres affectant la poutre en béton et les hourdis de couverture du parking.

C. Dépôt des conclusions d'appel par Me Jans en date du 13/05/2025 :

L'avocat de la copropriété a informé avoir rédigé et déposé des conclusions d'appel, principalement pour actualiser officiellement les griefs de l'ACP. Ces conclusions visent à faire valoir :

- les interventions insuffisantes après la convention transactionnelle,
- les nouveaux désordres apparus hors sol,
- ainsi que les désordres importants constatés en sous-sol.

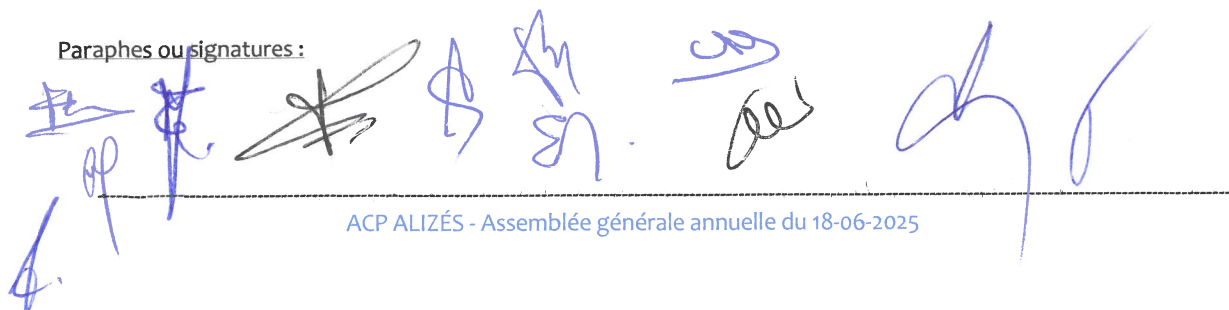
Le dépôt a été effectué avant le 20 mai 2025, date importante puisque la réception provisoire de l'immeuble remonte au 20 mai 2015. Ce dépôt permet de préserver les droits de l'ACP, en particulier en ce qui concerne les désordres en sous-sol, qui étaient mentionnés sous forme de réserves dans la transaction antérieure.

L'avocat précise que ces conclusions sont déposées à titre conservatoire, afin de ne pas compromettre la poursuite des négociations en cours avec la partie adverse.

Enfin, il a transmis à son confrère le rapport de la réunion technique du 22 avril 2025 établi par Monsieur Jacques, en l'intégrant comme pièce n°45 du dossier de procédure.

D. Nouvelles discussions entre les conseillers techniques en date du 14/05/2025 :

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Monsieur Jacques et le bureau RIGO ont poursuivi leurs efforts pour parvenir à un accord sur une proposition d'indemnisation à soumettre aux parties. Une proposition chiffrée et structurée a été formulée par Monsieur Jacques, mais celle-ci a été rejetée par la partie adverse.

Face à l'absence d'accord global, Monsieur Jacques a invité Monsieur Schoffeniels à formuler une contre-proposition. Ce dernier a indiqué qu'il consulterait Me Oldenhove à ce sujet et reviendrait vers les parties d'ici fin mai.

Maître Jans et Monsieur Jacques répondent, en séance, aux questions des copropriétaires.

16- Rappel des frais d'expertise technique et d'avocat engagés dans le cadre de la procédure en cours

Pas de vote

Description

Le syndic rappelle les frais engagés dans le cadre de la procédure depuis le début des démarches :

- Honoraires avocat : 30.928,43 €
- Honoraires conseiller technique : 57.922,16 €

Il indique également que Portenart n'a, à ce stade, jamais facturé ses prestations complémentaires pour la gestion de ce dossier qui sort pourtant du cadre normal de sa gestion. Lors de l'évaluation du préjudice subi par la copropriété, il avait indiqué évaluer ses prestations à 31.000,00 €

17 - Présentation d'une éventuelle proposition d'accord amiable formulée par XEOS/ATLAND (en attente au moment de la convocation) - Décision de la copropriété sur l'acceptation ou non de la proposition

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Description

Il convient de rappeler, à ce stade, que seule l'Assemblée Générale est compétente pour valider ou refuser tout accord qui pourrait être trouvé par les conseillers techniques.

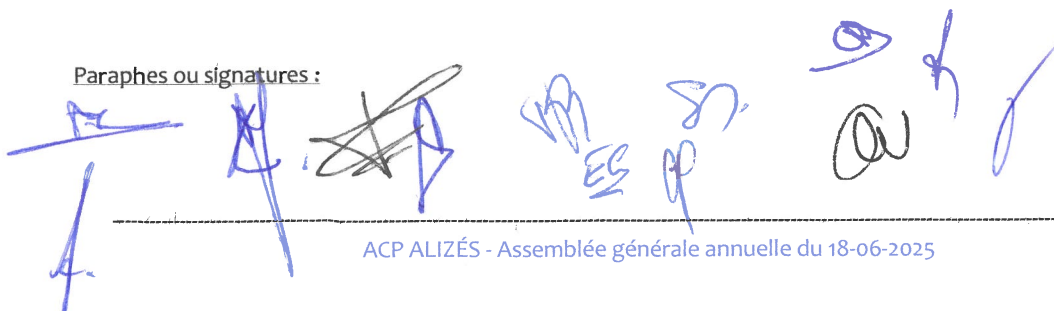
Malheureusement, ATLAND/XEOS n'a, contrairement à ses engagements, formulé aucune proposition concrète avant la présente Assemblée Générale.

Aucune proposition ne peut donc être soumise au vote à ce jour.

Décision

Aucun vote n'intervient.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

18- TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance

Pas de vote

19- Entretien de la VMC - Rappel des conseils et recommandations d'entretien

Pas de vote

Description

Recommandation sur base de la notice d'emploi :

Afin de garantir un fonctionnement optimal et durable de votre système de ventilation Pulmo, un entretien régulier est indispensable.

1. Entretien par l'utilisateur :

Filtres : Un témoin lumineux vert clignotant sur la commande indique que les filtres doivent être nettoyés ou remplacés (environ tous les trois mois).

Nettoyage : utiliser un aspirateur.

Remplacement : effectuer tous les 12 mois (après trois nettoyages).

Après chaque opération, couper puis rétablir l'alimentation électrique pendant au moins 10 secondes pour réinitialiser l'alerte.

2. Entretien par un professionnel (recommandé annuellement) :

Filtres : remplacement si non effectué par l'utilisateur.

Échangeur de chaleur : nettoyage à l'eau tiède (max. 50°C) avec un détergent doux, rinçage et séchage complet.

Ventilateurs : dépoussiérage des pales à l'aide d'un aspirateur ou à l'eau tiède avec détergent doux.

Calibrage : recalibrage annuel recommandé pour optimiser le fonctionnement du système.

Le bon entretien de votre appareil permet non seulement d'assurer une qualité d'air optimale dans votre logement, mais aussi de prolonger la durée de vie de l'installation.

Pour toute intervention technique ou si le voyant rouge de la commande s'allume, veuillez contacter votre installateur.

Le syndic enverra le mode d'emploi des VMC avec le PV de la présente AG.

20- TITRE - Travaux proposés

Pas de vote

21 - Inversion dans les décharges d'eau pluviale et eaux usées et fécales - Étude, échanges avec la Commune - Décision sur la mise en oeuvre des travaux et mandat à donner au Conseil de copropriété

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4373,33 sur 6560,00

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Description

Le syndic informe les copropriétaires qu'une inversion des réseaux entre les descentes d'eau pluviale et les eaux usées a été constatée dans certaines colonnes de l'immeuble.

Dans ce cadre, des échanges ont été engagés avec les services techniques de la Commune. Dans un premier temps, la Commune a proposé une solution de correction au niveau du réseau public. Toutefois, après étude, cette solution a été jugée inadaptée et a été rejetée. Finalement, la Commune a décidé d'imposer une correction à la source, c'est-à-dire au niveau de l'immeuble.

Le syndic a donc rencontré la société COX and COX pour étudier les solutions techniques permettant d'identifier les points d'inversion dans le réseau privatif. Il en ressort que des tests à l'eau colorée devront être réalisés, accompagnés de percements ponctuels des descentes avec fermeture par un bouchon adapté. Ces interventions permettront de localiser précisément les inversions.

Ces opérations d'investigation seront menées en régie par la société COX and COX. Elles ne peuvent faire l'objet d'un chiffrage préalable compte tenu de leur nature exploratoire.

Il est également précisé que, le réseau d'eau pluviale ne pénétrant pas dans le sous-sol de l'immeuble, les éventuels travaux correctifs ne pourront être réalisés que par l'extérieur.

Une fois les désordres localisés, un devis de remise en conformité du réseau pourra être établi par la société.

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de

- commander le travail d'investigation à l'eau colorée et percement des descentes d'eau à la société COX and COX
- donner mandat au Conseil de copropriété pour valider le devis reçu de cette société pour corriger l'inversion

La dépense de recherche sera imputée en charges courantes. La dépense de correction de l'inversion sera imputée au fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

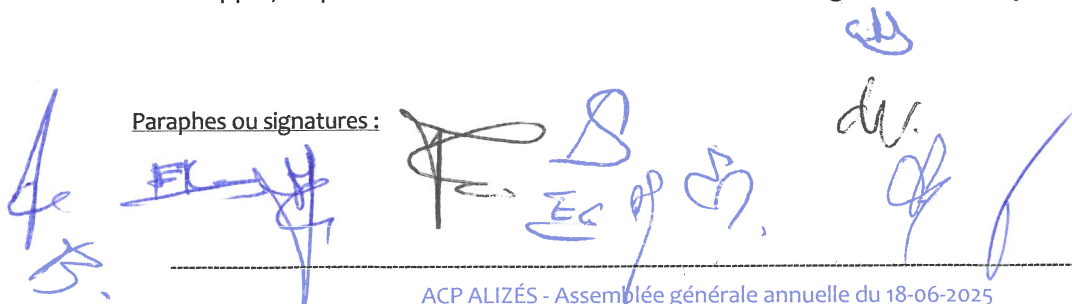
22 - Remplacement pompe alimentant les robinets extérieurs

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4373,33 sur 6560,00

Description

Pour rappel, ce point avait été abordé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2024.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

En cours d'exercice 2023-2024, une panne du robinet extérieur, alimenté par l'eau de pluie, avait été signalée. L'intervention de la société PUMPTech avait alors mis en évidence un dysfonctionnement du press control, installé dans un environnement humide inadapté, ainsi qu'un état de dégradation avancé de la pompe (isolation moteur défectueuse).

Une réparation temporaire avait permis de rétablir le fonctionnement, mais l'entreprise avait clairement précisé le caractère provisoire de cette solution. Un devis de remplacement complet avait été présenté pour un montant de 1.260,81 € TVAC.

L'assemblée avait alors décidé de ne pas procéder au remplacement dans l'immédiat, tout en convenant de remettre le point à l'ordre du jour en cas de nouvelle panne.

Cette dernière ayant désormais été constatée, le syndic a inscrit la proposition de remplacement à l'ordre du jour.

Deux nouvelles offres ont été sollicitées et obtenues :

1. PUMPTech : 1.430,95 € TVAC
2. DELCROIX : 1.392,59 € TVAC

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser le remplacement de la pompe. Les robinets extérieurs resteront donc, pour le moment, inutilisables.

Résultat du vote

238 voix pour, **6322** voix contre, **0** abstentions

Proposition rejetée (3,63% Pour - 96,37% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BOON Willy (299); Monsieur et Madame CROONENBERGHS - BASTIN Jacques (821); Indivision DE SAUVAGE VERCOUR & CONSORT CADIAT Anne (678); Monsieur et Madame DELELET - VANHOVE Alain et Béatrice (262); Monsieur et Madame DESTAILLEURS - TOURNOY Xavier (819); Monsieur et Madame DUCARME - MOMMENS Bernard et Françoise (297); 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 MOULIN Marie-Elisabeth (209); Indivision PAUWELS - FERNANDES (397); Monsieur SACRE Alain (333); Monsieur et Madame TYTGAT-MECSEKI Luc et Rita (490); Monsieur et Madame WILLAME - NIEDERKORN André (301)

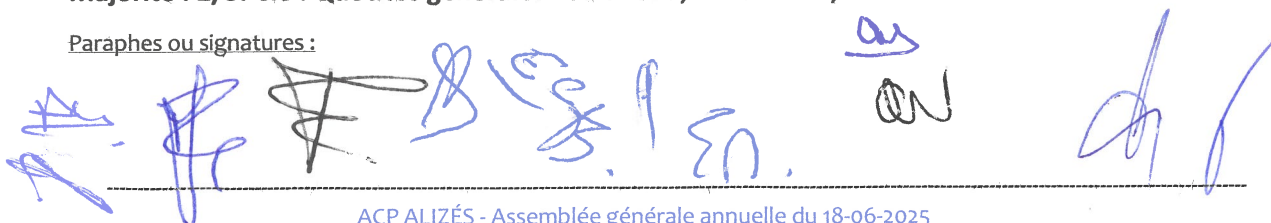
23- TITRE - Règlement d'ordre intérieur

Pas de vote

24 - Rappel de l'article 29 du ROI ("Montant des marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire") - Décision sur une éventuelle modification du montant

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4373,33 sur 6560,00

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Description

Conformément à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil relatif à la copropriété forcée d'immeubles bâtis, l'assemblée générale des copropriétaires a compétence pour fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence devient obligatoire. Ce seuil concerne les marchés et contrats passés par l'association des copropriétaires, à l'exception des actes imposés par la loi ou de nature conservatoire ou d'administration provisoire.

Ainsi, aucun seuil précis n'est défini par la loi elle-même ; il appartient à chaque assemblée générale, à la majorité des deux tiers, de déterminer ce montant en fonction de la taille de la copropriété, de ses besoins et de ses pratiques.

Par ailleurs, lorsque ce seuil est atteint, le syndic est tenu de présenter plusieurs devis, basés sur un cahier des charges préalablement élaboré (article 3.89, § 5, 11°)

Le ROI prévoit actuellement : "Définition du montant minimum pour lequel une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges est obligatoire : 50.000 € hors TVA (décision de l'AG du 30/10/2014)"

Le syndic a reçu une demande de modification de ce montant.

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de modifier le seuil à 30.000,00 € TTC.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

25 - Présentation du projet de ROI modifié - Décision sur des éventuelles corrections/modifications des articles ajoutés ou revus - Décision sur l'ajout d'éventuels articles complémentaires ou modification d'articles non revus dans le projet envoyé - Décision sur la validation du texte final

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

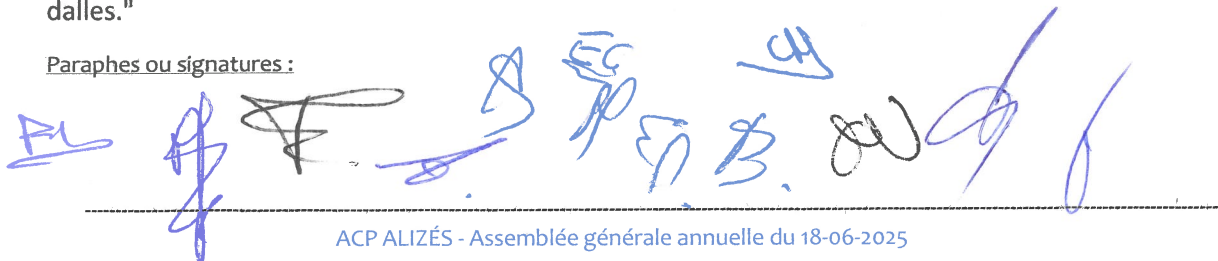
Description

Le syndic a envoyé, avec la convocation, un projet de ROI modifié et complété.

Monsieur Jacques a conseillé, après envoi du document, de compléter celui-ci au niveau du point "18.2. - Entretien et surveillance des terrasses et balcons" :

- point 1A - Suppression de "sans l'accord préalable de l'assemblée générale"
- point 1C - Ajout au deuxième "point" de "dont les piscines, jacuzzis, bacs à plantes massifs, etc ... , pour éviter que les plots ne lèsent l'étanchéité aux points d'appuis des structures en bois et des dalles."

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

- point 1C - Ajout d'un troisième "point" : "Les bambous et autres espèces dont les racines sont perforantes sont interdites sur l'ensemble des toitures terrasses. Les racines de ces espèces peuvent s'étendre rapidement en dehors des bacs à plantes, et endommager les étanchéités."
- point 3C - Ajout d'un troisième "point" : "Sous le complexe pavé, il y a une membrane d'étanchéité. Toute fixation perforant le complexe pavé, même à titre provisoire, est interdite pour éviter de léser l'étanchéité."
- Création d'un nouveau point 4 :
"4. Toiture jardin à l'arrière de l'immeuble
Sous le complexe des jardins des appartements du rez des Blocs B et C, il y a une membrane d'étanchéité couvrant la dalle de parking. Cette zone s'étend sur une profondeur de 3.50m depuis la façade arrière des entrées B et C.
- a. Modifications interdites :
 - Toute fixation perforant le complexe de jardin est interdite, comme par exemple des piquets d'aménagements extérieurs, des pieds de parasols vissés dans la terre, des crampons à enfoncer ou à visser destinés à reprendre des aménagements légers, des tuteurs, etc ...
- b. Usage et précautions :
 - Le bêchage de cette zone, pour plantations, est interdit, pour éviter de léser ou d'entailler la membrane étanche située sous le gazon.
 - Toute plantation superficielle projetée dans la zone d'emprise de la toiture terrasse doit être soumise au préalable au Syndic, pour accord.
 - Le bambou et autres espèces dont les racines sont perforantes sont interdites sur l'ensemble des parcelles de l'immeuble, pour éviter de léser l'étanchéité à terme."

Le reste des modifications proposées est présenté en séance et discuté au besoin.

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de valider le projet de ROI moyennant les modifications et ajouts suivants :

Modification(s) :

- Article 32 (du nouveau projet) : adaptation selon la décision au point 24 de l'ordre du jour de l'AG (voir ci-dessus)
- Article 18.2 (du nouveau projet) : modification sur base des suggestions de Monsieur Jacques (voir ci-dessus) + indication de la terrasse du bloc A au rez-de-chaussée au point 4.
- Aucune autre modification n'est demandée.

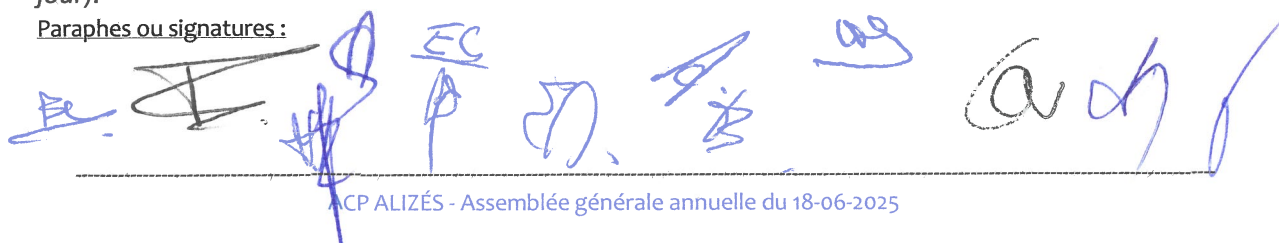
Ajout(s) d'un article :

- Article relatif à l'entretien de la VMC (voir point 19 de l'ordre du jour) et son obligation de fonctionnement continu.

Le projet final sera adapté par le syndic et envoyé avec l'envoi du présent PV.

Il est alors impératif que les propriétaires bailleurs communiquent ce nouveau ROI à leurs locataires conformément à l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil (voir ci-dessous au point 40 de l'ordre du jour).

Paraphes ou signatures :



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26- TITRE - Budget exercice 2025-26 : prévisions

Pas de vote

27 - Budget prévisionnel des charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

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, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 64.845,00 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

28 - Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29 - Exposé de l'avis d'un(e) copropriétaire sur l'insuffisance du montant du fonds de réserve - Décision sur l'alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0849.960.421

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/03/2025 s'élève à 26.151,65 €.

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 3.390,17 € (soit 5% de 67.803,45 €).

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 3.400,00 € sur l'exercice 2025-26. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Résultat du vote

5974 voix pour, 586 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (91,07% Pour - 8,93% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BOON Willy (299); Monsieur et Madame MERTENS - VERHEMELDONCK Philippe et Rita (287)

30- TITRE - Assemblée générale 2026

Pas de vote

31 - Fixation de la date de la prochaine assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de fixer la prochaine AG au mercredi 17/06/2026 à 16 h.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

32- TITRE - Elections statutaires

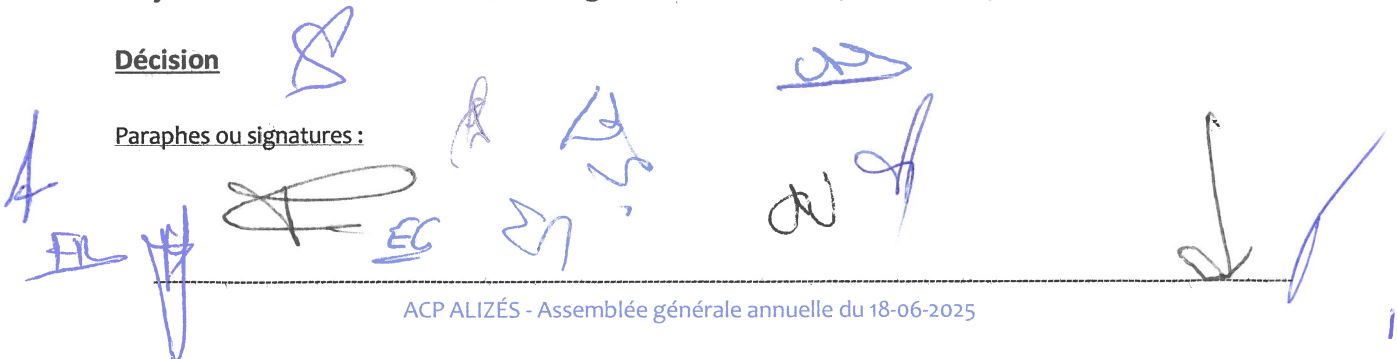
Pas de vote

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025-26 : Madame Hottart

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025-26 : Madame Fernandes

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025-26 : Madame Mertens

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025-26 : Monsieur Destailleurs

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

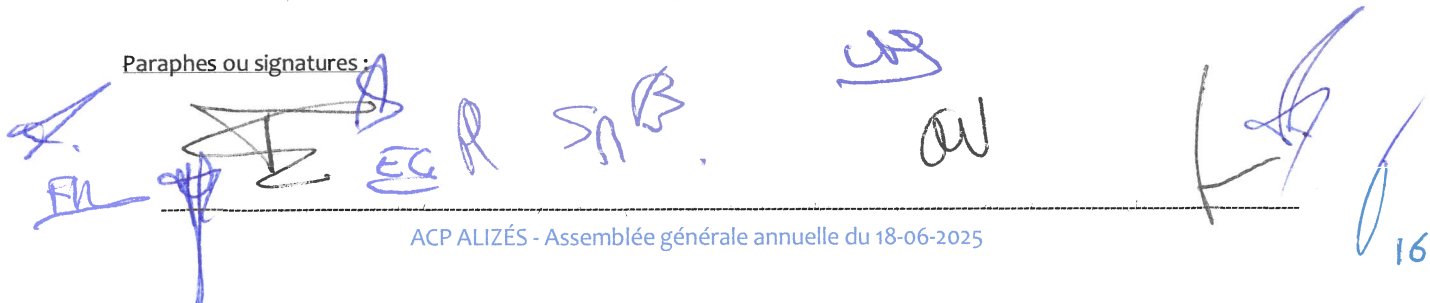
37 - Election du (des) commissaire(s) aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes de l'exercice 2025-26, Madame Mertens et Madame de Sauvage.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3281,00 sur 6560,00

Décision

Après discussion, 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 2026.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

39- TITRE - Divers

Pas de vote

Aucun divers n'est abordé.

40- 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.

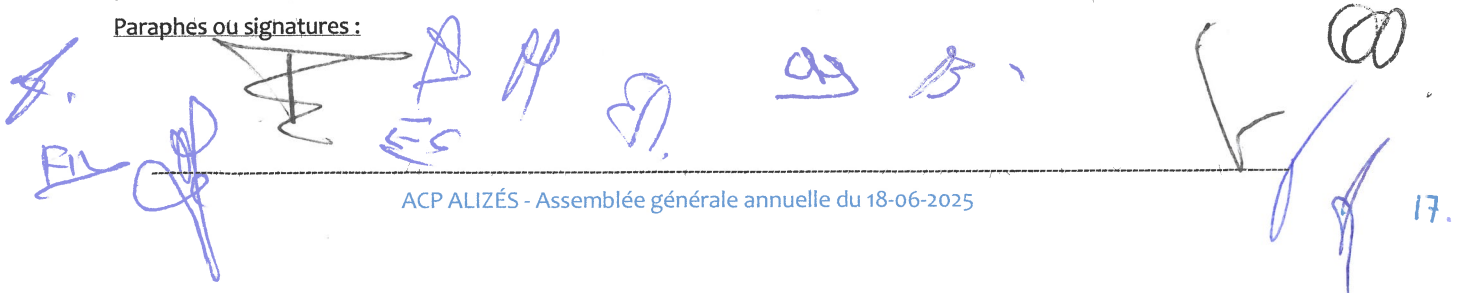
Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription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

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0849.960.421

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."

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."

41- Relecture du procès-verbal et signature

Pas de vote

Description

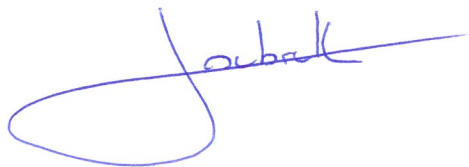
L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

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 19:09

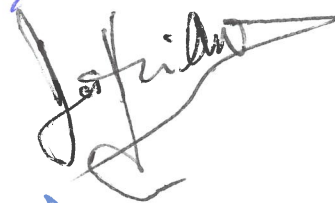
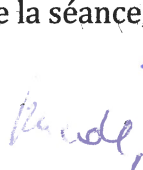
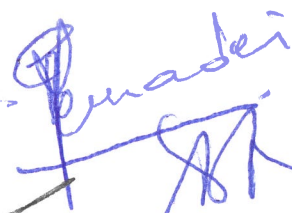
Fait à Hôtel " Les 3 Clés ", le 18-06-2025

Pour le syndic/Secrétaire

Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,



Paraphes ou signatures :

