

Association des Copropriétaires  
Résidence «PARC DES ERABLES»  
Chss de Bruxelles 130-132 av des Lilas 2-2a  
1410 WATERLOO  
BCE : 0839.080.385

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire extraordinaire

Le 28/04/2022

- Prise des présences à partir de 17h45 -

Tenue dans la salle de réunion de l'hôtel Côté Vert situé chaussée de Bruxelles 200

à 1410 Waterloo

Début de séance 18h00

1. Validité de l'Assemblée Générale

18 Copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés 8.893 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.

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 Mr Geerlandt est nommé Président de séance.

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

3. Procédures judiciaires en cours

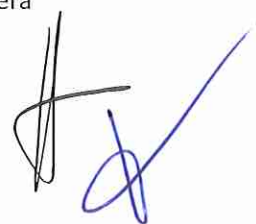
Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

a. Infiltrations et présence d'humidité dans les sous-sols : état du dossier contre le promoteur AREA.

Il est précisé que des infiltrations sont toujours constatées au niveau des sous-sol partie garages ce qui à la longue provoque un trouble de jouissance et risque très certainement d'engendrer une corrosion des bétons et armatures aux endroits concernés.

Le syndic propose de demander l'aide du promoteur sans rentrer dans une expertise judiciaire pour résoudre ces problèmes définitivement par la réalisation de travaux concrets.

Ces travaux seraient pris en charge à 100% par le promoteur AREA et le syndic demandera pour bénéficier de l'appui de l'architecte de la société DDV sprl (Mr Roland. G).



- b. Proposition de négocier avec le promoteur pour sortir de la procédure en justice et obtenir une indemnité ou action directe permettant de procéder à la réfection complète du réseau d'eau pluviale qui cause des infiltrations au niveau des sous-sol. **(Devis de la société CURABEL – Annexe 3)**

Le syndic a repris contact avec le promoteur Area afin de trouver une solution et de ne pas rentrer dans une procédure judiciaire qui durerait 10 ans et génèrerait d'importantes dépenses, frais d'expertise et d'honoraires avocats et syndic.

Area a répondu favorablement à cette démarche car la procédure à la quelle elle est partie à la cause l'engage directement avec le constructeur et ses sous-traitants. Ce dossier qui ne concerne pas exclusivement le Parc des Erables n'engage pas la copropriété qui doit décider ce jour ce qui suit : soit d'être partie à la cause dans ce dossier soit de trouver une solution amiable.

Le promoteur Area demande en échange de cet accord la signature de la réception provisoire des communs ainsi que des parties privatives.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés donne mandat au syndic pour poursuivre cette négociation jugée acceptable suivant les conditions imposées et à respecter impérativement.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés donne mandat au bureau d'avocat DECODE SRL représenté par Me Alexis Delafaille pour réaliser les courriers d'échanges sur cet accord et encadrer juridiquement ce dossier.

#### 4. Informations sur les dossiers en cours

- a. Peinture des halls d'entrées action en garantie ID CONSTRUCTION - Information - Etat d'avancement.

Le syndic a réalisé plusieurs rappels à ID Construction qui interviendra lorsqu'il fera plus mauvais dehors étant donné qu'il est en chantier extérieur pour l'instant.

- b. Infiltrations garage (égouts EP, remontées roofing sous pierre bleue) – Information Etat d'avancement.

La société Curabel réalisera les travaux pour un budget de 3.295,54€TVAC, ces travaux consistent à la réhabilitation d'une chambre de visite et réseaux connexes.

Le syndic précise que le financement de ces travaux a été demandé au promoteur AREA.

Il en est de même pour les recherches antérieures de Curabel (rapport et recherches par caméras).



Le syndic demandera à REBETON un devis pour les remontées de roofing avec profil Z, recoller les pierres bleues sur dito.

- c. Façade ouest infiltration crépi A23 – Information – La société ID Construction est intervenue en urgence pour réparer les solins et éléments de roofing qui était déchirés.

Il s'agissait d'infiltrations dans le cheneau de toiture en façade ouest au-dessus de l'appartement 3.2 qui provoque un décollement du crépi.

- d. Monte-charge PMR Lilas entretien – Information – Etat d'avancement

Le syndic a mandaté le fournisseur THYSSEN actuellement TK ELEVATOR pour remettre l'installation en service.

- e. Infiltration sous balcon B11 – Information – Etat d'avancement

Il s'agit d'une fuite à identifier au réseau de récolte EP dans le faux plafond en cèdre.

La société PRODETEC a été mandaté pour cette recherche.

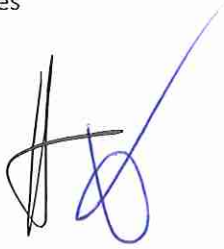
Le rapport sera communiqué dès réception au conseil de copropriété.

5. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

- a. Confirmation de l'abandon du projet par la copropriété de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour réduire les frais d'électricité des communs (majorité des 2/3).

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés décide de confirmer l'abandon du projet par la copropriété de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour réduire les frais d'électricité des communs.

- b. Proposition d'utiliser la toiture du bloc B avenue des Lilas 2 pour l'utilisation privative et pose de panneaux solaires photovoltaïques par les copropriétaires WITMEUR (B.02) – GEERLANDT (B.2.1). Utilisation de la surface de la toiture à titre gratuit et limitée suivant les quotités des appartements concernés – Obligation d'intervenir intégralement et proportionnellement à leur installation dans les frais d'entretien et d'assurance bâtiment en lien avec celle-ci. Obligation pour ces copropriétaires de réaliser à leur frais un état des lieux avant installation des panneaux solaires et après démontage. (Majorité des 4/5) (Annexe photos).





Il est précisé qu'il s'agit de 10 panneaux pour Mr Geerlandt et de 10 panneaux pour Mr Witmeur.

Les copropriétaires mandatent le syndic Couet&Associés pour réaliser l'état des lieux qui sera facturé aux frais des copropriétaires concernés.

Il est décidé de placer les panneaux solaires à la verticale dans le but d'optimiser le rendement. L'angle d'inclinaison est de 12,5°.

Contre : Mme Vanhussel (486 quotités) - et Mme Stiers (577 quotités).

Abstention : DE WEVER – (505 quotités) - Monsieur Coppe (620 quotités)

L'assemblée générale à la majorité des présents et représentés décide d'autoriser les copropriétaires Mr Witmeur et Mr Geerlandt à placer sur la toiture des panneaux photovoltaïques à titre gratuit et limités aux surfaces qui correspondent à leurs quotités propres. Ils devront intervenir intégralement et proportionnellement à leur installation dans les frais d'entretien et d'assurance du bâtiment. Un état des lieux avant et l'installation et après démontage sera également exigé et financé par eux.

- c. Proposition d'utiliser la toiture du Bloc B 132 pour l'utilisation privative et pose de panneaux solaires photovoltaïques par Mr VERBUTSEL (A.2.1). Utilisation de la surface de la toiture à titre gratuit et limitée suivant les quotités de l'appartement concerné. Obligation d'intervenir intégralement et proportionnellement à leur installation dans les frais d'entretien et d'assurance bâtiment en lien avec celle-ci. Obligation pour ces copropriétaires de réaliser à leur frais un état des lieux avant installation des panneaux solaires et après démontage. (Majorité des 4/5).

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés décide d'autoriser le copropriétaire Mr Verbustel et Mr Dagnely à placer sur la toiture des panneaux photovoltaïques à titre gratuit et limités aux surfaces qui correspondent à leurs quotités propres. Il devra intervenir intégralement et proportionnellement à leur installation dans les frais d'entretien et d'assurance du bâtiment. Un état des lieux avant et l'installation et après démontage sera également exigé et financé par eux.

Le nombre de panneaux destinés à l'appartement de Mr Verbustel est de 8 panneaux et il en sera de même pour Mr Dagnely.

Il est demandé de transmettre un projet 3D permettant de comprendre le dépassement des panneaux solaires depuis la toiture.

Il est proposé de faire un essai visuel.

- d. Nettoyage du crépi de la façade donnant sur la chaussée 130-132 (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue) (Devis à recevoir)

Le syndic présente l'offre de la société Entretien du bâtiment pour un budget de 4.420€ TVAC (6%) et de 5.045,70€ TVAC (21%).

Ce devis comprend :



Protection des plantes autour de l'immeuble avant	150,00 €	1	150,00 €
Traitement fongicide sur l'ensemble de la façade avant	1 370,00	1	1 370,00
Rinçage à basse pression au karcher de l'ensemble de la façade avant	2 650,00	1	2 650,00
Traitement fongicide et rinçage au karcher du coter gauche de l'immeuble avenue des lilas (130-132) offert	950,00 €	1	-950,00 € 0,00 €

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et représentés de réaliser les travaux de nettoyage de la façade avant uniquement du 130-132 chaussée de Bruxelles et de la partie façade avant uniquement de l'immeuble avenue des Lilas 2.

Le budget retenu est de 4.170€ HTVA soit 5.045,70€ TVAC (21%).

Ces travaux seront financés via les charges.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h07.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (syndic).

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents