

# ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise  
ave Jean Volders 37-39, à 1060 Bruxelles

Dossier n° ACP 109

## ***Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 20 janvier 2025***

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

*En date du 6 janvier 2025 les copropriétaires de la résidence située à 1060 Bruxelles, ave Jean Volders 37-39, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété*

### L'ordre du jour

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

### **1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.**

*Les propriétaires présents ou représentés sont 12 sur 13 .., formant ensemble 8881 dix millièmes millièmes ./ 10.000 .dix Millièmes*

*Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18 h15 .*

*Est nommé Président de séance : Monsieur Philippe*

*Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mme i*

*Sont nommés scrutateurs : Mme*

### **2. Comptes :**

#### **2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2023 / 2024 et du bilan arrêté au 30/09/24 (quorum requis : majorité absolue)**

*Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.*

*Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2023-2024... et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 30/09/24, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur aux comptes joint à la convocation.*

*La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)*

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1

#### **2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges - Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)**

##### Budget prévisionnel

*Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.*

1  


Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.

Il est signalé qu'il s'agit d'une **estimation** basée sur 6 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 13465,96 euro

Celui-ci est approuvé (voir liste des votes en annexe).

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2

#### Fonds de roulement

Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.

Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé suffisant, ce dernier correspond **toujours** à la moyenne des charges courantes. Il est décidé de ne pas l'augmenter ni de le réduire

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3

#### Situation des débiteurs / exigibilité des charges

Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine

Seule 2 propriétaire présente un retard et ou défaut de paiement mais dont la situation de compte est surveillé

#### **Pour information :**

Pour Mme /

la situation de compte est surveillé et elle sera relance pour obtention d'un plan d'apurement ou paiement à suivre au vu des nouvelles charges du 4 T 24

Pour le cas de :

Nous avons bien tenté le contact mail et tel avec l'épouse de Mr \_\_\_\_\_ mais nous n'avons eu d'autre choix, faute de ces dernies de n'avoir pas mis en place le plans de paiement malgré des accord donné - la procédure avait été lancée ce qui aura permis de recevoir un payement partiel obtenu en décembre 24 de 5.000euro - alors que la procédure était lancée ( payements survenu à la suite des courrier reçue de l'avocat et l'huissier )- la dette était de presque 12.000 euro au moment de l'introduction et la situation récurrente

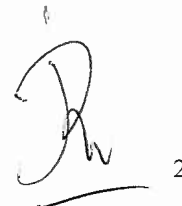
A ce jour le seul moyen de stopper la vente publique est de recevoir le payement du solde de la dette due de 6528 euro et des frais de procédure

Lecture du courrier de Nimal et avis du syndic donné en séance

Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées

Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, et ou pour ceux déjà en cours, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat) ,et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité ( citation - jugement rendu - rebondissement - etc ..)

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4



2

2.3 Depuis mise en location de son bien partie espace arrière logement attenant à son rez commercial et tenant compte de l'acte de base et répartition des frais communs – renouvellement annuel de la décision pour l'imputation de la somme FFT de 25 euro / mois imputée en charges trimestrielles via le propriétaire Mr I : pour les frais communs (utilisation espace commun – entretien / nettoyage – éclairage - ....) & demande de réévaluation du budget : rappel - renouvellement décision

**Pour mémoire extrait de la décision de 2017 qui fait l'objet d'un renouvellement annuel**

C'est donc plus pour une question de principe qu'un réel besoin de rentrer dans les frais  
Il est bien stipulé que tant qu'il n'y a pas vente de son lot, la scission opère ne peut être considérée comme un changement de destination et donc rien ne s'oppose réellement à cette location de la partie arrière

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Il est acté le fait que ce rez droit reste, un seul lot pour l'acte de base, la scission en vue de la location de ce lot est acceptée pour le propriétaire actuel mais n'est pas attaché au lot
- ✓ La somme de 8 euro de FFT mensuel sera réclamée selon imputation en charges trimestrielle auprès de ce propriétaire
- ✓ Qui ont imputé et mise en route depuis le 1 T 17 et sont à poursuivre encore ce jour, et dont l'information de l'aval donnée par l'AG sera répercutée à ce propriétaire pour bonne suite de la mise en application de ce « fft » et ce en relation avec sa mise en location

**A ce jour en 2025 les décisions suivantes sont renouvelées**

- ✓ Il est décidé de poursuivre l'application de l'imputation FFT mensuel selon imputation en charges trimestrielle auprès de ce propriétaire
- ✓ Selon une somme mensuelle de 25 euro FFT (en lieu et place de 8) indexée en janvier 23 au regard de l'inflation des coûts.
- ✓

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 5

**3. Rapport du syndic et conseil de copropriété (pour ce dernier à avaliser en AG) sur les :**

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Autres, ...
- 3.8 demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

**Rapport du syndic**

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

**3.1 Dossier ascenseur : situation statu quo – proposition de faire une nouvelle analyse de risque mais laissée en suspens par le CDC – renvoi au point 6A & annexe jointes**

**3.1 dossier égout**

Sur base du rapport de BMC analyse par l'architecte Mr I ( ) ce dernier reviendra avec des propositions analyse pour avis du CC sur le tracé du passage des nouvelles conduites **renvoi point 6C**



### 3.4 dossier sinistre

#### Dossier humidité – rez

- L'un en provenance d'une rupture du robinet de la machine à laver du 1<sup>er</sup> étage - dossier en cours de clôture
- L'autre encore en cours et en attente assèchement dommages chambre depuis les travaux réalisés par Acro City (décollement des remontées sous les couvre murs)
- Situation surveillée et sera revue avec le syndic et le CDC car la mur du voisin est mis en avant à vérifier en terme de cause conjointes **En cours**

### 3.5 dossier recouvrement de charges

La syndic en complément de son rapport procéder à un bref résumé explicatifs en séance

Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune autre remarque particulière n'est à signaler

#### Rapport du conseil de copropriété

Ce dernier a été joint en annexe de la convocation et corrobore les termes et informations déjà repris dans le rapport du syndic

L'assemblée approuve à l'unanimité le rapport présenté

Il en résulte pour les dossier suivants :

#### **Ascenseur**

il sera lancer le nouvel AdR courant janvier 25 afin de pouvoir ensuite lancer l'appel d'offre  
Mais cette AdR a été mis en suspend par le CDC pour le moment pour analyse de l'ensemble des paramètres nous attendons leur confirmation - **renvoi point 6A**

#### **Infiltration cave via cour rez gauche**

Avant de rénover la cour il faut investiguer au niveau de l'évacuation du trop plein de la citerne  
Suite à l'inspection camera a révélé une négligence cadre travaux Vimar - **nous allons demander réintervention en garantie**

#### **Inondation cave via courette du sous sol ( fond caves)**

Système d'évacuation des eaux de pluie dans la courette arrière est inadapté et une intervention doit être faite pour un branchement directe à la DEP sur la réseau d'égout

#### **Porte immeuble**

Le projet à été joint en annexe de la convocation **renvoi au point 6D**

Le conseil de copropriété a souhaité se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en avalise les termes et informations reprises.

### 4. Décharge et reconduction à donner (quorum requis : majorité absolue)

- 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) – voir résultat des votes  
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui était composé des membres suivants :

.....(président)  
.....(assesseur)  
.....(assesseur)  
.....(assesseur)

décision N° 6



4.2 Au syndic : voir résultat des votes  
L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.  
décision N° 7

4.3 Au(x) commissaire(s) au comptes  
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière au(x) vérificateur(s) ( commissaires)  
aux comptes qui était composé de(s) membre(s) suivant(s) :  
.....(vérificateur)  
décision N° 8

## 5. Elections :

5.1 Création et élection du conseil de copropriété (quorum requis : majorité des 75%) – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants au conseil de copropriété, et ce, pour une durée de un an.

.....(président)  
.....(assesseur)  
.....(assesseur)  
(assesseur )

décision N° 9

*Le syndic rappelle que et conformément aux exigences de la nouvelle loi, le conseil de copropriété doit impérativement transmettre aux propriétaires un rapport d'activité, qui doit être transmis aux propriétaires par le biais du syndic.*

*Toutefois et si le conseil de copropriété ne souhaite pas remettre de rapport, il sera considéré qu'il se joint au rapport du syndic et en avalisera les termes et informations en assemblée générale. Il est toutefois précisé que le rapport du syndic ne peut être envoyé avant la convocation étant donné que celui-ci est mis à jour jusqu'à cette date*

5.2 Du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue) – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants en tant que vérificateur aux comptes, et ce, pour une durée de un an.

.....(vérificateur)

décision N° 10

*Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.*

*Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mme ( ) dans les délais requis) , et ce même si le syndic vient en rappel..*

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

*L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.*

décision N° 11



**6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux : majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1er - à l'exception des travaux imposés par la loi : majorité 50 % +1)**

A – Ascenseur : -Arrêté Royal du 30/04/03 concernant la sécurité des ascenseurs : Rappel des décisions prises lors de la dernière AGO – seule la phase II (travaux restant + gaine technique +/- 72.000 ) reste ouverte et à devoir être réalisée pour le 31/12/22 (suite attestation à valeur historique obtenue) et prolongée jusqu'au 31/12/27 & pour mémoire l'attestation de réception et régularisation ne pourra donc être délivrée tant que cette phase II totale ne sera pas finalisée – mise au point faite en attente validation CDC ou AG pour commande travaux ( devis révisé ) et mise au planning ultérieure estimé pour 1 T 26 : **rappel annuel : explication – évolution budgétisation - décision**

**Pour mémoire et rappel annuel**

**La phase I**

à été finalisée et réceptionnée et les dernières remarques levées

**La phase II**

Reste à devoir être réalisée raison de la démarche en vue de l'obtention d'un devis et ce en tenant compte du rapport de SGS établit selon la méthode kinney et les négociation faite avec l'organisme de contrôle pour le respect de l'esthétique

**AR**

**Il est rappelle que cette conformité devrait être finalisée pour le 31/12/2022 mais que des suite d'un nouvel AR ce délai à été prolongé :**

- d'un nouveau report de 1 an ( pour ascenseur d'avant 1958 sans valeur historique )
- d'un nouveau report de 5 ans ( pour ascenseur d'avant 1958 avec valeur historique )

**Urban**

le copropriété ayant reçue l'attestation de reconnaissance à valeur historique pour son ascenseur à donc droit à ce report, mais l'AG souhaite avancer ce dossier technique et rester dans les plannings ( prévision budgétaire d'apport ) émis initialement et ne plus trainer en longueur même si la modernisation est reportée selon nouveau délai possible jusqu'au 31/12/2027

**Pour rappel**

Contrat d'entretien balisé depuis le 20/03/22 à Technilift pour 890 HTVA / an  
Cout annoncé par ces deniers pour la phase restante « phase II » pour un somme de 67.980 HTVA ou 72.058,80 TVAC hors indexation

Mais ces derniers nous annonce depuis novembre 22 que le machine est plus que vétuste et qu'il faudrait envisage de le changer sans attendre les délais octroyés ( suite usure paliers – poulie etc ..)

**Budget**

Le fond de réserve ascenseur à ce jour est de

52.864,39 Euro au 31/12/23

Reste donc à être cotisé :

La somme de 19.194 Euro et hors indexation - nécessite encore 8 appels de 2.500

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ **En 2023**
- ✓ **Conformité phase II**
- ✓ L'AG porte et re confirme son intérêt :
  - sur le devis de Technilift ( qui a fait l'objet d'une analyse préalable en son temps avec l'aide de Mr I ) en relation avec Mr ( expert en ascensuer) et SGS pour la phase II de cette mise en conformité
  - pour une somme de 67.980 HTVA ou 72.058,80 TVAC ( en 2020 ) hors indexation et qui apres affinement des postes reste le même programme définis sans impacte sur l'étendue des prix à la baisse, .. mais au contraire avec l'inflation risque de se voir à la hausse



- mais vu que le délai possible pour exécuter les travaux est jusqu'au 31/12/2027.  
l'AG décide en connaissance de cause de ralentir les apports afin de pouvoir remettre en place des appels au fond de réserve générales ( suite autre travaux nécessaire)
- Il est décidé de réduire l'appel au fond réserve ascenseur à 2500 euro par trimestre pendant 3 ans ( 12 trimestres ) reportant ainsi les travaux en terme d'exécution possible au 1 T 26 pour la conformité de l'ascenseur ( phase II)
- ✓ Mandat large est laissé au CDC pour permettre prise de position durant l'année en cas de rebondissement, ou incident qui nécessiterait travaux au niveau de l'ascenseur et en lien avec la mise en conformité ( et ce suite passages organisme de contrôle)
- ✓ Les apports au fond réserve ascenseur seront poursuivis à hauteur de 2500 par trimestre - à partir du 1 T 23 - Renvoi point 7
- ✓ **En 2024**
- ✓ L'Offre révisée est porté à 69.980 HTVA ( octobre 23) est présenté en séance
- ✓ La fond de réserve au 30/09/23 est de la somme de 52.864,39
- ✓ A ce jour nous attendons toujours les détails de mise en œuvre pour mise en conformité via AR de Urban ( qui sont impliqués suite à l'obtention et attestation valeur historique) et qui pourrait avoir des incidences sur le devis définitif et le budget

#### En 2025

Il est proposé de faire refaire une nouvelle Analyse de risque en vue de pouvoir ensuite lancer l'appel d'offre mais dans le respect des conditions de mise en œuvre au regard de l'Attestation Urban

L'offre de 2023 à été remis en annexe et pour mémoire

Le fond de réserve ascenseur au 30/09/24 est de la somme de 62.864,19

Le CDC avait demandé mise en suspens dans l'attente de l'aval l'AG

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ La copropriété renouvelle les dispositions prises et poursuit les appels au fond de réserve à 2500 / trimestre pour l'ascenseur
- ✓ Le CDC n'a pas encore toute l'information pour donner le feu vert et reviendra vers le syndic pour ce faire et ensuite mettre en œuvre cette Analyse de risque nouvelle sur base méthode Kinney et tenant compte de l'attestation urban
- ✓ Des réceptions de cet AdR nouvelle est tenant compte des détails de mise en œuvre ( cfr urban – valeur historique) il sera veillé à obtenir des devis
- ✓ Ce dossier sera une nouvelle fois reporté à l'ODJ de la prochaine AGO et nous l'espérons avec des devis

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12 ( quotités B)


B- Réfection toiture terrasse supérieure ( Zone 1 ) & re cimentage cheminée en toiture : report annuel et rappel de la décision prise en 2017 de planifier et reporter ces travaux en 2026/27 selon appel d'offre préalable en 2024/25 - la zone 1 reste à devoir être faite (cfr cahier des charges l t) : rappel avis et situation à ce propos - budget estimatif mais sera à réévaluer en temps opportun et en cas d'aval pour instruction dossier remise à niveau et proposition de soumission à l'architecte pour une nouvelle réévaluation : explication – décision & évolution budgétisation

#### Pour mémoire extrait des derniers PVAG

##### Dossier toiture

**rappel de la décision actée en 2015 et renouvelée depuis d'année en année**

*Il est rappelé que ce point est reporté annuellement à l'ordre du jour pour en garder trace et faire une mise au point fonction de l'évolution de la situation à ce jour*



il est donc demandé à l'AG son avis quant à la suite à y réserver, mais selon l'ordre de grandeur budgétaire pour ces travaux est de :

27.315,09 euro HTVA isolant compris

21.886,78 HTVA isolant non compris

Il a été émis de pouvoir réaliser ces derniers en 2021

**Après représentation du devis de Muzel pour mémoire et ordre de grandeur budgétaire les décisions suivantes sont prises**

- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce jour et propose de reporter celui-ci à la prochaine assemblée pour ré instruction éventuelle et évolution de la situation

**A ce jour en 2023 et après un nouveau tour de table et une nouvelle évaluation les décisions suivantes sont prises**

**Dossier toiture & re cimentage cheminées**

- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce jour et propose de reporter celui-ci à la prochaine assemblée pour ré instruction éventuelle , nouvelle évaluation de la situation et rappel de l'instruction et de la décision actée et renouvelée d'année en année
- ✓ Il est rappelé que le budget globale sur lequel l'AG avait tablé était sur une somme arrondie de +/- 40.000 euro ( hors indexation et hors inflation cout) afin de tenir compte des travaux base et connexes éventuels qui s'ajouteraient d'ici la .. et y inclure le cimentage des cheminées
- ✓ Pour rappel, l'instruction de la mise à jour d'un appel d'offre ne sera remis en place qu'en 2024 / ou 2025 et ou au plus tard une fois l'aval de l'AG pour re diligenter ce dossier car il ne sert a rien de consulter trop tôt des corps de métier et que suite à la nouvelle évaluation budgétaire les travaux pourront être pour finir envisagé pour fin 2026 ou 2027 et ce tenant compte du planning des appels au fin de réserve révisé cette année

**A ce jour en 2025 et Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ L'ag cette année renouvelle encore 2025 les disposition de 2024 ( reprécisées ci-dessus )
- ✓ Si les apports sont poursuivis au fond de réserve les travaux pourrait être réalisés en 2026 . il sera donc lancé l'appel d'offre pour cette partie au dessus chambre de bonne ( zone 1) – toiture avant + isolation
- ✓ Il sera demandé à Mr L : quel serait ses honoraires pour se faire réviser son descriptif des travaux au regard du cahier des charges réalisé il y a 10 ans ( sur diverses zones ) mais dont seule la zone 1 est mise en avant ce jour et sachant que - mesures et métré peuvent être récupérés pour le reste il y a évolution matériaux etc ..
- ✓ .. FFT ou % pour cette phase sera donc émise
- ✓
- ✓ Le CDC sera consulté des réceptions de la proposition , l'AG laissant un mandat large au CDC pour ce faire et à défaut d'autre architecte seront consultés
- ✓ Choix isolant proposé par ce dernier tenant compte performance et mise en œuvre est ( Iko enertherm 14 cm ) mais le CDC proposera aussi sa préférence

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 13



C réseau égout enterré / lien avec dossier humidité cave : présentation du rapport d'analyse du réseau d'égout enterré par BMC ( rapport peut être soumis sur demande) et de son état - avis rendu par architecte et solution technique de mise en œuvre pour mise en ordre : présentation de devis : explication – décision - budgétisation

Mr [redacted] procédé à un bref rappel de la situation d'humidité des caves et des action depuis la dernière AGO à ce jour + le bilan émis de la situation a ce jour du réseau d'égout

Les différentes étapes réalisées depuis la dernière AGO sont explicitées en séances µen compléments des informations actées au point 3

Le plan et la proposition d'avancement pour ce « plan d'égouttage »

- o la priorité est la partie situé dans la courette du fond
- o ensuite exams complémentaire au niveau de le citerne et la relance auprès de Vimar pour les action en garantie face au constat réalise par BCM

en complément du mail du 14/11 – Mr [redacted] à soumis un nouveau mail de clarification du 6/01 qui précise les éléments suivants ( en v iic l'extrait

Pour rappel, sur base du rapport de BMC SERVICES du (Intervention du 10 & 11 juin 2024), les points retenus pour être instigués sont :

- Le raccordement de l'évacuation des pluie dans la courette du fond directement à la chambre de visite plutôt que de se déverser dans la cour. – ( 1)
- La canalisation rénovée par Vimar nécessite une intervention corrective.( feuille de plastique dans le tuyau). (2)

Pour le point 1, le bordereau reprend un descriptif succinct des tâches à mener pour résoudre c point (recommandation BMC SERVICES).

Pour le second point, je réitère ma demande pour faire intervenir VIMAR du gestionnaire qui a été en charge de ce travail (mail du 4/11), il n' y aura aucun mal à faire intervenir sur une base de garantie VIMAR pour ce point.

**La parole est laissé à Mr [redacted] : qui est présent en visio / call**

.Les cout obtenue sont donc présenté en séance pour ce 1 r point prioritaire et qui varie de 1800 à 2150 euro HTVA

Mais devront s'ajoute les travaux complémentaire qui seront déterminé après examen complémentaire au niveau de le citerne

Réseau vétuste mais reste en bon état mis à pars :

- La canalisation rénovée par Vimar suite défaut constaté ( point 2)
- Piied de descente des toiture vers les eaux de pluie – nécessite d'ouvrir le sol ( point 1)
- Et la citerne qui pourrait être by passer ou condamnée si après la dernière investigation a faire après action en garantie de Vimar , il serait démontre un souci important à cette citerne d'eau de pluie

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Le choix de la copropriété se porte sur le devis de Marin pour un montant de 1747,00 HTVA pour exécution des que possible
- ✓ Maintient du mandat auprès de Mr [redacted] t pour vérification de la mise en œuvre de ce chantier & action a suivre auprès de Vimar ( en relation avec le syndic ) pour obtenir l'intervention en garantie et dans la mesure du possible prise en charges du nouveau passage camera de Bmc pour cette citerne qui à été rendu impossible à cause du défaut constaté
- ✓ La suite t(technique au sujet de citerne sera revue en accord syndic – CDC et architecte
- ✓ Ces travaux seront à imputer en charges courantes ( commune)

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14



D- porte d'entrée : proposition de rénovation émise par le CDC – présentation du projet et des devis - permis d'urbanisme préalable et prime possible : ( voir dossier joint ) : explication – décision - budgétisation

La dossier porte monté à et analyse par le CDC à été joint en annexe de la convocation

La parole est laissé à Mme I : pour présentation de ce dernier

En résumé

Remplacer le verre transparent par un verre cathédrale opaque ( durée des travaux 3 mois)

Une permis d'urbanisme devra être introduite pour la demande de modification de la pente de la Bal Ou pour tout changement de Boite aux lettres

Donc il serait plus intéressant de refaire la porte

Prime petit patrimoine / cumulable avec Home grade G3 rénovation porte mais en attente des conditions d'octroi en 2025

Le coût des devis pour la rénovation totale varient entre 11.000 à 16.150 HTVA selon la société

La prime « petit patrimoine »

doit être introduite avant mise en œuvre avec argumentations d'un ferronnier

à la différence de la G3 qui est introduite en fin de chantier pour autant qu'elle soit renouvelés en 2025

#### **Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Le choix de la copropriété se porte sur le devis de Mercenier
- ✓ pour la somme de 11.000 Euro HTVA ( sous réserve d'obtention des informations souhaitées ) et à défaut de retour de ce ferronnier de pouvoir alors valider la commande avec Altnvca
- ✓ ( selon mandat laissé au CDC )
- ✓ mais cette commande est sous réserve du retour d'aval de la prime « petit patrimoine » et ne sera validée qu'après le retour d'info au sujet de la prime
- ✓ mandat large est laissé au syndic et CDC pour choix décision définitive en fonction du retour de la prime pour confirmer ou infirmer la commande au ferronnier qui sera retenue ( seule la question du vitrage est émise afin de savoir si l'actuel est récupérable et à défaut alors on mettra le verre cathédrale )
- ✓ Mme I : s'engage à aider le syndic à constituer le dossier qui sera introduite pour la demande de prime « petit patrimoine »
- ✓ Ensuite et en cas d'accord nous devons introduire et demander le permis avant mise en œuvre des travaux de porte
- ✓ Ces travaux seront à déduire du fond de réserve
- ✓ &
- ✓ Pour mémoire et laissé inscrit pour transparence en cas de prime possible d'introduction  
Rappel des conditions pour l'octroi d'une prime
- ✓ l'AG mandate le syndic pour introduire la demande de prime et veiller à son suivi le paiement de prime sera à faire suivre sur le compte de l'ACP : BE75363074312851
- ✓ et en connaissance de cause l'AG confirme avec bien puis connaissance des législations en matière et les obligations qui en découlent (cf CHAPITRE VI de l'arrêté susmentionné, Art. 17.&21)
- ✓ au vu des difficultés et des changements de législation (unilatéral) afin d'obtenir les primes demandées auprès de RENOLUTION ou Bxl environnement, clairement par manque de fonds de ces derniers, le syndic décline toute responsabilité en cas de non acceptation des primes demandées malgré l'ensemble des démarches et documents correctement complétés et envoyés
- ✓ IMMO JPL facturera des frais administratifs d'un pourcentage de 5% du montant total des primes avec un minimum de 500 euro en cas de prime inférieure ou égale à 10.000 euro

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 15



E- Travaux Extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) : présentation et avis rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

Pour rappel extrait de la décision actée an 24

- ✓ **Audit**
- ✓ Pour rappel :
- ✓ Il faut entendre par ce point la nécessité de re lister les travaux extraordinaire qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne sois pris au dépourvu et d'une certians façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble
- ✓
- ✓
- ✓ Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncés et les budgets estimés dans le mesure du possible de même que le degré d'urgence
- ✓
- ✓ L'assemble en connaissance de cause et au vu de l'évaluation régulière des travaux et des points votes a travers cet ODJ décide de ne pas donner suite cette année à cet audit
- ✓ Ce point sera donc une nouvelle fois revu à l'ODJ de la prochaine AGO
- ✓ L'AG avalise cette décision et la renouvelle d'année en année
- ✓

A ce jour en 2024 et Apres débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Audit
- ✓ L'ag cette année renouvelle encore 2025 les disposition de l'année passée (reprécisées ci-dessus)
- ✓ PEB des parties communes
- ✓ Nous attendons le sortie de l'AR afin de connaitre les condition de mise en œuvre avant de faire faire ce PEB
- ✓
- ✓ Travaux de réparation de la toiture plate et sous face du chenaux
- ✓ Le devis de Schuermans présenté en séance pour la somme de 2310 HTVA est valide et commande sera faite .
- ✓ Ces travaux seront à imputer en charges courantes ( commune)

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 16

7. **Alimentation du(es) fonds de réserve** (sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix, dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaires de l'année précédente – article 577-5 § 3) – Proposition du syndic de porter l'appel trimestriel à 2750 € pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan au bilan en euro au 30/09/24			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	6500	//	
le fonds de réserve générale	23.403	Poursuite appel à 2750	Par trimestre
le fonds de réserve ascenseur	62.864,19	Poursuite appel à 2500	Par trimestre
le fonds de réserve .....			
Le fonds de réserve .....			

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 17



**8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire** – Proposition du syndic : le lundi 19 janvier 2026 à 18H

*La proposition reprise en rubrique est acceptée.*

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.

Pour accord,  
Nom et Signature :

PROPRIETAIRES	Quotités		Vote 1	Vote 2	Vote 3	Vote 4	Vote 5	Vote 6	Vote 7	Vote 8	Vote 9	Vote 10	Vote 11	Vote 12
	A-Gén.	B-Asc	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B
	1119	0												
	704	704	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	704	704	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	689	689	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	836	836	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	709	709	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	716	716	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	1171	0	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
	753	753	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	707	707	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	511	511	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	680	680	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	701	701	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	10000	7710	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	7710/7710

PROPRIETAIRES	Quotités		Vote 13	Vote 14	Vote 15	Vote 16	Vote 17	Vote 18	Vote 19	Vote 20	Vote 21	Vote 22	Vote 23	Vote 24
	A-Gén.	B-Asc	A	A	A	A	A							
	1119	0												
	704	704	o	o	o	o	o							
	704	704	o	o	o	o	o							
	689	689	o	o	o	o	o							
	836	836	o	o	o	o	o							
	709	709	o	o	o	o	o							
	716	716	o	o	o	o	o							
	1171	0	o	o	o	o	o							
	753	753	o	o	o	o	o							
	707	707	o	o	o	o	o							
	511	511	o	o	o	o	o							
	680	680	o	o	o	o	o							
	701	701	o	o	o	o	o							
	10000	7710	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000	8881/10000							

o = oui = Pour

SRL IMMO JPL  
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG , 530  
B-1180 BRUXELLES  
TÉL. 02/343.18.40  
compta@immo-jpl.be  
Num. IPI : 501312

**BILAN COMPTABLE AU 30/09/2024 (T4)**


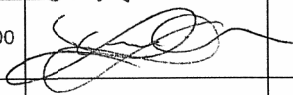
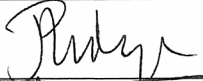





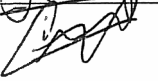
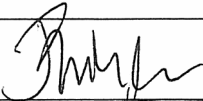
FAIT LE : 20/01/2025  
IMMEUBLE : 0109 - 109-ACP VOLDERS 37-39  
(0884.455.995)  
RUE JEAN VOLDERS 37-39  
1060 BRUXELLES



Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	22 138,87	1000000 - Fonds de roulement	6 500,00
4991006 - Sinistre 6 - humidité cave rez g - 01/2021	919,60	1600000 - Fonds de réserve général	23 403,07
4991010 - Sinistre 10	364,60	1601000 - Fonds de réserve ascenseur	62 864,19
4999000 - Compte d'attente	660,00	410 - Copropriétaires	2 583,79
53000003 - Compte épargne - BE87 3634 7421 9094 - BE8...	6 707,15	4168001 - Solde anciens propriétaires	1 250,43
55000003 - Compte vue - BE75 3630 7431 2851 - BE75363...	68 103,57	440 - Fournisseurs	2 292,31
<b>Total actif</b>	<b>98 893,79</b>	<b>Total passif</b>	<b>98 893,79</b>

## FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 20/01/2025 À 18:00

FAIT LE : 20/01/2025  
 IMMEUBLE : 0109 - 109-ACP VOLDERS 37-39 (0884.455.995)  
 RUE JEAN VOLDERS 37-39  
 1060 BRUXELLES

B-Asc A-Gen.

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
	0 G	0	1 119,00		
	4 G, CA 09, CA 13, CA 14, MAN 09	704	704,00		
	5 D, CA 07, CA 08, CA 12, MAN 10	704	704,00		
	2 D, CA 04, CA 06	689	689,00		
	5 G, CA 21, CA 27, CA 28, MAN 03	836	836,00		
	1 G, CA 19, CA 20, MAN 14	709	709,00		
	2 G, CA 11, CA 15, MAN 13	716	716,00		
	0 D	0	1 171,00		
	3 G, CA 03, CA 26, MAN 05, MAN 06, MAN 07	753	753,00		
	3 D, CA 05, CA 10, CA 25, CA 29, MAN 08	707	707,00		
	0 ENT, CA 16, MAN 11	511	511,00		

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
	1 D, CA 17, CA 18	680	680,00		
	4 D, CA 22, CA 23, CA 24, MAN 12	701	701,00		
<b>TOTAL QUOTITÉS</b>		7710	10 000,00		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.