

# Agence LAHYMMO.be

## Bureau de Syndic

### Procès-verbal de l'assemblée extraordinaire de Belle Alliance

L'Assemblée Générale extraordinaire de la Résidence Belle Alliance s'est tenue le **30 octobre 2024 à 17h30** au bureau Comfigest de Mr El Harchi , Rue de Bruxelles, 221/04 à Genappe

N° BCE de la copropriété : BE0645.725.436

Cette assemblée est convoquée à la demande de Mr El Harchi et de quelques autres copropriétaires

La convocation a été envoyée le 11 octobre 2024

#### L'ordre du jour est le suivant :

- 1- Vérification des listes de présences et communication des procurations
- 2- Élection d'un président et d'un secrétaire pour l'assemblée
- 3- Infiltration au niveau de l'appartement de Mr El Harchi ; demande de point à l'ordre du jour de Mr El Harchi : mise en place d'une procédure d'urgence et une mise en exécution pour charger un professionnel afin de solutionner définitivement le problème de l'origine de la fuite d'eau
- 4- Assurance de l'immeuble : indemnisations, situation au niveau du contrat d'assurance
- 5- Rappel concernant le paiement des provisions ; état de la situation
- 6- Lecture du procès-verbal et signature par les copropriétaires présents.
- 7- Fin de l'assemblée

Début de l'assemblée à                          heures

#### **1- Vérification des listes de présences et communication des procurations**

Il est constaté que sont présents: 7 copropriétaires détenant 1556 dix-millièmes dont 2 par procuration. Un quorum minimum de présence de 6 et d'au moins 5000 dix-millièmes est requis selon la loi et les statuts.

L'assemblée ~~peut ou ne peut pas~~ délibérer et voter valablement.

Le/la présidente présente l'ordre du jour.

Les points de l'ordre du jour sont délibérés et votés un à la fois.

Le détail des votes sera disponible sur le site [www.lahymmo.be](http://www.lahymmo.be) dès l'envoi du procès-verbal.

#### **2- Élection d'un président et d'un secrétaire des assemblées (50.01%)**

Ces deux personnes sont chargées de vérifier le bon déroulement de l'assemblée, de signer le procès-verbal et de réaliser le dépouillement des votes ;

Sont élus :

Président de l'assemblée : *MR EL HARCHI* avec      100      % soit en quotités : 1556  
Secrétaire de l'assemblée : *MR LAFAY*      avec      100      % soit en quotités : 1556

**3- Infiltration au niveau de l'appartement de Mr El Harchi ; demande de point à l'ordre du jour de Mr El Harchi : mise en place d'une procédure d'urgence et une mise en exécution pour charger un professionnel afin de solutionner définitivement le problème de l'origine de la fuite d'eau**

Informations du syndic :

Concernant les infiltrations en façade avant :

- La cause des infiltrations à partir des toitures plates a été identifiée et corrigée en novembre 2023 ; une visse traversait le tuyau d'évacuation des eaux ; cette visse retenait les feuilles mortes et le tuyau se bouchait rapidement
- Il reste toutefois à vérifier que les joints au-dessus des caissons des volets installées au niveau des fenêtres de l'appartement 1.2 sont bien présents et étanches ; des photos ont montré que de l'eau sortait du bas des glissières des volets ; cela indique que de l'eau passe entre le mur et le volet et donc que cette eau peut entrer dans le mur via les points de fixation

Concernant la façade arrière :

- Le promoteur est intervenu en 2021-2022 sur les couvre-joints des recouvrements des murs d'acrotère de l'appartement 2.2; des capots ont été placés au niveau des pieds des garde-corps et aux pieds des parois des cloisons de séparation des terrasses

Concernant les dégâts des eaux entre les appartements :

- Chaque année, lors de l'assemblée générale, le syndic rappelle que les joints des douches et de baignoires doivent être vérifiés régulièrement et entretenus ; une procédure de test est transmise aux copropriétaires

Suivi d'entretien :

- L'entretien des gouttières et des toits plats est réalisé au moment de la chute des feuilles mortes
- Les conduites d'évacuation des eaux usées sont curées au niveau des points d'accès existants ; le syndic rappelle qu'il n'est pas possible de curer toutes les conduites car de nombreux T et Y sont présents sur les conduites au niveau des parkings extérieurs
- La surveillance des capots et couvre-joints situés sur les terrasses privatives est à réaliser en permanence par le résident ; en effet, le syndic n'a pas accès à ces installations ; veuillez informer le syndic lorsqu'un élément se désolidarise ou s'envole !

Suivi des sinistres :

- La plupart des sinistres sont clôturés
- Il reste :
  - La porte de la cave de Mr El Harchi ; dossier en cours
  - L'infiltration dans le mur du living de Mr El Harchi : les capots décoratifs et couvre-joints sont recollés au niveau de la terrasse de 2.2 en date du 15/10/2024 et du 22/10/2024 ; il faut maintenant attendre pour voir l'évolution du taux d'humidité dans le mur (il y a un mois, ce taux était de 35%) ; l'indemnisation du mur a déjà été réalisée ;
  - Infiltration au niveau du dressing du 1.2 : la société Aquadetect ne réalise pas les recherches de fuites avec du produit incolore phosphorescent ; le syndic a demandé au plombier-toiturier-chauffagiste Cox & Cox de réaliser cette recherche ; pas de date prévue à ce jour ; la vérification des joints autour du volet de fenêtre sera aussi réalisée

- Au niveau de la salle de bain du 2.3 vers 1.3 : nous devons passer mesurer le taux d'humidité au niveau de la tache présente au plafond de la salle de bain
- Au niveau de l'appartement 2.1, nous venons de recevoir l'information concernant un potentiel sinistre qui apparaîtrait au même endroit que le sinistre d'il y a plusieurs années qui était lié à un défaut au niveau du joint du bac de la douche

Situation concernant le promoteur et les sous-traitants ; responsabilité décennale :

- La première assemblée date du 26 mai 2016 ; donc plus de 8 ans se sont écoulés depuis...
- Sauf erreur de ma part, les appartements n'ont pas été vendus aux copropriétaires dans le cadre de la loi breyne ; ce qui signifie que les copropriétaires ont acheté leur appartement et l'immeuble dans l'état connu lors de la signature des actes d'achat ; le promoteur et ses sous-traitants n'ont qu'une obligation de moyens et non de résultats !
- L'entreprise Teraterre a cessé ses activités en septembre 2019
- La responsabilité décennale est toutefois assumée par les sous-traitants étant intervenus lors de la construction de l'immeuble
- Que couvre la responsabilité décennale :
  - Les infiltrations = la loi précise que la garantie s'applique pour des infiltrations pouvant amener à la destruction partielle ou totale de l'immeuble
  - La stabilité de l'immeuble : en dehors des fissures liées au tassement normal des immeubles
  - Il faut toutefois au maître de l'ouvrage donc au copropriétaire, d'apporter la preuve de l'existence d'un vice mais également de démontrer l'imputabilité du vice de construction ou du vice de sol à une faute de l'un ou l'autre professionnel étant intervenu dans la construction de l'immeuble ; le copropriétaire devra apporter la preuve de ce que la responsabilité du constructeur est engagée.

C'est ce que nous faisons depuis que nous gérons votre immeuble

- Au niveau du sinistre présent au niveau du châssis de Mr El Harchi : malgré que Teraterre avait arrêté ses activités, nous avons pu faire intervenir le promoteur sur ses fonds propres pour réparer l'allège sous le châssis ; la finition intérieure ayant été prise en charge par l'assurance de l'immeuble
- Au niveau des capots sur les couvres murs de la terrasse de Mme Seghin ; l'intervention a été faite par Mr Boussalaa, l'entreprise qui a placé les garde-corps et les couvre-murs

Pour beaucoup d'autres petits problèmes, les copropriétaires devront intervenir personnellement dans le cadre d'entretien-réparation de leur appartement

Interventions :

*Merci*

#### **4- Assurance de l'immeuble : indemnisations, situation au niveau du contrat d'assurance**

Le coût annuel de l'assurance est de 1290.00€

Cette assurance chez Vivium couvre :

Pour les dégâts causés par l'eau :

- L'infiltration d'eau par les murs, les balcons, les terrasses
- Les fuites d'eau ou de vapeur provenant des installations de chauffage central et/ou d'installation d'eau chaude

Actuellement, la compagnie a indemnisé :

Appartement 2.2 : 750.00€

Appartement 0.1 : 1123.96€ + TVA

Appartement 0.2 et 1.2 : 12236.95€

Depuis 2018, l'assurance a déboursé plus de 14000.00€ sur environ 7 ans donc 2000.00€ /an

A ce jour l'assurance ne nous a pas signifié l'augmentation de la franchise ou le renoncement au contrat probablement parce que votre contrat fait partie de l'ensemble des contrats d'assurance de nos copropriétés que nous avons chez ce courtier !

Interventions :

Méait

#### **5- Rappel concernant le paiement des provisions ; état de la situation**

Nous rappelons que les provisions sont à verser pour le 10 de chaque mois sur le compte bancaire de la copropriété ; la communication doit contenir le numéro de l'appartement repris dans l'acte de base.

Interventions :

Méait

6- Lecture du procès-verbal et signature par les copropriétaires présents.

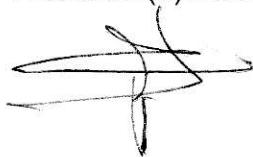
7- Fin de l'assemblée

L'assemblée prend fin à 13...Heures 20..Minutes.

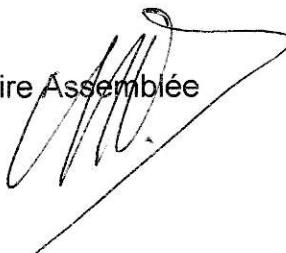
Le/La Président/e de l'assemblée remercie les copropriétaires pour leur présence et participation

Signatures des copropriétaires présents en fin d'Assemblée

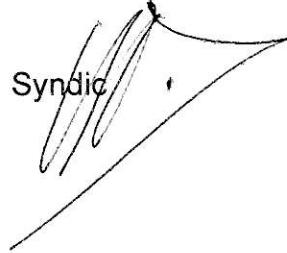
Président(e) Assemblée



Secrétaire Assemblée



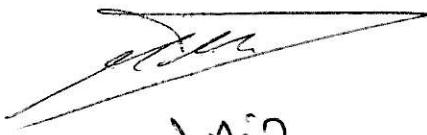
Syndic



Copropriétaires



Membres CdC



Contact :

Lahy Christian Ing.

Gsm : 0476/417624

Adresse : E-Mail :

Adresse : Ch de Wavre, 78D Bte 2

N°I.P.I. : 500.511

Tél : 010/815856

[info@lahymmo.be](mailto:info@lahymmo.be)

TVA : BE0452.749.676

FAX : 010/812182

[www.lahymmo.be](http://www.lahymmo.be)

1370 Jodoigne

