

## 07 Association de copropriétaires

### ELYSEE (Disque 40)

40 Rue du Disque  
1020 - Bruxelles  
BCE 0634.861.139

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

**Le 07 mai 2025 à 14h30**

**Tenue au « Primerose » situé Avenue du Gros Tilleul 41 à 1020 Laeken**

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

M. De Smul ouvre la séance à 14h30 et déclare celle-ci valable, 14 Copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés et totalisent 1701 quotités sur 2000.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

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

À l'unanimité Mme. Durant est nommé Président de séance.

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

### 3. Infiltration dans les parties communes et le garage 11 : Problème d'étanchéité de la terrasse arrière de l'appartement BD appartenant à Madame Opoczynski

#### 3.1 - Etat des lieux des infiltrations d'eau causées par le manque d'étanchéité de la terrasse de Madame Opoczynski - point informatif

Suites aux infiltrations d'eau constatées dans le garage n°11 (DELMARQUETTE - VANDER ELST), un dossier sinistre a été déclaré auprès la compagnie d'assurance de la copropriété.

Le Syndic rappelle l'historique de ce dossier à l'Assemblée :

- 23/11/2023 - Détection de fuite réalisée par la société M DETECT

#### Conclusion :

« Nous avons constaté différentes ouvertures au niveau des dalles du sol entre le jardin et la terrasse. De ce fait quand il pleut, l'eau s'infiltrer via les ouvertures et peut causer les différents dommages au plafond et aux murs du garage juste en-dessous »

#### Recommandations :

« Il est conseillé de faire appel à une entreprise de terrassement afin de refaire les dalles du sol entre le jardin et la terrasse dans les règles de l'art et que tout soit étanche. Il est également conseillé de refaire l'avaloir. »

- 13/02/2024 - Détection de fuite réalisée par la société DETECTO

#### Conclusion :

- L'eau qui percole au niveau de la dalle du plafond et des hauts du mur du garage de Madame Delmarquette provient du manque d'étanchéité de la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée droit, de la jonction du sol carrelé de la terrasse avec les plinthes, des dalles posées directement sur les terres et des terres du jardin de l'appartement rez-de-chaussée droit occupé par Mme Opoczynski.

Le passage de la caméra dans le sterput au bout du caniveau montre que celle-ci relie la descente d'eau pluviale de l'appartement voisin de gauche.

Malheureusement, au jour de ma visite, je n'ai pas eu accès à cet appartement.

Nous pouvons voir que la descente d'eau pluviale n'est pas branchée directement dans l'évacuation.

Elle est coupée +- à 20 cm du sol sans raccord fermé, ce qui occasionne, par temps de pluie, des éclaboussures et des coulées hors de la décharge, alimentant les terres et la terrasse de part et d'autre pour ensuite percoler sur le plafond du garage de Madame Delmarquette

Le caniveau devant la terrasse de l'appartement droit du rez-de-chaussée présente sur les emboîtements des fissures.

Ceci devra être réparé également.

Aucune membrane d'étanchéité n'est visible derrière les carrelages formant les plinthes.

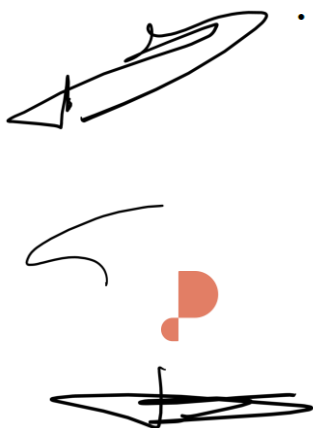
À ma demande, Madame ne peut me confirmer la présence oui ou non d'une membrane d'étanchéité.

Effectivement, aucune membrane d'étanchéité n'est visible sous le dallage, ce qui veut dire que les eaux pluviales qui parviennent à s'infiltrer par les trous, fissures et cassures sont conduites directement dans la maçonnerie et le béton formant le plafond du garage situé juste en dessous.

Une terrasse comme celle-ci doit être réalisée par un système d'étanchéité de toiture plate avec sa propre évacuation et seulement ensuite, on peut venir déposer un dallage sur celle-ci ou une terrasse en bois.

Cette mise en œuvre permettra d'évacuer toutes les eaux correctement.

Tous les détails des anomalies sont décrits dans le reportage photo ci-dessous.



- Extrait de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18.09.2024

« Dossier 494005 : le dossier est discuté en séance.

Le Syndic explique qu'une investigation de la membrane d'étanchéité située au-dessus du garage sinistré sera réalisée en présence des parties concernées et du Syndic.

Sur base du rapport remis, un devis sera demandé pour une réparation totale ou partielle de la membrane si son implication est avérée dans les infiltrations constatées.

Madame OPOCZYNSKI rappelle que sa terrasse ne devra pas être démontée lors de ces investigations. »

- Octobre 2024 – Travaux d'étanchéité réalisés par la société CLMA

- Réalisation de travaux de terrassement pour accéder au complexe d'étanchéité existant
- Vérification du complexe d'étanchéité existant
- Vérification de l'évacuation du sterfput existant
- Fourniture et pose d'une nouvelle étanchéité roofing 5mm
- Fourniture et pose de nouveaux solins en zinc
- Remplacement du drain existant par un nouveau drain avec géotextile
- Fourniture et pose d'un géotextile afin de protéger l'étanchéité
- Fourniture et aménagement de graviers à hauteur du drain

- 17/12/2024 - Détection de fuite réalisée par la société ALL DETECT

Conclusion :

« L'investigation réalisée n'a mis à jour aucune source d'infiltration.

L'ensemble des tests effectués sont non concluants.

Cependant :

- Nous ne pouvons pas écarter définitivement la natte d'étanchéité située sous le carrelage de la terrasse et le dallage du jardin de l'appartement B.D, au 1<sup>er</sup> étage chez Mme Opoczynski, comme pouvant être partiellement à l'origine du sinistre dans le parking des parties communes du rez-de -chaussée de l'ACP Elysee-Stromb. »

- 21/02/2025 – Détection de fuite réalisée par la société ALL DETECT

Conclusion :

« Suites aux tests effectués et au vu des résultats obtenus, nous pouvons affirmer avoir localiser une absence d'étanchéité à hauteur de la terrasse façade arrière de l'appartement B.D, au 1<sup>er</sup> étage chez Mme Opoczynski.

En raison de la nature du sol, nous ne pouvons pas vérifier la présence éventuelle d'une natte d'étanchéité sous le carrelage, ce qui nous empêche d'écarter cette natte comme pouvant être partiellement à l'origine du sinistre au RDC. Néanmoins, nous avons constaté l'absence d'un joint de mastic à la jonction entre le carrelage au sol et les plinthes sur le pourtour de la terrasse. »

Madame Durant informe l'assemblée générale qu'une conciliation était prévue avec Madame Opoczynski mais cette réunion n'a pas pu avoir lieu.

3.2 - Financement des travaux réalisé en 10.2024 (jardin) et à réaliser (étanchéité) : frais communs ou privés - majorité absolue (50,01%)

Il est décidé de réaliser le vote en deux points, soit le point travaux réalisés et le point à réaliser.

**Concernant les travaux réalisés :**

L'assemblée générale décide de porter les frais en privé.

Madame Opoczynski vote contre ainsi que Madame Roukaerts Michèle et Monsieur Primorac.  
Monsieur Akhdim s'abstient.

**Concernant les travaux à réaliser :**

L'assemblée générale décide de porter les frais en privé.

Madame Opoczynski vote contre ainsi que Madame Roukaerts Michèle et Monsieur Primorac.  
Monsieur Akhdim s'abstient.

Si d'autres travaux sont à réaliser lors de cette intervention et que ces travaux sont d'ordre communs, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour la validation d'une offre.

À l'unanimité, l'assemblée générale approuve ce point.

Le syndic informe l'assemblée que ce point sera traité qu'après la période de contestation, période durant laquelle, un propriétaire peut faire révoquer l'assemblée générale. Celle-ci est de 4 mois.

Madame Delmarquette signale également que le devis qui a été émis par ses soins dans le passé n'est plus valable étant donné le délai et la hausse des prix. Celle-ci demande qu'un ajustement soit effectué afin de palier la différence.

Monsieur Delmarquette signale que Madame Roukaerts Michèle et Madame Opoczynski tiennent des propos diffamatoires. Ceux-ci ont expliqué que Monsieur Delmarquette aurait forcé la porte d'entrée de Madame Opoczynski lors de l'ouverture du jardin dans le cadre d'une détection de fuite.

À l'inverse, Madame Roukaerts Michèle et Madame Opoczynski stipulent que ce que Monsieur Delmarquette signale est également diffamatoire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h50.

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

*Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.*

*Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.*