

Résidence "OPALE"

Association des copropriétaires

Avenue de la Paix, 103-105-107

6001 Marcinelle

Cpte vue copropriété IBAN BE33 0015 6651 5846

Cpte épargne copropriété IBAN BE15 0356 1696 7430

Code BIC : GEBABEBB

BCE : 0890.227.297

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « OPALE » TENUE LE 10 SEPTEMBRE 2025**

Selon la liste des présences signée en séance et qui sera jointe à l'original du procès-verbal, sur un total de 24 copropriétaires, 17 copropriétaires sont présents ou représentés pour un total de 75.204 voix sur 100.000.

~~L'assemblée n'est pas valablement constituée. Une deuxième assemblée sera donc convoquée.~~

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

La discussion a eu lieu sur les différents points de l'ordre du jour.

A l'issue des débats, les résolutions suivantes ont été mises aux voix et les résultats suivants ont été obtenus :

**Point 1 VERIFICATION DES PRESENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE A
L'ASSEMBLEE ;**

Après vérification des procurations et liste des présences le syndic informe l'assemblée que :

- 17 copropriétaires sont présents ;
- 5 copropriétaires sont représentés ;
- 8 copropriétaires sont absents et non-représentés.

Point 2 NOMINATION DU/DE LA PRESIDENT(E) DE SEANCE ;

L'assemblée à l'unanimité nomme Madame VAN GOETHEM, en tant que Présidente de la séance.



Point 3 **TRAVAUX A ENVISAGER (PROPOSES EN ACCORD AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIETE) :**

3.1 Chaudières individuelles et conduits collectifs – *participation de l'ingénieur* :

3.1.1 Présentation par l'ingénieur de ces conclusions :

Les copropriétaires ont reçu préalablement à la réunion d ce jour copie du dernier rapport de Monsieur CHAUFOUREAU, ingénieur en charge de ce dossier auprès du Bureau DEPLASSE.

Pour parfaite information, ce rapport sera également joint au présent procès-verbal (ANNEXE I).

Afin de garantir des échange constructifs en ce dossier et permettre de décider de la suite utile qui sera réservée à ce dossier, le syndic a invité Monsieur CHAUFOUREAU à assister à la présente Assemblée Générale.

Le syndic laisse la parole à l'Ingénieur.

.....
.....

3.1.2. Questions / réponses entre les copropriétaires et l'ingénieur :

Un récapitulatif des questions / réponses échangées entre l'assemblée et l'ingénieur sera joint au présent procès-verbal (ANNEXE II).

.....
.....

3.1.3. Décision de l'assemblée quant à la suite à réservier au dossier :

L'assemblée à l'unanimité décide parallèlement au présent dossier de demander à l'expert la « libération des lieux » afin de pouvoir envisager plus rapidement la réalisation de certains travaux tels que le renouvellement des tuyaux de gaz et d'eau.

.....
.....

Point 4 **EXERCICE COMPTABLE CLOTURE AU 31/12/2024 :**

4.1 Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2024 :

En tant que Commissaire aux comptes, Monsieur GILLES a reçu les documents comptables et pièces comptables (extraits et factures originales) afin qu'il puisse procéder à toutes les vérifications utiles et nécessaires.

GN A

Le syndic a répondu aux quelques demandes et questions de Monsieur GILLES.

Monsieur GILLE confirme que les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2024 sont correctement tenus et qu'ils peuvent être approuvés.

.....
.....
.....

4.2 Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2024 :

Les copropriétaires ont reçu en annexe à leur convocation à la présente assemblée générale l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 31/12/2024 ainsi que leur décompte individuel, et la comparaison des dépenses sur les 3 derniers exercices.

L'assemblée à l'unanimité approuve les comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2024.

.....
.....
.....

4.3 Examen et approbation du bilan de clôture au 31/12/2024 :

Les copropriétaires ont reçu en annexe à leur convocation à la présente assemblée générale l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé dont le bilan de clôture au 31/12/2024.

L'assemblée à l'unanimité approuve le bilan de l'exercice clôturé au 31/12/2024.

.....
.....
.....

Point 5 APPROBATION DU BUDGET ET FIXATION DES PROVISIONS MENSUELLES POUR CHARGES POUR L'EXERCICE EN COURS – Proposition de maintenir le budget annuel de 48.000 € pour les dépenses courantes ainsi que le montant des provisions mensuelles pour charges;

En accord avec le Conseil de Copropriété, le syndic préconise de maintenir le budget de 48.000€ pour l'exercice en cours. Le syndic précise que ce budget permet notamment d'absorber sur 2024 et 2025 (en cours) 50% de la dépense des frais d'étude nécessaire au renouvellement des chaudières individuelles (4.900,50€).



L'assemblée à l'unanimité décide de maintenir le budget de 48.000,00 € pour l'exercice en cours ainsi que le montant des provisions mensuelles pour charges et ce, plus largement, jusqu'à la prochaine assemblée générale qui en déciderait autrement.

Le syndic adressera aux copropriétaires un courrier spécifique rappelant à chacun le montant de leur provision due mensuellement pour le 10 de chaque mois et valable jusqu'à décision d'une prochaine assemblée générale qui en déciderait autrement.

Le syndic rappelle que cette provision est payable mensuellement spontanément suivant les modalités prévues au courrier envoyé par le syndic.

.....
.....

Point 6 DOSSIERS CONTENTIEUX :

6.1 Dossier contentieux ACP c / promoteur et consorts :

6.1.1 Rapport du syndic sur le dossier corrosion des tuyaux d'adduction d'eau & autres malfaçons – état d'avancement de la procédure judiciaire à l'encontre du promoteur et consorts :

Le syndic reprend ci-après une synthèse des dernières évolutions :

Une nouvelle réunion de conciliation a eu lieu le 19/09/2024 dans une salle du Tribunal de l'Entreprise du HAINAUT, division Charleroi.

L'expert a conditionné cette réunion au respect préalable de deux échéances :

- 08/07/2024 : réunion entre le promoteur, l'entreprise et l'architecte (qui doivent se concerté afin de ne pas connaître la même mésaventure que précédemment) ;
- 19/08/2024 : recevoir des parties adverses leurs observations sur les états de pertes et éventuelle contre-proposition.

Lors de cette réunion du 19/09/2024 le conseil de la Compagnie d'assurance qui couvre l'architecte et/ou la SRL ATTIQUE (architecte), a déclaré ne plus avoir d'interlocuteur (gestionnaire de dossier) à la Compagnie d'assurance. En ce sens, un accord n'était donc pas possible.

Lors de cette réunion informelle et confidentielle, les parties adverses présentes (sauf GRANDE PRAIRIE, en faillite) ont formulée une proposition globale. En réponse, après concertation avec les avocats de l'ACP et des Copropriétaires, nous avons formulée une contre-proposition.

ON A

Les parties ont décidé de s'accorder un délai complémentaire pour la poursuite des négociations. Pour le 15/11/24 la partie la plus diligente devra informer l'expert de la suite à donner à l'expertise. La mission de l'expert a donc été suspendue jusqu'à nouvel ordre.

Début 2025, le conseil technique intervenant pour le compte de la Compagnie d'assurance qui couvre l'architecte, a déposé sa Note de faits et directoires.

Finalement, l'expert a décidé d'un nouveau calendrier pour poursuivre l'expertise :

- 22/04/2025 : observations des parties défenderesse sur l'état de perte.
- Fin aout 2025 : transmission de l'avis provisoire
- Mi octobre 2025 : observations des parties sur l'avis provisoire
- Mi novembre 2025 : répliques des parties sur les observations
- Fin décembre 2025 : dépôt du rapport final.

A l'instant des présentes, l'expert n'a pas encore déposé son Avis provisoire.

Avec l'avocat de l'ACP, il est convenu de tenter une nouvelle conciliation après réception de l'Avis provisoire de l'expert.

L'assemblée à l'unanimité décide de demander parallèlement à la procédure judiciaire de demander la « libération des lieux ».

.....

.....

6.1.2 Fonds de trésorerie particulier « contentieux promoteur » destiné au financement des travaux et recherches et /ou palliatifs provisoires, démarches administratives, conseils juridiques et techniques :

6.1.2.1 Etat du fonds de trésorerie – rapport du syndic :

- *Fonds de trésorerie « contentieux promoteur » (102) de 88.213,49 € pour 81.297,19 € de dépenses en regard :*

Le syndic précise que cette situation signifie qu'il y a un disponible de 6.999,97€.

Ceci étant dit, l'avocat n'a plus facturé depuis le 15/06/2023 de même que le syndic.

.....

.....

BM A

- *Fonds de trésorerie « expertise judiciaire » (103) de 34.420€ pour 26.696,58 € de dépenses en regard :*

Le syndic précise que cette situation signifie qu'il y a un crédit au moment de la clôture d'un montant de 7.723,42€ au 31/12/2024. Ici aussi l'expert judiciaire n'a plus facturé depuis août 2023, et la dernière provision réclamée par le Tribunal remonte à avril 2024 (2.500€).

.....

.....

6.1.3 Proposition d'alimenter ces fonds à raison de 10.000,00 € pour le fonds « contentieux promoteur » (102) et 5.000,00 € pour le fonds « expertise judiciaire » (103) sur l'exercice 2024 et modalités de paiement ;

Le syndic préconise de maintenir les alimentations telles que sur l'exercice précédent, même si compte tenu de l'avancement de l'exercice en cours, les échéances pourraient être ajustées en conséquence sur 2024 et 2025.

L'assemblée à l'unanimité, voix pour marque accord sur les alimentations suivantes :

- 10.000€ pour le fonds promoteur (102) : répartit en quotités générale et sera appelé en deux fois pour février et avril 2026 ;
 - 5.000€ pour le fonds expertises (103) : répartit en quotités générale et a payer en novembre 2024.
-
-

Point 7 TRAVAUX A ENVISAGER (PROPOSES EN ACCORD AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIETE):

7.1 Rejointoientement façade et modifications en toiture – Budget global : 5.550€ TVAC 6% sous réserve :

7.1.1 Présentation des travaux prévus :

Nous avons visité les appartements 1F et 2F et avons effectivement constaté et mesuré l'humidité. A première vue, l'eau semble s'infiltrer au niveau du balcon du 3ème étage, dans le vide ventilé.

Nous avons repris rendez-vous le 14/02/2025 avec la société MB TOITURE afin de faire une investigation sur le balcon de l'appartement 3F (et 2F). Après démontage du caillebotis, nous avons pu constater un certain encombrement. Ce qui expliquait notamment que de l'eau passait par les joints ouverts dans l'acrotère du balcon (l'eau gouttait sur le balcon du 2ème étage).

Mais de l'eau s'infiltrait également au niveau des joints de maçonnerie.

GB, A

Le caillebotis (appt 3F) a été démonté et le tout nettoyé, les busettes d'évacuation (2) ont été nettoyées. Un joint de silicone a été posé (provisoire). Le petit solin périphérique qui reprend la membrane d'étanchéité doit être prolongé ou amélioré contre la brique de parement.

A l'occasion de cette intervention, force est de constater que le parement sur le balcon du 3ème étage est en mauvais état, les joints sont ouverts. Des joints ciment se détachent régulièrement.

Voir FICHE Infos en annexe (ANNEXE III).

Les travaux prévus :

- Rejointoyage des parements extérieurs de maçonnerie en façade arrière au niveau du 3^{ème} étage des entrées 103 et 105 + en rez-de-chaussée 105 + une fissure sur le coin du 103 (budget 4.452€ TVAC 6%) ;
- Amélioration des solins en toiture afin d'éviter le ruissèlement des eaux sur les retour de la façade du 3^{ème} étage donnant sur les balcons +/- 1.100€ TVAC 6% sous réserve de complication pour le démontage de certaine zone de toiture (travaux estimatifs qui seront facturé en régie).

L'ensemble des travaux se font par nacelle donc accès extérieur.

Ces travaux sont nécessaires à la bonne préservation du bâtiment.

.....

7.1.2 Accord de l'assemblée générale sur la réalisation de ces travaux :

L'assemblée à l'unanimité marque accord sur la réalisation de ces travaux et délègue au Conseil de Copropriété le suivi de ce dossier.

.....

7.1.3 Mode de financement et répartition de la dépense : proposition d'imputer ces travaux au fonds de réserve général travaux qui devra être réalimenté en conséquence :

L'assemblée à l'unanimité décide d'imputer ces travaux au fonds de réserve qui devra être réalimenté en conséquence (voir point 8 infra).

.....



7.2 Travaux de peinture et rafraîchissement – Budget global : 3.505€ TVAC 6% :

7.2.1 Présentation succincte des travaux prévus :

7.2.1.1 Pour les 3 entrées : portes d'entrées et boîtes aux lettres – Budget : 1.300€ TVAC 6%

Conformément aux discussions tenues lors de la précédente Assemblée générale le syndic a demandé prix pour la remise en peinture de l'ensemble des menuiseries des 3 entrée à savoir : boîtes aux lettres, mais également portes et impostes latéraux et/ou supérieur (2 faces).

Pour la bonne tenue et présentation de l'immeuble, ces travaux sont plus que nécessaires.

Le syndic a demandé 3 offres de prix pour ces travaux aux entreprises ENTRA, ST PROJECT et Julien PEINTURE.

.....

.....

7.2.1.2 Local poubelle : peinture au sol + porte du local avec plaque de pied – Budget : 1.305€ TVAC 6% :

Le syndic a demandé prix pour ce travail aux trois entrepreneurs. Sont prévus : une peinture sol spécifique et/ou un revêtement de sol (suivant option proposée par l'entreprise) + porte du local avec plaque de pied afin de préserver la porte remise en état.

.....

.....

7.2.1.3 Hall d'entrée 103 : remplacement du carrelage autour de la gaine ascenseur – Budget : 900€ TVAC 6% :

Là aussi le syndic a demandé prix aux trois entrepreneurs.

Il s'agit ici de remplacer un soubassement autour de la gaine ascenseur au niveau du hall d'entrée 103 (la remise en peinture des murs et plafonds n'est pas prévue à ce stade).

ST PROJECT propose en lieu et place de la pose d'un carrelage traditionnel me placement de plaques Rocko tyles imitation carrelage, marbre ou possibilité également d'une couleur unie (au choix).

.....

.....



7.2.2 Accord de l'assemblée générale sur la réalisation de ces travaux :

L'assemblée à l'unanimité marque accord sur la réalisation des travaux repris aux points 7.1.1. et 7.1.3 (pas de local poubelle) et décide de confier les travaux à l'entreprise qui présente le meilleur rapport qualité/prix.

.....

.....

7.2.3 Mode de financement et répartition de la dépense : proposition d'imputer ces travaux au fonds de réserve général travaux qui devra être réalimenté en conséquence :

L'assemblée à l'unanimité décide d'imputer ces travaux au fonds de réserve qui devra être réalimenté en conséquence (voir point 8 infra).

.....

.....

7.3 Ascenseurs : travaux légaux de mise en conformité - Budget estimatif : 17.000€ TVAC 6% sous réserve réception offre de KONE :

7.3.1 Présentation succincte des travaux prévus (à réaliser pour 06/08/2028 au plus tard) :

L'ascenseur ayant plus de 15ans (2008), une analyse de risque devait être réalisée pour les trois ascenseur.

Les remarques principales portent sur :

- l'amélioration de l'éclairage au niveau des différents paliers (ajout de LED au niveau des portes palière de l'ascenseur pour atteindre 50Lux minimum) ;
- l'amélioration de l'éclairage de secours dans les cabines ascenseur ;
- placement d'une nouvelle échelle d'accès à la cuvette ;
- en gaine et cuvette technique : interrupteur d'arrêt d'urgence, interrupteur éclairage.

Le syndic a transmis à KONE copie de cette analyse de risque pour obtenir un devis de mise en conformité mais n'a pas encore reçu l'offre.

.....

.....



7.3.2 Accord de l'assemblée générale sur la réalisation de ces travaux :

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter ces travaux à l'ordre du jour de l'AGO du 14/04/2026.

.....
.....
.....

7.3.3 Mode de financement et répartition de la dépense : proposition d'imputer ces travaux au fonds de réserve général travaux qui devra être réalimenté en conséquence :

Sans objet

.....
.....
.....

7.4 Aménagement d'un local vélo sécurisé :

7.4.1 Présentation des travaux à prévoir : placement d'une porte pour sécuriser l'emplacement actuel : coulissante ou qui s'ouvre vers l'intérieur + éclairage :

Ce dossier est provisoirement reporté à une date ultérieure (AGO 2027)

.....
.....
.....

7.4.2 Accord de principe de l'assemblée avant mise à l'étude du dossier (compte-tenu des travaux déjà nécessaires, demandés et/ou imposé par la loi) :

Sans objet

.....
.....
.....

Point 8 FONDS DE RESERVE :

8.1 Etat du fonds de réserve au 31/12/2024 : 4.853,30€ :

Le fonds de réserve général s'élève à 4.853,30€ au 31/12/2024.

.....
.....
.....



8.2 Décision quant au montant à appeler pour l'exercice 2025 et 2026 (*Montant total de travaux proposés : 26.055€ dont 4.853,30€ disponibles. L'alimentation minimum étant fixée à 5% du budget courant de l'exercice précédent soit pour l'ex. en cours alimentation de 2.450€*) :

Le syndic a transmis en annexe aux convocations à la présente assemblée un tableau de répartition reprenant les différents montants à engager et financer suivant les différents dossier travaux qui ont été exposé supra sur base de leur ordre de priorité.

L'assemblée à l'unanimité décide de poursuivre l'alimentation de ce fonds de réserve général à raison de 3.000€ répartis en quotités générales. Les versements au fonds de réserve se font sur le compte épargne de la copropriété BE45 0343 8794 4589.

Le syndic adressera un courrier spécifique reprenant le montant dû ainsi que les modalités de paiement (septembre 2024). *SEK*

.....

.....

Point 9 DEMANDE SPECIFIQUE D'UN COPROPRIETAIRE :

9.1 Demande de Monsieur TSIGROS, propriétaire appart. 103-3F, de pouvoir placer un climatiseur dans le renforcement sur la terrasse :

9.1.1 Présentation du projet par le propriétaire :

Le propriétaire présente le projet tel que initialement il était prévu : le groupe extérieur sur la terrasse dans le renforcement + unité de refroidissement dans le living.

Actuellement le projet est abandonné.

.....

.....

9.1.2 Décision de l'assemblée quant à la demande :

L'assemblée ne se positionne pas aujourd'hui et remettra le point à l'ordre du jour en cas de nouvelle demande.

.....

.....

OK A

Point 10 SYNDIC, CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES :

10.1 Décharge à donner au syndic pour l'exercice clôturé au 31/12/2024 :

L'assemblée à l'unanimité reporte la décharge.

Le Conseil de Copropriété rappelle à l'assemblée qu'il a demandé que se tienne d'avantage de réunion de suivi avec le syndic, à savoir 3 à 4 réunions par an.

10.2 Décharge à donner aux différents membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2024 – *suivant nouvelles impositions légales décharge individuelle à donner à Mesdames HERR et VAN GOETHEM et Monsieur GILLE :*

L'assemblée donne décharge aux différents membres du Conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2024 comme suit :

- Madame HERR : à l'unanimité ;
 - Madame VANGOETHEM : à l'unanimité ;
 - Monsieur GILLE : à l'unanimité.

10.3 Renouvellement des membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours (et plus largement l'assemblée générale de clôture de l'exercice 2025) :

Sont candidats en tant que membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours et plus largement jusqu'à la prochaine Assemblée générale Ordinaire Mesdames HERR et VAN GOETHEM et Monsieur GILLE

L'assemblée nomme ces trois candidats en tant que membres du Conseil de copropriété pour l'exercice en cours aux majorités suivantes :

- Madame HERR : à l'unanimité ;
 - Madame VAN GOETHEM : à l'unanimité ;
 - Monsieur GILLE : à l'unanimité.

68 A

10.4 Décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2023 – *Monsieur GILLE* :

L'assemblée à l'unanimité donne décharge à Monsieur GILLE en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2024.

.....
.....

10.5 Nomination d'un commissaire aux comptes et / ou collège de commissaires aux comptes pour l'exercice en cours :

L'assemblée à l'unanimité nomme Monsieur GILLE en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

.....
.....

10.6 Accord de l'Assemblée Générale pour maintenir le droit de lecture sur les comptes bancaires de la copropriété actuellement accordé au commissaire aux comptes :

L'assemblée à l'unanimité décide de maintenir le droit de lecture sur les comptes bancaires de la copropriété à Monsieur GILLE en tant que Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours, aussi bien sur le compte vue que sur les comptes épargne.

.....
.....

Point 11 POINTS SOULEVES PAR LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE :

.....
..... NEANT



Point 12 EXAMEN DE DIVERS POINTS NON SOUMIS A UN VOTE ;

- Jardin : demander au jardinier de couper l'herbe plus haute toute l'année + petite replantation + taille des arbres à papillon à 1m maintenant avant l'hiver ;
- Rappeler aux résident qu'il est interdit de déposer ses encombrants en façade (utiliser les services de la Ressourcerie) ;
- Stock télécommande à vérifier pour (mise à disposition plus rapide).

.....
.....
.....

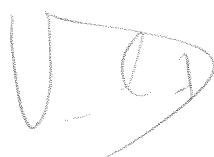
.....
.....
.....

Procès-verbal rédigé, lu et approuvé en séance

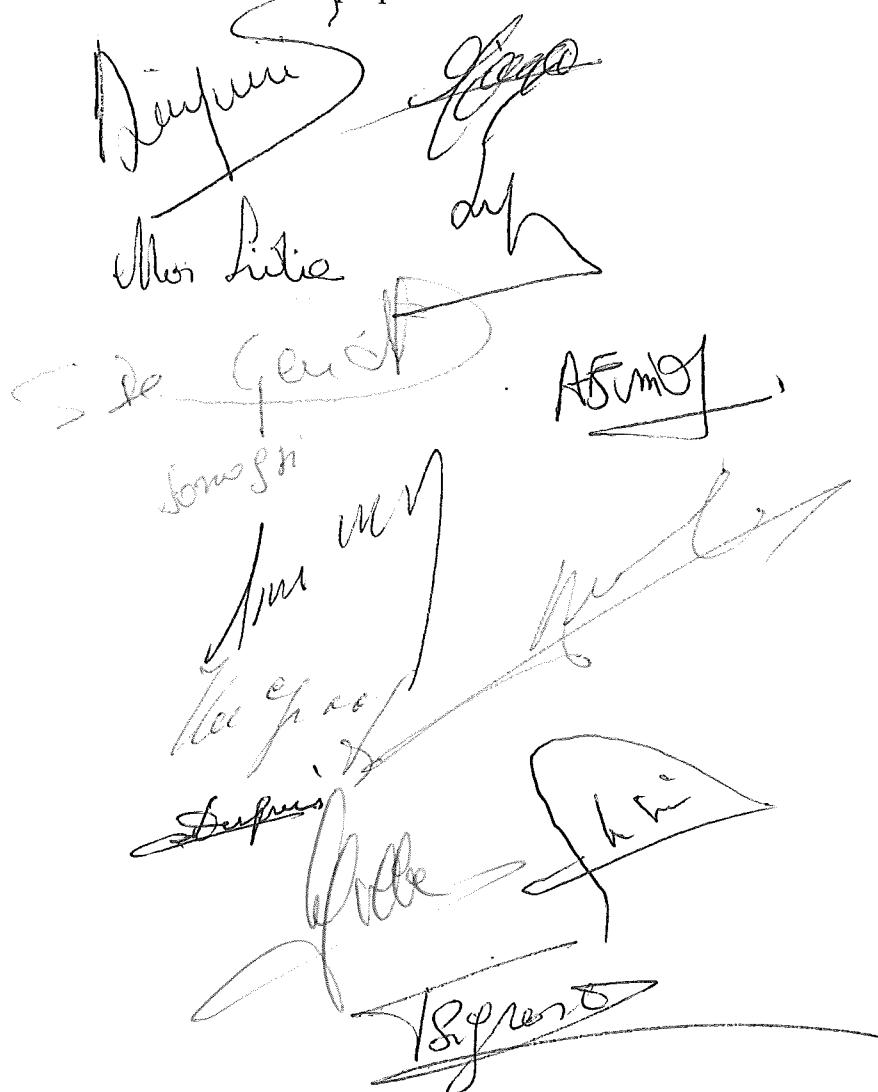
Gosselies, le 10/09/2025

Signatures

La/Le Président€



Les Copropriétaires



AGO du 10/09/2025

Point 3.1.2 Questions / réponses copropriétaires-ingénieur

1/ Pourquoi actuellement ne peut-on pas placer une chaudière à condensation ?

Réponse : Cette problématique est liée au CLV (système combiné pour l'alimentation en air frais et évacuation des gaz de combustion) sur lequel les chaudières sont raccordées :

- les CLV existants ne sont pas compatibles avec des chaudières à condensation ;
- l'inox 304 ne résiste pas à l'acidité des condensats ;
- il faut par ailleurs un système qui récolte les eaux de condensat et les traitent avant de les rejeter à l'égout ;
- le système de fonctionnement par tirage naturel des CLV tel que prévu actuellement n'est pas garantit pour un fonctionnement en surpression ;
- on rencontre également des problèmes car les températures de gaz de combustion sont différentes entre les chaudières existantes et celles à condensation ;
- les homologations sont données à un ensemble « tubage/chaudière ».

2/ Pourquoi doit-on remplacer les chaudières alors que j'ai pu réparer ma chaudière pour +/- 500€ sans aucun problème ?

Réponse : aujourd'hui, à l'instant T, on ne doit pas changer les chaudières. Correctement entretenue celles-ci peuvent effectivement fonctionner correctement et des pièces sont encore disponibles. Il s'agit ici d'anticiper et d'analyser les solutions envisageables pour l'avenir.

L'objectif est également de bien montrer à chacun des propriétaires que derrière une apparente individualité du système de chauffage (les chaudières sont dans les appartements + chacun paye son gaz), il existe une partie commune au système de chauffage qui est « cachée », le tubage/CLV. Et cela a un impact et des conséquences importantes puisque de ce fait les propriétaires ne sont pas libres



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2

6041 GOSSELIES

BCE 0464.095.708

IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71

Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

LE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUS

E-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

de faire ce qu'ils veulent pour remplacer leur chaudière. L'objectif du présent dossier est d'étudier la problématique en tenant compte autant que possible des aspects techniques, économiques et des impositions légales, actuelles et/ou futures.

3/ N'est-il pas possible de traiter la problématique des tuyaux corrodés (eau et gaz existants) sans changer toute les chaudières individuelles ?

Réponse : Si, cela est possible. Mais il est intéressant de se poser la question de grouper l'ensemble des travaux. En effet, cela pourrait réduire les coûts et suivant l'option qui pourrait être retenue par la copropriété, rendre par exemple inutile le remplacement des tuyaux de gaz en gaine et/ou tuyaux d'eau si on passait à un système de chauffage et production d'eau chaude commun.

4/ Quelle est la solution la plus simple parmi les proposition pour remplacer les chaudières ?

Réponse : le chemisage certainement mais on n'a pas beaucoup de recul sur sa durée, comportement dans le temps (normalement prévu pour +/- 20ans).

5/ Pour le système de chauffage commun : comment fait-on pour répartir les consommations individuelles sur chacun des copropriétaires ?

Réponse : sur les satellites individuels dans chacun des appartements on place un intégrateur qui permet de comptabiliser les calories consommées par chacun des appartement et répartir sur cette base les consommations de chacun dans les décomptes en fin d'année. La firme TECHM par exemple fait ce genre d'appareil et peut même établir les calculs de répartition.

6/ Pour le système de chauffage commun : quid des déperditions des calories sur la boucle d'eau chaude qui alimente les échangeurs individuel/satellites ?

Réponse : évidement elles existent et sont inévitables mais ne sont pas significatives du fait de l'isolation performante des tuyaux.



7/ Après le 1^{ier} chemisage peut-on ultérieurement rechemiser une 2^{ème} fois ?

Réponse : non, on ne peut chemiser qu'une seule fois.

Liste non-exhaustive et sans garantie de retranscription exacte des échanges au « mot pour mot ».

En espérant vous avoir correctement informé.



CHARLOTTE VAN HOECK
GÉRANTE
SOGIM-SYNDIC S.P.R.L.



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2
6041 GOSSELIES
BCE 0464.095.708
IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71
Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

SOGIM-SYNDIC SPRL

LE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUS
E-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

FICHE Infos

Dégradations mur de parement balcons 3^{ème} étage Problème existant également au 2^{ème} étage Inspection à faire

Orientation



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2

6041 GOSSELIES

BCE 0464.095.708

IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71

Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

LE SYNDIC REÇOIT SUR

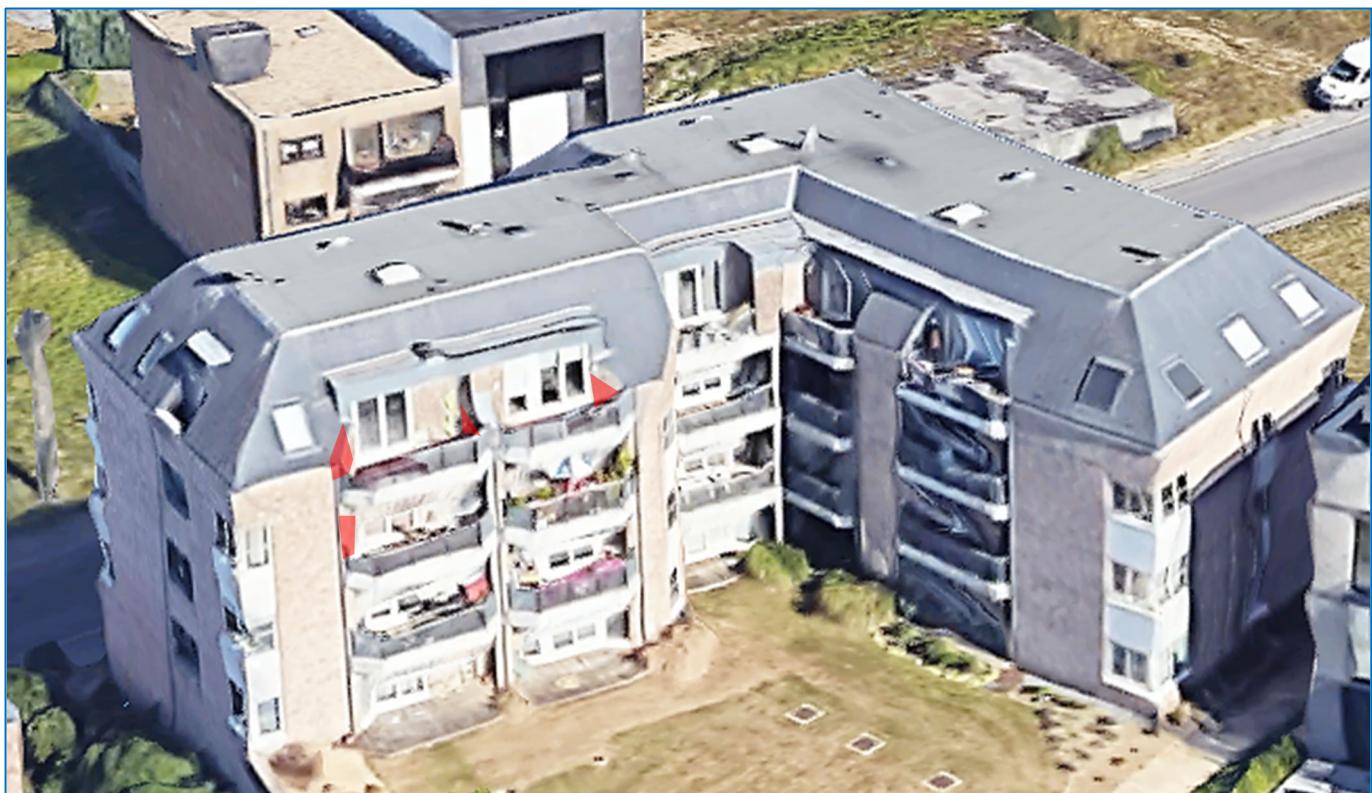
RENDEZ-VOUS

E-mail : contact@sogimsyndic.be

Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

Zones affectées

Visite du 14/02/2025

**Inspection des appartements à faire.**La façade OUEST semble plus affectée que les autres. Au 3^{ème} étage, infiltrations dans le vide ventilé (appt 3F).Au 2^{ème} étage (appt 2F), fissure sur toute la hauteur du coin en parement. En cas de pluie avec vent (rafales), risque d'infiltrations.

Dégâts constatés dans : 2F et 1F

**Correspondance à adresser exclusivement au syndic**

Rue Modeste Cornil, 11/2

6041 GOSSELIES

BCE 0464.095.708

IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71

Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

SOGIM-SYNDIC SPRLLE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUSE-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

Le versant de toiture (appt 3F) se termine avec un petit bourrelet en zinc. Celui-ci ne peut retenir les eaux en cas de (fortes) pluies. L'eau se déverse sur le parement en briques.

Proposition : placer une équerre en zinc (H 5cm) au-dessus du bourrelet afin de guider les eaux vers la gouttière. A appliquer pour tout les mêmes cas de figure.

Appt 3F



Érosion puis disparition des joints ciment. Formation de mousses.
Appt 3F - Vue mur de gauche (en regardant la façade)



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2
6041 GOSSELIES
BCE 0464.095.708
IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71
Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

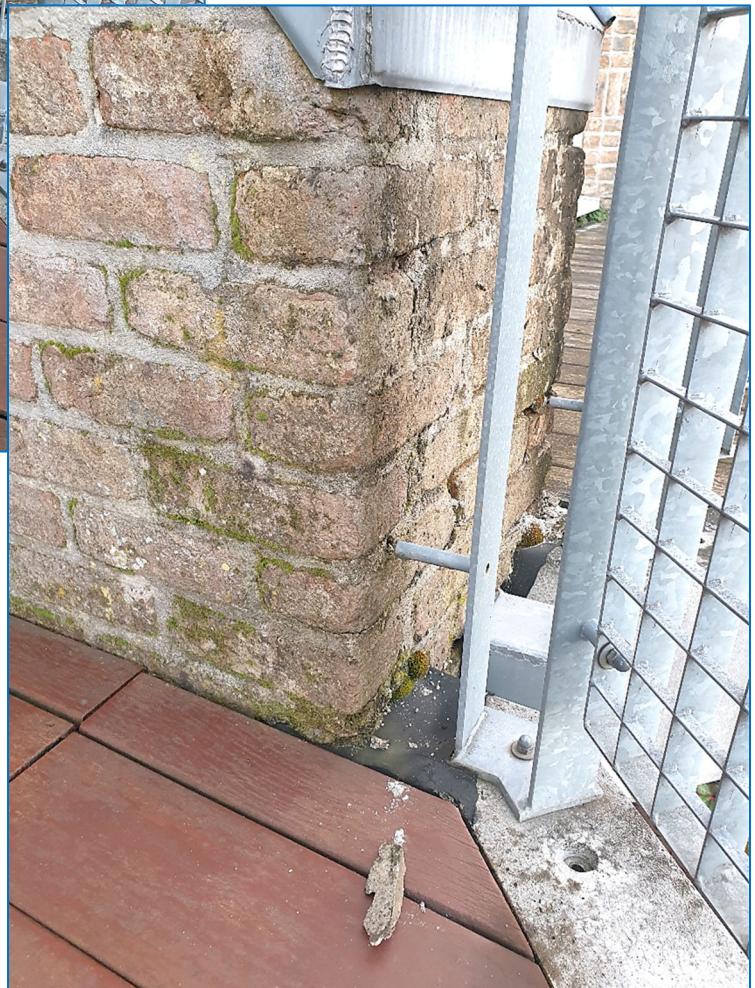
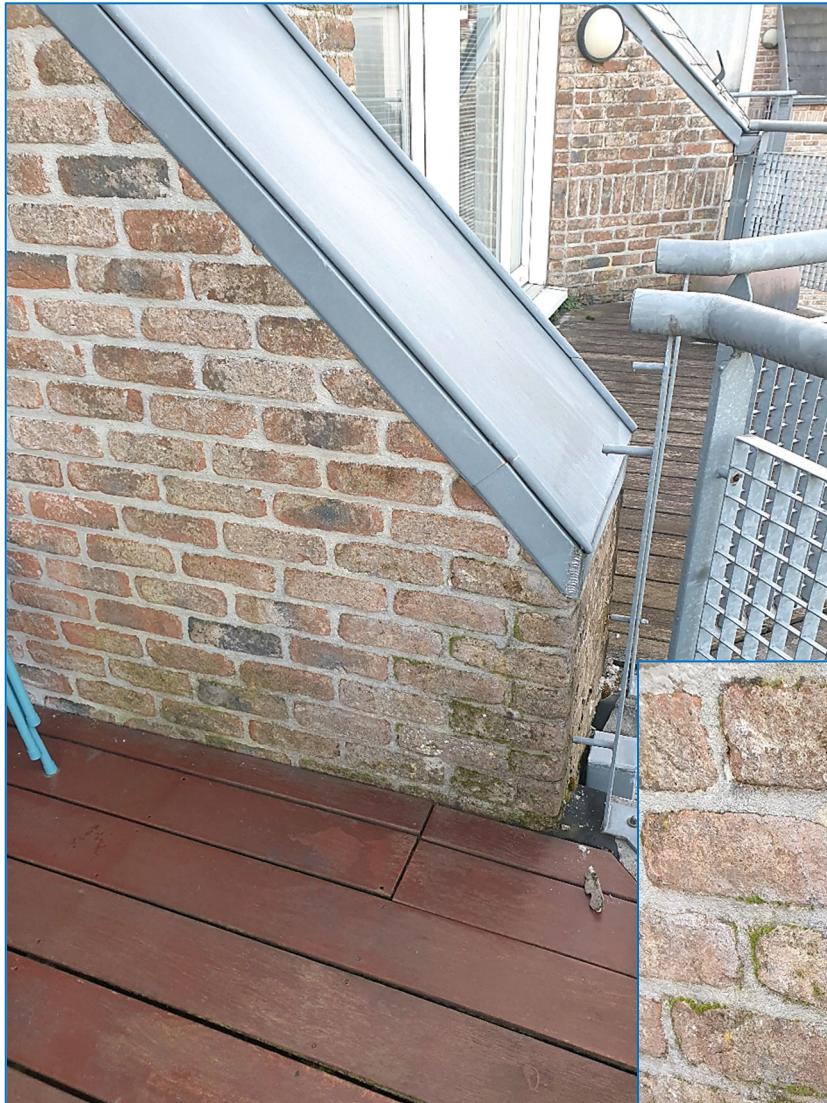
SOGIM-SYNDIC SPRL

LE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUS

E-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

Mur de séparation entre 3F et 3E

Même phénomène.



Dislocation des joints.



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2
6041 GOSSELIES
BCE 0464.095.708
IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71
Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

SOGIM-SYNDIC SPRL

LE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUS

E-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

Fissuration joint coin parement Appt 2F



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2
6041 GOSSELIES
BCE 0464.095.708
IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71
Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

SOGIM-SYNDIC SPRL

LE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUS

E-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>