

1 Concernant les chaudières.

Au 45 et 49.

- Les appartements A01 – A02 – A03 – A04 peuvent placer une chaudière à condensation avec évacuation extérieure arrière (voir appartement A01) (Décision de l'AG 14/12/2023 7.1).

Les appartements A11 – A13 – A14 + S15 – A16 peuvent placer une chaudière à condensation avec évacuation extérieure en façade avant (décision AG 12/12/2024 Point 22).

Les appartements A21 – A23 – A24 – A26 peuvent placer une chaudière à condensation avec évacuation en façade avant (décision AG 12/12/24 Point 22)

Les studios S12 – S22 – S25 peuvent placer une chaudière à condensation en perçant la façade arrière (voir AG 2019)

Les appartements et studios du dernier étage soit D31 – S32 – D33 – D34 – S35 D36 ont la possibilité de placer une chaudière à condensation avec évacuation extérieure par le toit (voir AG 2022)

Au 41

- Tous les appartements A05-A06-A17-A18-A27-A28-D37 disposent d'origine d'une évacuation extérieure individuelle pour leur chaudière donc possibilité de placer une chaudière à condensation.

2 L'aspect des **bannes solaires** relève d'une décision de l'assemblée générale (PV AG 1997) L'AG 12/12/2024 autorise le placement d'une solaire de teinte unie beige (voir appt A02)

3 Concernant les **châssis**, possibilité de placer des châssis en PVC (décision de l'AG 2017) de forme et de couleur semblables aux existants. Le bureau Kreman dispose d'un échantillon de la couleur de référence : **teinte noye** de chez ISODM à consulter impérativement.

La couleur pour la peinture des châssis en bois relève d'une décision de l'AG 2013.

PEINTURE CHASSIS-SIKKENS INCOLORE N003

RAL FERRONERIE-SIGMA RAL 3003.

4 Placement de volets aux étages de la façade arrière est autorisé (AG décembre 2022). Le placement des volets à la façade arrière du rez-de-chaussée dépend d'une décision de l'AG 1997. Ces volets doivent être de couleur blanche et placés tout contre les vitres

5 L'assemblée générale 1997 point 8 a décidé qu'aucune modification ni aucune ornementation n'est permise à l'aspect des façades du bâtiment.

Il est interdit de percer la façade pour placer une évacuation extérieure de hotte (assemblée générale 2011 point 6 et AG 2017 point 13). L'AG 2024 autorise le placement d'une évacuation de hotte aux appts D28 et A05

6 Rappel de l'acte de base de la copropriété concernant les garages.

Les garages 1-2-3-4-5-6-7-8-9-17-18-26-27-28-29 disposent d'une porte.

Les garages 10 et 11, 15 et 16, 19 et 20, 24 et 25 peuvent être fermés avec une porte ou non.

Les garages 12-13-14-21-22 et 23 sont des parkings et ne peuvent recevoir une porte de garage.

Monsieur Brouir ayant placé une porte de garage de couleur et de forme différente des portes réglementaires, l'assemblée générale écrite du 15 juin 2021 accepte ce nouveau modèle de porte sectionnelle « TREND motorisée 40 mm panneaux lisse rainure L de couleur 9016 Int. Blanc » placée par Monsieur Brouir sachant qu'en cas de modernisation ou de placement de nouvelles portes de garages, ces dernières devront respecter les caractéristiques reprises.

7 L'assemblée générale 2002 a décidé d'une indemnité de déménagement de 35 *qui va passer à 50€?* euros par mouvement. L'assemblée générale 2015 6.2, ajoute une pénalité de 35 euros pour les propriétaires qui omettent de signaler le déménagement dans le mois suivant celui-ci.

8 Il est interdit de placer une alarme extérieure tant sur les terrasses que sur la façade des bâtiments (AG 2022)

9 Interdiction de placement de caméra privative et autre objet dans les parties communes (AG 2024)

Résidence Vigneroule : mémo

1. Règlement d'ordre intérieur

L'harmonie de la vie dans la résidence nécessite que les occupants respectent le règlement d'ordre intérieur, en possession de tous les propriétaires. En application de l'article 15 de celui-ci, les baux précisent que le locataire en a pris connaissance.

2. Conseils pratiques

- **Relations avec les prestataires de service**

L'article 7 du règlement d'ordre intérieur précise que le syndic est le seul habilité à donner des instructions aux prestataires de service (nettoyage, jardinage, entretiens divers). Les occupants sont dès lors invités à s'adresser au syndic s'ils ont des remarques ou souhaits concernant l'exécution du travail. Ceux-ci sont alors systématiquement examinés lors des réunions du conseil de copropriété.

- **Bruits**

L'isolation phonique de l'immeuble n'est pas exceptionnelle : il est donc conseillé de prendre toutes les mesures pour ne pas déranger ses voisins. Par exemple, feutres sous les meubles, tapis sur certains carrelages, éviter de marcher avec des chaussures bruyantes, écouteurs en soirée tardive ou la nuit

- **Parking public devant la résidence**

Pour la sécurité collective, soyez attentif à toujours laisser un accès libre permettant à un camion d'accéder à l'immeuble (pompiers, ambulances, camions de livraison, ...).

- **Emménagements et déménagements**

Afin de permettre la continuité de la gestion, chaque propriétaire doit prévenir le syndic d'un changement de résidant.

Les nouvelles plaquettes d'identification pour sonnettes et boîtes aux lettres sont à commander et à payer par le nouvel occupant chez SERVIVIT, avenue Materne à Jambes (arrêt de bus du passage à niveau). Référence : VIGNEROULE . Les plaquettes doivent être collées soigneusement en respectant les alignements existant.

- **Intempéries hivernales**

En cas de neige ou de verglas, le dégagement et le salage de la trémie du garage, du trottoir et des entrées seront assurés par les occupants de l'immeuble, en fonction de leurs disponibilités. Le matériel (sel, pelle et brosse) se trouve dans la cave du 41 (dernière porte à gauche en entrant dans le garage). A noter que la clé de la porte d'entrée permet l'accès à toutes les caves communes.

- **Ordures**

Les déchets ménagers sont triés et enfermés dans les sacs réglementaires de la commune, en vente dans les grandes surfaces.

En application du règlement d'ordre intérieur, les sacs doivent être conservés dans les locaux privatifs (pas les balcons ni terrasses) jusqu'à leur ramassage. Le règlement communal prévoit qu'ils doivent être déposés, noués et pas collés, en bord de voirie par chaque résidant, la veille du ramassage après 18 HR ou le jour-même avant 6 HR.

Ce même règlement précise que les cartons et papiers ne peuvent pas être déposés en vrac, mais doivent être ficelés ou glissés dans une boîte en carton résistante (pas de contenant en plastique ni des sacs en plastique).

Le calendrier des ramassages, distribué chaque année, peut aussi être consulté à l'adresse : www.bep-environnement.be

Collecte gratuite des encombrants : www.laressourcerie.be ou 081 260 400

3. Références couleurs

Lasure des châssis : SIKKENS CETOL FILTRE7, référence 009 chêne foncé

Ferronneries des balcons : SIGMA RAL 3003.

RAPPORT DE VISITE AVEC LE CONSEIL DE COPROPRIETE DU 12 NOVEMBRE 2025

Pour la copropriété : **Mr et Mme HAUTECOURT, Mr REMMO et Mme THERASSE**

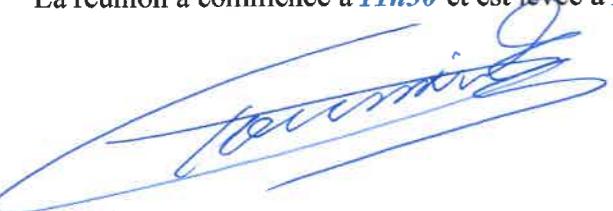
Pour le syndic **Gregory TOUSSAINT**

- ⇒ **HM Sewertech** : Projet jardin à gauche de la rampe de garage → Rapport ?
- ⇒ Nettoyage trottoir + dalle + entrée garage + entré + imposte – devis **CVP** + Pierre couvre mur + **AERAS**.
- ⇒ Nettoyage des corniches – au printemps **SCIUS** + fixer flasque de la cheminée arrière au 45.
- ⇒ Remettre la balustrade au D36 – 2^{ème} étage.
- ⇒ Taille des haies + ATTENTION coin accès latéral gauche – **MISE EN DEMEURE**.
- ⇒ Demande à la commune un nettoyage des rigoles du parking + enlèvement des voitures.
- ⇒ Sortie cheminée REZ au 45 ou la mettre en brun + raccourcir.
- ⇒ Tailler grand arbre à côté de Mme **THERASSE** – devis + rejets (AG 2024) le long du mur 2 arbres les plus proches façades arrière.
RDV avec **DESIGN EXTERIEUR**.
- ⇒ Joints descendes de gouttière à gauche ou milieu + cheminées arrière (2 coté droites) + plusieurs ardoises à remplacer.
- ⇒ Sac de terreau (JANSSEN) + Sinistre u répondre + encombrement en cave parking.
- ⇒ **RD Construct** : relancer peinture cage d'escalier au 45 **HD Peinture**.
- ⇒ **RAPPEL** : mur porteur avec autorisation AG + architecte + ingénieur stabilité.
- ⇒ Sinistre **DEVETTER** → **THERASSE** – Cause : machine à lessiver – connexion entre son privatif et la colonne commune.
- ⇒ Sous-sol : plusieurs bases pour des néons à remplacer.
- ⇒ Indemnité IN/OUT → 100€ et plus 30€ tel que décidé.
- ⇒ Harmonisation des plaquettes.
- ⇒ **ROI** – à envoyer chez le notaire
- ⇒ Remplacement des 2 sterput (pas en plastique) en métal.
- ⇒ Entretien de la grille ou bas de la rampe du garage + placer une cornière (quart de rond) métallique.
- ⇒ **OTIS** : bouton d'appel sur le palier au 3^{ème} du 41 → ATTENTION fin de contrat ? → **ECOLIFT** ?

Ordre du jour

- ⇒ Nettoyage trottoir + dalle + entrée garage + entré + imposte – devis **CVP** + Pierre couvre mur + **AERAS**.
- ⇒ Placement de bordures privative le long des terrasses.
- ⇒ Volets à l'avant – **Mr REMMO** – REZ.
- ⇒ Jardinière ou vasques sur les terrasses et rambardes + les poses du côté intérieur + entretien des terrasses et bandeau en prévenant les voisins dessous.
- ⇒ Peinture et entretien boiserie commune de la loggia situé au pignon.
- ⇒ 3 portes arrière sortie jardins : Boutons – plus de barillet.
- ⇒ Indemnité IN/OUT → 100€ et plus 30€ tel que décidé.
- ⇒ Porté à 50€ par mouvement, ATTENTION si non prévenu DOUBLÉ – 100€.

La réunion a commencé à **11h30** et est levée à **13h15** ce **12 novembre 2025**.



RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 16 MAI 2025

Pour la copropriété : **Mr et Mme HAUTECOURT, Mr REMMO, Mmes THERASSE et ROBIN** - Excusé : **Mr**

PILOT - Pour le syndic : **Floriane LAURENT**

1. Sinistre chez Mr BROUIR

- ⇒ *L'origine des infiltrations a été trouvée, un corps de métier a été commandé pour réaliser les travaux de réparation mais la locataire ne laisse pas l'accès à la société RD CONSTRUCTION. Malgré plusieurs demande de Mr RADELET, aucun rendez-vous n'a encore pu être fixé.*
- ⇒ *Un courrier recommandé de mise en demeure sera envoyé au propriétaire ainsi qu'à la locataire en indiquant que si des dégâts supplémentaires devaient être constatés, ils seront répercutés au propriétaire.*
- ⇒ *Au sujet de cet appartement, dans la mise en demeure, il sera précisé que la caméra ainsi que les encombrants doivent être enlevé endéans le 8 jours. Si cela n'est pas fait, le syndic fera enlevé ces encombrants ainsi que la caméra au frais du propriétaire.*

2. Suivi du point 8 de l'AGO de décembre 2024

- ⇒ *L'échéance du contrat OTIS est en janvier 2026, le syndic est prié d'envoyer un courrier recommandé afin de mettre fin au contrat pour le 1^{er} juin. Les offres de prix auprès de OTIS, ECOLIFT, IMMOLIFT doivent être demandées pour approbation par le Conseil de Copropriété ou par l'assemblée générale 2025 si le Conseil de savait pas se décider.*

3. Travaux à terminer par Mr RADELET

- ⇒ *Les joints des descentes de gouttières des terrasses extérieures à l'arrière. Le syndic est prié de rappeler à Mr RADELET d'intervenir dans les plus brefs délais.*

4. Mise à jour des statuts

- ⇒ *Le syndic est prié de réclamer les copies de carte d'identité des copropriétaires ainsi que de rappeler les titres manquants. Cela doit être envoyé pour le 30/06 au notaire afin de pouvoir recevoir le projet d'acte pour le mois de septembre et donc approuvé le projet lors de la prochaine assemblée générale.*

5. Privatisation du passage latéral, côté 41, par le locataire

- ⇒ *Malgré plusieurs rappels et courrier envoyé auprès des occupants cela ne change rien à la situation et le passage est totalement privatisé.*
- ⇒ *Le syndic est prié d'envoyer une mise en demeure par avocat auprès des propriétaires et des occupants.*

6. Mise en peinture de la cage d'escalier au n°45

- ⇒ *Trois devis ont été obtenu :*
 - **ZAFFUTO PAOLO** : 4.870 € HTVA
 - **RD CONSTRUCTION** : 3.520 € HTVA
 - **OLIFAITOU** : 4.357 € HTVA
- ⇒ *L'assemblée générale avait donné mandat au Conseil de Copropriété pour 3.000 € + TVA à financer par le fonds de réserve.*
- ⇒ *Les membres du Conseil de Copropriété décident de retenir l'offre de RD CONSTRUCTION.*
- ⇒ *L'assemblée générale ayant décidé un montant de 3.000€ et le devis étant 520€ plus cher, ce supplément sera pris en charge par l'enveloppe budgétaire accordée au Conseil de Copropriété.*
- ⇒ *Cependant, le devis sera signé et envoyé uniquement lorsque les travaux du point 3 seront finalisés.*

7. Devis de ANSUL pour la remise en état d'un dévidoir

- ⇒ *ANSUL a remis un nouveau devis pour le remplacement d'un dévidoir, de l'hydrant ainsi que le remplacement de l'armoire. Le syndic a donc interrogé le technico-commercial afin de se renseigner*



sur l'obligation du remplacement du dévidoir et de son armoire. Il a répondu ceci :

- Les dévidoirs précédents étaient moins larges que les nouveaux et donc si l'armoire n'est pas changée on ne sait plus la fermer
- Ils ont une durée de vie moyenne de 20 ans
- Le dévidoir en lui-même doit être remplacé car avec les années, le tuyau sèche et se craquelle

⇒ Pourquoi faut-il des dévidoirs à chaque palier ? N'est-il pas possible de les remplacer par des extincteurs aux étages ? Le syndic est prié de se renseigner.

⇒ Le syndic est prié de demander une offre de prix pour la réparation des exutoires de fumée. Point 18 de l'AGO de décembre 2024.

8. Suivant le rapport de DESIGN EXTERIEUR : plantation de 2 berberis et 2 piquets pour reboucher la haie
⇒ DESIGN EXTERIEUR a besoin de connaître la volonté de l'ACP afin de remettre un devis et plus précisément la taille des haies.

⇒ Les membres du Conseil de Copropriété souhaitent obtenir un devis pour le placement de deux jeunes (petits) berberis + 2 piquets avec fil pour éviter que les occupants puissent passer.

9. Entretien des arbres dans le talus Montagne Ste Barbe + entretien jardin
⇒ Ces arbres n'appartiennent pas à la résidence VIGNEROULE.
⇒ Cependant la taille des rejets et des arbustes du jardin doivent être réalisées par DESIGN EXTERIEUR.
⇒ Le syndic est prié de demander à DESIGN EXTERIEUR une offre de prix pour la taille des arbres (qui doivent être précisés).

10. Plaquettes nominatives

⇒ Certaines plaquettes ne sont pas correctes ou non placées. Le syndic est prié d'interpeller les propriétaires du A23 afin que les plaquettes soient mise comme distribuées à la dernière assemblée.
⇒ Un propriétaire a commandé personnellement une plaquette pour son parlophone, cependant cette dernière n'est pas conforme. Le syndic est prié de lui envoyer le courrier.

11. Rampe PMR

⇒ Lors de l'assemblée générale, il avait été décidé que Mme F. HENRY DE FRAHAN fournisse un croquis de la rampe.
⇒ Le syndic est prié de l'interroger et de lui demander le croquis afin de demander les offres de prix.

12. Remplacement chaudière individuelle

⇒ Mme CAMBY n'a plus de chaudière fonctionnelle, cette dernière peut et doit donc passer par la toiture pour réaliser le tubage pour le placement de sa chaudière à condensation. Voir ancienne décision d'assemblée générale (28/03/2022)

7.4 Chaudières individuelles et cheminées communes voire privatives dans certains cas précis – Rappel des précédentes décisions d'AG – Mandat ponctuel au Conseil de Copropriété – Décision

VOTE N° 26 (majorité des 2/3)

ATTENTION : Le résumé des particularités sera joint au présent (idem point 6.1). Pour rappel, BULEX et JUNKER fournissent encore des chaudières atmosphériques.

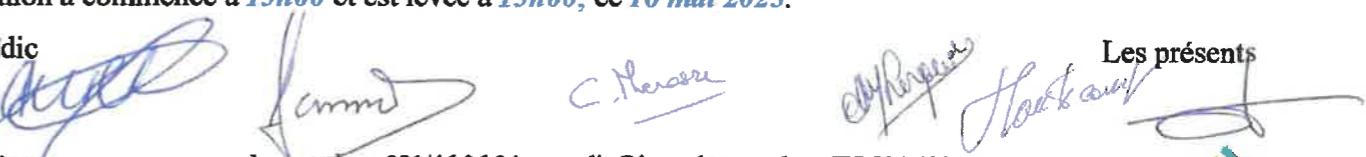
L'assemblée vote et décide, à l'unanimité (NON : / - ABS/), de modifier les précédentes décisions à ce sujet concernant les appartements D31-S32-D33-D34-S35-D36-D37 qui peuvent créer des évacuations-cheminées par le toit et sous leurs responsabilités.

13. Divers

⇒ Entretien des corniches, cela devra être réalisé lors du premier trimestre 2026 car cela a été réalisé en octobre 2024.
⇒ Fibre optique : PROXIMUS devrait repasser pour les finitions. Ils avaient déjà interroger en 05/2024. Des photos seront envoyées au syndic afin de porter réclamation.
⇒ Nettoyage des imposta à réaliser. Le syndic est prié de commander cela.

La réunion a commencé à 13h00 et est levée à 15h00, ce 16 mai 2025.

Le syndic



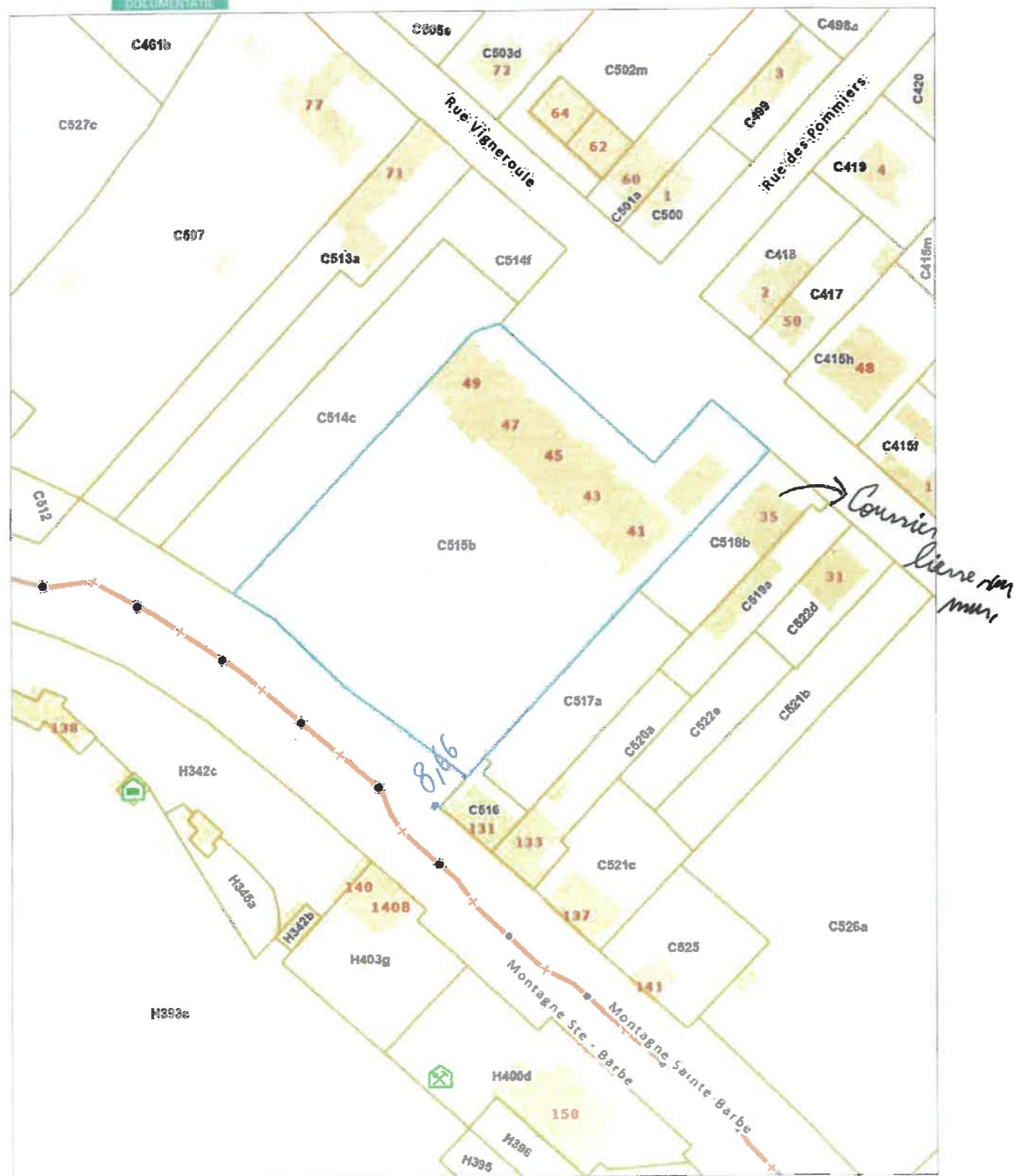
Les présents



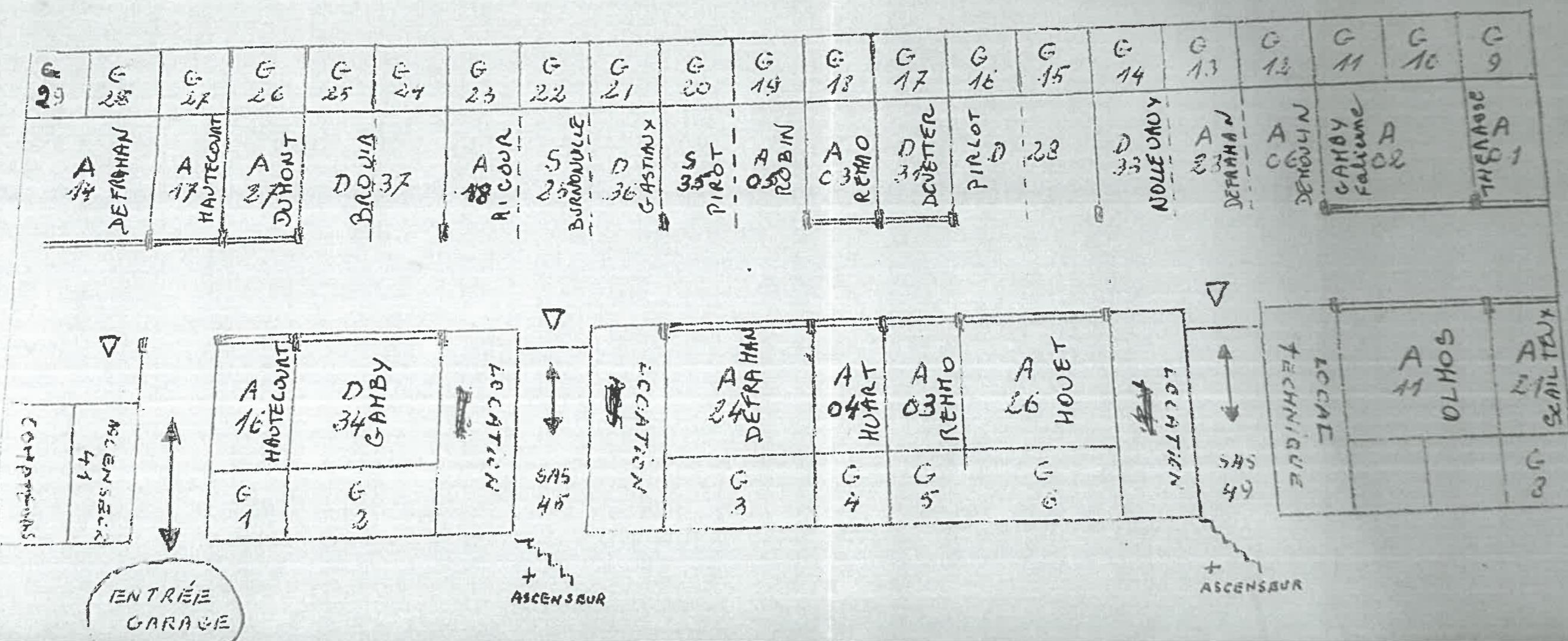
Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
NAMUR 3 DIV/JAMBES 1 DIV/

Meest recente toestand
Aangemaakt op 17/09/2024
Schaal 1:1000



VIGNEROULE



NiEME80UFE