

Association des Copropriétaires
Résidence « Domaine Les Bruyères »
Domaine Les Bruyères 1-12
7000 Mons
BCE 0828.393.856

Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire – Seconde Séance

Le lundi 30/03/2023 à 16h

Tenue dans Campus de l'UCLouvain FUCaM Mons - Bâtiment D – auditoire A4
Chaussée de Binche 151 à 7000 Mons

1. Validité de l'Assemblée Générale

36 Copropriétaires sur 106 sont présents ou représentés.

4.684 quotités sur 10 000 sont présentes ou représentés.

L'assemblée étant une seconde séance, le double quorum, qui n'est pas atteint, n'est pas nécessaire.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Daels est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Vente du terrain

a. Point d'information

Le Syndic informe l'assemblée générale que la négociation pour la vente du terrain a pu aboutir pour un montant de 145 000 € et ce en accord avec le Conseil de Copropriété.

b. Ratification de l'accord sur la vente de la parcelle de terrain (4ième division, section B, n°366 A2) – Majorité des 4/5 des voix

A l'unanimité, l'assemblée générale ratifie son accord sur la vente de la parcelle de terrain (4ième division, section B, n°366 A2).

c. Mandat au Syndic pour la signature du compromis, de l'acte d'achat ainsi que l'adaptation de l'acte de base – Majorité Absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale confirme le mandat au Syndic pour la signature du compromis, de l'acte d'achat ainsi que l'adaptation de l'acte de base et ce à charge de l'acheteur.

Il est noté que le syndic doit se mettre en relation avec l'acquéreur pour obtenir un calendrier pour les travaux et s'assurer qu'une étude clair de la part de l'entrepreneur soit faite au niveau des autorisations de la commune, de sécurité, et du respect de la communauté de la copropriété aux niveaux des accès.

4. Dossier de Monsieur Mazzoni

a. Suivi de la décision prise lors de l'AG du 20/09/2022 – contestation sur l'accord proposé

Lors de l'assemblée générale du 20/09/2022, l'Assemblée générale avait marqué accord un appel exceptionnel de 38 427,99 € pour l'apurement de sa dette suite à une répartition qui n'aurait pas été correctement faite entre 2016 et 2021 sauf vérification différente de Monsieur Mazzoni.



Monsieur Mazzoni est revenu avec une autre proposition pour un montant de 40.603,06 € correspondant à l'ajout des frais d'entretiens des espaces verts pour l'exercice 2019.

Dès lors, le Conseil de Copropriété et le Syndic ont réalisé la situation et la proposition de Monsieur Mazzoni.

Après une nouvelle analyse de l'acte de base, le Conseil de Copropriété a contesté la répartition proposé par Monsieur Mazzoni.

En effet suivant l'article 31.c du Règlement de copropriété (Page 60), il est explicitement mentionné :

" Il est à noter que le bâtiment 5-7 est actuellement loué par les Facultés Universitaires Catholiques de Mons. Le bail prévoit que le locataire prend à sa charge l'entretien des pelouses, arbres et arbustes relatif à son bâtiment, ainsi que les frais de répartition des consommations d'eau et d'électricité. Des lors, tant que les Facultés Universitaires Catholiques de Mons resteront locataires dudit bâtiment, le ou les propriétaires de ce bâtiment ne pourront se voir facturer par la copropriété les charges communes générales telles que précisées ci-avant relatives aux obligations du locataire."

Ainsi, uniquement les frais liés à l'entretien des pelouses, arbres et arbustes relatif à son bâtiment et les frais de répartition des consommations d'eau et d'électricité lui sont exemptes. Toutes les autres charges communes générales listées dans l'acte de base se doivent de lui être imputées comme aux autres propriétaires

De même, Il est aussi explicitement mentionné dans l'acte de base (Article 32) du Règlement de copropriété (Page 62), il est indiqué :

" La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés".

En parcourant tous les procès-verbaux des assemblées générales depuis la création de la copropriété, il n'est mentionné nulle part que cette clé de répartition a été modifiée.

Il a également été rappeler que les tâches de MR LEFRANCQ ne se limitent pas uniquement à nettoyer la commune mais a bien plus d'autres telles énumérées dans l'acte de base (vérification des éclairage, nettoyage des parkings, dégager les poubelles, etc....) en conclusion certaines de ses tâches se doivent de lui être imputées.

Pour terminer, les frais de Jardinage qui lui sont imputés concernent principalement le jardin et la verdure communes et les frais de gérance sont imputés à tous.

En conclusion, le calcul et les réclamations de Monsieur Mazzoni ont été refusées pour le Conseil de Copropriété.

Un conseil chez un avocat a été réalisé et a confirmé la position du Conseil de Copropriété dans la majorité des points.

Une rencontre a eu lieu avec le Conseil de Copropriété et le Syndic afin de trouver un accord ensemble suite au refus du paiement de la dette de Monsieur Mazzoni.

Etant donné qu'aucun accord n'a pu avoir lieu, il a été décidé d'en refixer une suite à la consultation des avocats respectifs. Cette nouvelle réunion s'est soldée par l'attente d'une nouvelle proposition de Monsieur Mazzoni.

Sans est suivi des échanges de proposition entre avocats avec le concours du Conseil de Copropriété, sans accord à l'heure d'aujourd'hui.



b. Validation d'un nouvel accord sur la répartition des charges des exercices 2019 à 2022 pour les lots de Monsieur Mazzoni – majorité 4/5

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'aucun accord n'a été trouvé entre Monsieur Mazzoni et la copropriété.

A l'unanimité des voix, la copropriété accepte de rembourser 25.657,84€ pour la mauvaise répartition des charges de 2019, 2020, 2021. Pour l'année 2022 et le mois de Janvier/février 2023, la copropriété et Monsieur Mazzoni acceptent ceci : paiement des honoraires du syndic par Monsieur Mazzoni à hauteur de 50% par de ses appartements et aucune des factures liées au jardinage, à la vérification et entretien d'extincteurs et de conciergerie. Les années 2016, 2017 et 2018 seront laissés comme telle.

A l'unanimité des voix, les copropriétaires acceptent un appel de fond extraordinaire unique du montant de la dette à rembourser à Monsieur Mazzoni.

c. Si aucun accord n'est trouvé, action en justice à l'encontre de Monsieur Mazzoni en recouvrement de charges – majorité des 2/3

Pas d'application

d. Mandat à un avocat pour défendre les intérêts de la copropriété en justice – majorité absolue

Pas d'application

5. Dossier toiture

a. État de la situation financière de la résidence – Majorité des 2/3

Le Syndic fait part à l'assemblée générale la situation financière délicate de la résidence.

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'aucun plan d'apurement sera accepté.

b. Rénovation à faire en urgence des toitures et mandat à l'expert désigné pour prioriser les travaux – Majorité des 2/3

Le Syndic explique à l'assemblée générale l'urgence de la situation au niveau de la rénovation des toitures. En effet, plusieurs appartements sont touchés par des infiltrations importantes dans leur appartement.

Un copropriétaire (Monsieur Desmarets – Appartement 3/2) est occupé à intenter une action en justice vis-à-vis de la copropriété afin que la copropriété procède à la réparation de la cause de l'infiltration. Après avis de l'expert Garcia, vu l'état et la conception de la toiture, l'infiltration n'est réparable que par la rénovation complète de la toiture.

Pour rappel, lors de l'AG du 20/09/2022, Monsieur Garcia invitait l'assemblée générale à refaire en urgence les toitures du Bloc 1 et 3, puis du Bloc 10 et 12 et puis 6 et 8.

Lors de l'AG du 20/09/2022, il a été décidé de nommer l'expert Garcia pour réaliser le cahier de charges et les appels d'offres pour présenter cela lors de la prochaine assemblée générale.

Vu la situation financière de la copropriété, le Syndic n'a pu signer le bon de commande de l'expert.

Dès lors, le Syndic demande à l'assemblée générale son accord pour procéder à un appel exceptionnel unique d'un montant de 80.000€/bloc aux blocs 1-3, 6-8, 10-12. L'ag demande de solliciter plusieurs devis (faire appels à la société ayant déjà effectué les travaux au bloc 2-4)



A la majorité des voix, l'assemblée générale accepte cette proposition. (Rappel : aucun plan d'apurement ne sera accepté Contre Karasinski 84 quotités et Monsieur Daubry 101 quotités.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte le principe d'effectuer les rénovations des toitures sous réserve d'un cahier des charges pour les blocs concerné ci-dessus et une pluralité de devis votés en assemblée et elle accepte aussi à l'unanimité de faire un cahier des charges pour la réfection des toitures et les trémies. L'ag demande de solliciter plusieurs devis (faire appels à la société ayant déjà effectué les travaux au bloc 2-4)

Une assemblée générale extraordinaire sera fixée dès réception du cahier de charges afin que l'assemblée générale statue sur le choix de l'entrepreneur et ceci dans un délai extrêmement urgent.

a. Financement des travaux – Majorité absolue

Nous portons à votre connaissance qu'en cas de refus de procéder aux travaux ou d'incapacité à les financer, la copropriété pourrait se voir contrainte de désigner un syndic / administrateur provisoire

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte l'appel de fond exceptionnel mentionné ci-dessus.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents




Feuille de présence

Assemblée générale du 30/03/2023 à 16h00


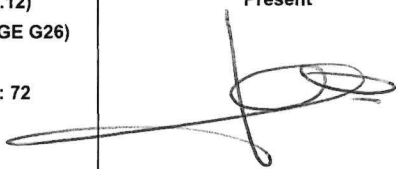


DOMAINE LES BRUYERES (pap) (N. Entr. : 0828.393.856)
Domaine Les Bruyères, 1 7000 Mons 01/01/2022 - 30/06/2023

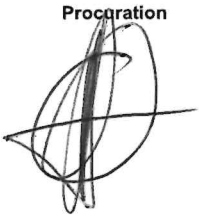
COUET et ASSOCIES SRL

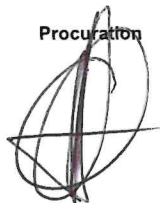


Drève Richelle, 161N bte 68 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

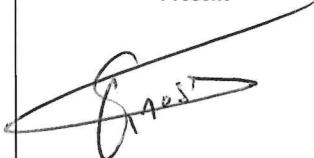
Copropriétaire	Quotités	Signature	
Bergeret	10 (GARAGE G89) Total : 10	Présent	Procuration
Bertin Marie-Françoise	10 (GARAGE G94) Total : 10	Présent	Procuration
BESCOS Emmanuel	10 (GARAGE G29) 10 (GARAGE G85) 10 (GARAGE G110) Total : 30	Présent	Procuration
Beublet Fabian - Capel Laura	71 (APPARTEMENT App 8.10) 72 (APPARTEMENT App 10.12) Total : 143	Présent 	Procuration
Bouilliez - D'Hulster	76 (APPARTEMENT App 10.8) Total : 76	Présent	Procuration
Braem - Mine	69 (APPARTEMENT App 12.1) Total : 69	Présent	Procuration
CARLIER Mathieu	10 (GARAGE G11) Total : 10	Présent	Procuration

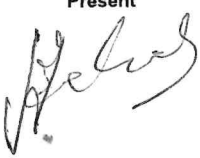
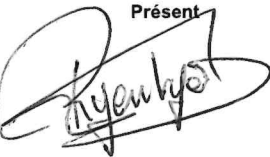

Castagnozzi - Micciché Antonio & Pietra	112 (APPARTEMENT App 12.3) 10 (GARAGE G37) Total : 122	Présent	Procuration
Cattry	83 (APPARTEMENT App 12.11) 10 (GARAGE G22) Total : 93	Présent	Procuration
César Nathalie	74 (APPARTEMENT App 8.8) 10 (GARAGE G42) Total : 84	Présent	Procuration
Chanoine Denis	72 (APPARTEMENT App 12.10) Total : 72	Présent	Procuration
CHAOUACHI-TARABORRELLI Mohamed	72 (APPARTEMENT App 1.3) Total : 72	Présent	Procuration
Charlier Jean-Louis	81 (APPARTEMENT App 6.1) 10 (GARAGE G48) Total : 91	Présent	Procuration
CLIN Nathalie	69 (APPARTEMENT App 10.4) Total : 69	Présent	Procuration

Couvreur Verena	66 (APPARTEMENT App 4.8) 10 (GARAGE G120) Total : 76	Présent	Procuration
D'Amico	76 (APPARTEMENT App 10.7) Total : 76	Présent 	Procuration
Daels-Jacques	62 (APPARTEMENT App 1.12) 10 (GARAGE G26) Total : 72	Présent 	Procuration
Danis Paul-François	10 (GARAGE G10) 10 (GARAGE G36) 10 (GARAGE G108) Total : 30	Présent 	Procuration
Daubry Jean-Claude	81 (APPARTEMENT App 6.2) 10 (GARAGE G30) 10 (GARAGE G31) Total : 101	Présent 	Procuration

de Brabandere	10 (GARAGE G1) 10 (GARAGE G4) 10 (GARAGE G8) 10 (GARAGE G9) 10 (GARAGE G12) 10 (GARAGE G14) Total : 60	Présent	Procuration
DE DECKER Natacha	71 (APPARTEMENT App 4.10) 10 (GARAGE G40) Total : 81	Présent	Procuration
DEBRUE PASCAL	10 (GARAGE G83) Total : 10	Présent	Procuration
Delcroix Raphaël	75 (APPARTEMENT App 6.7) 10 (GARAGE G28) Total : 85	Présent	Procuration
Delginiesse Philippe	66 (APPARTEMENT App 3.6) 10 (GARAGE G102) Total : 76	Présent	Procuration 
DEPRE - DESCAMPS - WANTIER Franz - Lise - Geoffroy	10 (GARAGE G27) Total : 10	Présent	Procuration
Deprins-Bodeux	76 (APPARTEMENT App 12.6) Total : 76	Présent	Procuration

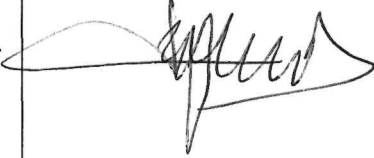
DESMARETS - BRUNEEL Thomas	72 (APPARTEMENT App 3.2) 10 (GARAGE G88) Total : 82	Présent	Procuration 
Dethier - Delaunoy Marie Paule	82 (APPARTEMENT App 3.3) 10 (GARAGE G105) Total : 92	Présent 	Procuration
Detimmerman	82 (APPARTEMENT App 12.12) Total : 82	Présent 	Procuration
DEVAUX - BRUYNSEELS Jonathan - Rosalie	83 (APPARTEMENT App 12.2) Total : 83	Présent	Procuration
Di Vito	69 (APPARTEMENT App 2.4) 10 (GARAGE G87) Total : 79	Présent	Procuration
Durieux	62 (APPARTEMENT App 4.12) 83 (APPARTEMENT App 10.3) 10 (GARAGE G115) Total : 155	Présent	Procuration




Dutriez Xavier	83 (APPARTEMENT App 4.2) 10 (GARAGE G79) Total : 93	Présent	Procuration
Duvivier Myriam	69 (APPARTEMENT App 4.1) 10 (GARAGE G78) Total : 79	Présent	Procuration
ERNEST - JOUNIAUX Vincent - Marie-Dominique	74 (APPARTEMENT App 6.6) Total : 74	Présent 	Procuration
ERNULT Jean-Pierre	66 (APPARTEMENT App 1.7) Total : 66	Présent	Procuration
Fassiaux Laure	71 (APPARTEMENT App 6.12) 10 (GARAGE G39) Total : 81	Présent	Procuration
Ferrari - Audoorn	75 (APPARTEMENT App 8.6) 10 (GARAGE G34) Total : 85	Présent	Procuration
Flasse David	71 (APPARTEMENT App 1.10) Total : 71	Présent	Procuration


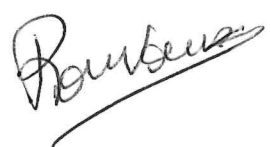
Gabriel Josiane	66 (APPARTEMENT App 2.6) 77 (APPARTEMENT App 10.1) 10 (GARAGE G6) Total : 153	Présent 	Procuration
Gakeme Thierry	71 (APPARTEMENT App 3.11) 10 (GARAGE G101) Total : 81	Présent	Procuration
GALLEZ Muriel	62 (APPARTEMENT App 3.10) 10 (GARAGE G107) Total : 72	Présent	Procuration
Gentges Roland	69 (APPARTEMENT App 6.4) Total : 69	Présent 	Procuration
Geoffroy - Haesevelde	10 (GARAGE G91) 10 (GARAGE G92) Total : 20	Présent	Procuration
Ghislain Jean	10 (GARAGE G16) Total : 10	Présent	Procuration
GOFFIN Olivier	71 (APPARTEMENT App 4.9) 10 (GARAGE G2) Total : 81	Présent 	Procuration

Hecq - Lesceux	72 (APPARTEMENT App 10.11) Total : 72	Présent 	Procuration
HIBEN Kevin	71 (APPARTEMENT App 6.9) Total : 71	Présent	Procuration 
Jakubiak - Dupont	75 (APPARTEMENT App 3.7) 75 (APPARTEMENT App 3.8) 10 (GARAGE G116) 10 (GARAGE G117) Total : 170	Présent	Procuration
Kahasha - Onekanda	75 (APPARTEMENT App 8.5) Total : 75	Présent	Procuration
Kamewe Atonfack	81 (APPARTEMENT App 8.3) Total : 81	Présent 	Procuration
Karasinski André	74 (APPARTEMENT App 6.5) 10 (GARAGE G25) Total : 84	Présent 	Procuration
Kieffer	10 (GARAGE G17) Total : 10	Présent	Procuration 

Lacomblez Nicole	72 (APPARTEMENT App 2.2) Total : 72	Présent <i>LACOMBLEZ</i>	Procuration
LEGRAND Xavier	75 (APPARTEMENT App 6.8) 10 (GARAGE G32) Total : 85	Présent	Procuration
LICATA Melina	69 (APPARTEMENT App 3.4) 10 (GARAGE G97) Total : 79	Présent	Procuration
Loiseau Patrice	66 (APPARTEMENT App 3.5) 10 (GARAGE G90) Total : 76	Présent	Procuration
Louis Nadia	72 (APPARTEMENT App 1.4) 10 (GARAGE G5) Total : 82	Présent	Procuration
Lupant Marjorie	75 (APPARTEMENT App 2.7) Total : 75	Présent	Procuration
Maache - Smail	82 (APPARTEMENT App 2.3) 10 (GARAGE G47) Total : 92	Présent	Procuration

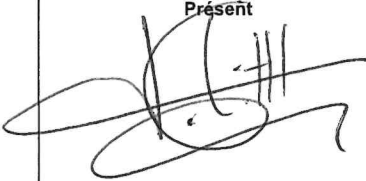
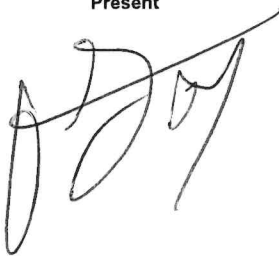
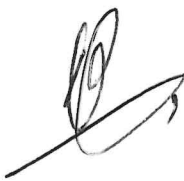
Maffioli	87 (APPARTEMENT App 12.7) 10 (GARAGE G7) Total : 97	Présent	Procuration
Marchesani Nevanna	75 (APPARTEMENT App 2.8) 10 (GARAGE G96) Total : 85	Présent	Procuration
MASURE Maxime	71 (APPARTEMENT App 6.10) Total : 71	Présent	Procuration
Mazzoni Stefano	69 (APPARTEMENT App 5.1) 82 (APPARTEMENT App 5.2) 72 (APPARTEMENT App 5.3) 72 (APPARTEMENT App 5.4) 75 (APPARTEMENT App 5.5) 75 (APPARTEMENT App 5.6) [...] Total : 1926	Présent 	Procuration



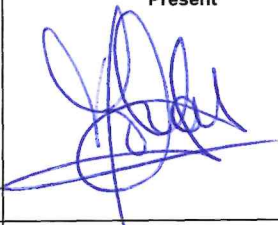


Meersseman Marine	10 (GARAGE G15) 10 (GARAGE G19) 10 (GARAGE G23) 10 (GARAGE G45) 10 (GARAGE G49) Total : 50	Présent	Procuration 
Meersseman Amandine	10 (GARAGE G81) 10 (GARAGE G82) 10 (GARAGE G114) Total : 30	Présent 	Procuration
Mickelet - Grikschat	10 (GARAGE G33) Total : 10	Présent	Procuration
Navez	75 (APPARTEMENT App 4.5) Total : 75	Présent	Procuration
Noël Frédéric	10 (GARAGE G103) Total : 10	Présent	Procuration
Pardonce - Eggerickx	71 (APPARTEMENT App 2.11) Total : 71	Présent	Procuration 
Pirard - Bouvet	75 (APPARTEMENT App 1.5) 10 (GARAGE G106) Total : 85	Présent	Procuration
Porignaux Nicolas	71 (APPARTEMENT App 8.12) Total : 71	Présent	Procuration

Renard Jean-Yves	62 (APPARTEMENT App 3.9) 62 (APPARTEMENT App 2.10) Total : 124	Présent	Procuration
Renard Véronique	66 (APPARTEMENT App 2.5) 62 (APPARTEMENT App 2.9) 10 (GARAGE G104) 10 (GARAGE G118) Total : 148	Présent	Procuration
Renaud Brigitte	69 (APPARTEMENT App 8.1) 10 (GARAGE G74) Total : 79	Présent 	Procuration
Rombaux Geneviève	75 (APPARTEMENT App 1.6) Total : 75	Présent	Procuration
RONVAUX Etienne	82 (APPARTEMENT App 8.2) 10 (GARAGE G93) Total : 92	Présent 	Procuration
Roufosse Philippe	112 (APPARTEMENT App 10.2) Total : 112	Présent	Procuration

Samain Renaud	71 (APPARTEMENT App 2.12) 10 (GARAGE G38) Total : 81	Présent	Procuration
Santarelli - Gutierrez Valentin et Anabel	72 (APPARTEMENT App 12.9) Total : 72	Présent	Procuration
Santu	86 (APPARTEMENT App 10.5) Total : 86	Présent	Procuration
Scatozza-Monnoye Graziano	77 (APPARTEMENT App 12.4) Total : 77	Présent	Procuration
Servais	10 (GARAGE G43) Total : 10	Présent	Procuration
Shirazifar - Nassari Asl Sasan	81 (APPARTEMENT App 8.4) Total : 81	Présent	Procuration
SOP Barbara	66 (APPARTEMENT App 4.7) Total : 66	Présent	Procuration
Spiteri Antonia	10 (GARAGE G95) Total : 10	Présent	Procuration

Thibaut Jean-Marie	71 (APPARTEMENT App 3.12) 75 (APPARTEMENT App 4.6) 62 (APPARTEMENT App 4.11) 10 (GARAGE G75) 10 (GARAGE G76) 10 (GARAGE G77) [...] Total : 278	Présent	Procuration
Thys Xavier	66 (APPARTEMENT App 1.8) Total : 66	Présent	Procuration
Tits	86 (APPARTEMENT App 12.8) 10 (GARAGE G80) Total : 96	Présent	Procuration
Urbain Sabine	73 (APPARTEMENT App 4.3) 10 (GARAGE G109) Total : 83	Présent 	Procuration
Vaccarello - Marella	72 (APPARTEMENT App 3.1) 10 (GARAGE G86) Total : 82	Présent	Procuration
Van Den Bergh Monique	72 (APPARTEMENT App 4.4) Total : 72	Présent 	Procuration

Van Lithaut - Sohler	83 (APPARTEMENT App 10.10) Total : 83	Présent 	Procuration
Van Meerbeck - Foguene	82 (APPARTEMENT App 10.9) 76 (APPARTEMENT App 12.5) Total : 158	Présent	Procuration
Vancompernelle Jean-Yves	71 (APPARTEMENT App 6.11) 87 (APPARTEMENT App 10.6) 10 (GARAGE G24) 10 (GARAGE G98) Total : 178	Présent 	Procuration
Vandenameele Geoffrey	71 (APPARTEMENT App 8.9) 10 (GARAGE G44) Total : 81	Présent 	Procuration
Vandeputte Patricia	10 (GARAGE G113) Total : 10	Présent	Procuration
Vanderbeque	71 (APPARTEMENT App 1.9) 10 (GARAGE G99) Total : 81	Présent	Procuration

Vandergheynst Pierre	72 (APPARTEMENT App 2.1) 10 (GARAGE G119) Total : 82	Présent 	Procuration
Voisin	10 (GARAGE G3) Total : 10	Présent	Procuration
Wagirayezu Yves	69 (APPARTEMENT App 1.1) 10 (GARAGE G18) Total : 79	Présent 	Procuration
Wantier Aurélie	82 (APPARTEMENT App 1.2) 10 (GARAGE G20) 10 (GARAGE G41) Total : 102	Présent	Procuration
Wattier - Moras Lionel	82 (APPARTEMENT App 6.3) 10 (GARAGE G21) Total : 92	Présent 	Procuration
Zatella - Bombart	71 (APPARTEMENT App 8.11) 10 (GARAGE G35) Total : 81	Présent 	Procuration
Zatella Charlene	74 (APPARTEMENT App 8.7) 10 (GARAGE G46) Total : 84	Présent	Procuration 

Zinga - Delisse	62 (APPARTEMENT App 1.11) 10 (GARAGE G13) Total : 72	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	106	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,