

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise

ave Jean Volders 37-39, à 1060 Bruxelles

Dossier n° ACP 109

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19 janvier 2026

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

En date du 5 janvier 2026 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 9489 millièmes ./10.000 Millièmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18 h 20.

Est nommé Président de séance : Monsieur I

Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mme

Sont nommés scrutateurs : //

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2024 / 2025 et du bilan arrêté au 30/09/25 (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 2024-2025 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 30/09/25, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur aux comptes joint à la convocation.

Il est précisé que les fonds li à l'indemnité pour le tournage et revenant au commun ont été reçue et porté au fond de réserve générale (a raison de 2.000 euro)

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.

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 **13.733 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 et est même légèrement supérieure à la dernière moyenne estimée. Il est toutefois 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 **propriétaires** présente un retard et ou défaut de paiement sur la dernière charges du 3 T 25 mais dont la situation de compte est surveillé et a défaut de régularisation au vu des charges du 4 T qui seront bientôt envoyée, la procédure validé suivra son cours

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**

2.3 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 à Mr _____ via son propriétaire Mr _____ 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 faite l'objet d'en 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 considéré 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 actée le faite 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 2026 les décisions prise en 2025 sont encore renouvelles

- ✓ 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 couts .
- ✓ 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 – Ascenseur – MEC sur b ase du dernier AdR

Le rapport d'Analyse de Risque de SGS faite en présence de Technilift à été joint en annexe
Le devis de Technilift n'à entre-temps toujours pas été reçu malgré de nombreuses relances nous proposons de laisser un mandat large au CDC – renvoi point 6A

3.1 porte d'entrée

Les différentes étapes de la mise en place de la renovation de cette porte en Atelier est explicitées à travers ce rapport

Seule à ce jour les dernières finition qui étaient en attente ont été faite et vu la réception de le facture de solde nous avons introduite la demande de la prime petit patrimoine pour obtenir l'indemnités

En cours

3.1 réseau égout

La raison du retard dans l'instruction de ce dossier est explicitées à travers le rapport du syndic, et les annexes jointes

Depuis l'intervention en garantie par Vimar réalise très tardivement)- nous attendons la fixation de le date de Marin pour les travaux valide en AG de 25 et demandons le contrôle , via la caméra de Mr

Nous attendons une date de Marin et ensuite nous veillerons à organiser les accès et le RDV en présence de Mr **en cour – renvopi point 6C**

3.4 dossier sinistres

En complément du rapport du syndic les différentes fuites survenue et dossier sinistre sont explicitées s en séance

Seule les sinistre encire ouvert feront l'objet d'un poursuite d'instruction en vue d'une clôture technique et comptable

- Fuite chambre arrière : en attente clôture comptable
- Humidité niveau mitoyen avec Eglise 28 – pont thermique et condensation - pas de fuite constatée – mais a surveiller
- Fuite par Gaine technique 2D/1D – en attente d'un clôture comptable
- Etc ..

3.5 recouvrement de charges

Suivi du dossier de recouvrement de charges pour , qui malgré une régularisation en février 25 a de nouveau laisse une dette s'accumuler

Surveillance en cours et en relation avec le conseil Nimal en cas de nouveau retard qui se présenterais

mais à ce jour (au moment de l'AG) Ils sont en ordre de paiement de charges

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

L'assemblée n'approuve pas le rapport présenté et souhaite acter les remarques suivantes :

Seule les points suivante sont abordé

Travaux réseau

- repérage de le bonne exécution des travaux réalise en garantie par Vimar, et ce via l'aide de le caméra de Mr i
- nous restons en attente de le date de Marin pour les travaux au réseau d'égout

Non conformité détecteur des communs

La société Ohms des suite de sa visite à soumis une série de divers devis mais le CDC retiendra :

- celui de le pose de 16 détecteur interconnecté et de le confirmé électrique des communs
- renvoi au point tehcnqie 6E pour présentation et avis et intérêt porté ou non sur ces travaux

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

ROI non respecte suite problème de tournage de film

A la demande du CDC une proposition d'amendement a été émise et entre temps obtenue pour 2.000 euro - renvoi au point 6G

ROI dégradation des communs par les vélo du 1G et 3G

Il est demande de trouver solution pour(limiter les dommages)

La réflexion sur l'occupation de l'espace commun et les endroits émis n'ont pas été retenue pour les vélox cargo

Le moins pire est de garder la situation actuelle mais de protéger le mur ou adapter

A défaut de solution autre pour le moment mais il est demandé que ces occupants veillent à trouver une solution alternative (tel que location d'un box extérieur) afin de laisser les communs libres et dégagés et de limiter les dommages.
Il sera écrit en ce sens aux appartements concernés.
L'AG valide cette disposition

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, représentés par ses gérants, 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 – nouvelle analyse de risque selon méthode Kinney réalisé en date du 23/09/25 (après aval CDC) et appel d'offre relance en fonction - suivi en cours avec le CDC et à revoir en AG pour commande travaux et mise au planning ultérieure estimé pour 1 T 26 : **rappel annuel : explication – évolution budgétisation - décision**

Rappel générale

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

Rappel extrait des décision prise en 2024/2025

Après débat les décisions suivantes sont prises

✓ **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 le 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 impliqué suite à l' obtention et attestation valeur historique) et qui pourrait avoir une 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

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
- ✓

A ce jour En 2026

Le rapport d'analyse de risque révisé selon méthode Kinney Urban a été réalisé en présence de Technilift qui en fonction devait faire suivre son devis mais faute de réception nous ne pouvons le présenter en séance, mais nous proposons de laisser un mandat large au CDC et syndic pour soumission de l'offre des réceptions et pouvoir le valider en cours d'année après réception d'une offre conjointe à recevoir auprès de Marien ou autre ascensoriste

Il en ressort les éléments suivants

L'aspect de l'esthétique à maintenir est vraiment important
Il est fort probable que le devis de Technilift devra être étudié une fois réception et faire l'obtention d'un comparatif
il est aussi émis la demande de rénover l'intérieur de la cabine une fois le choix de l'ascensoriste

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Poursuite des appels au fond de réserve mais à raison de 1500 Euro par trimestre à partir du 1 T 26
- ✓ Mandat large est laissé au CDC et syndic pour choix et décision des réceptions du devis de Technilift ou des comparatifs qui seront obtenus afin de pouvoir valider une commande si un intérêt est porté sur une offre qui correspond à la demande et au souhait du CDC (rapport / qualité / prix et esthétiques + patrimoine)
- ✓ En commande de commande les travaux seont à déduire fond de réserve ascenseur
- ✓ A défaut d'avancement possible le dossier sera revu lors de l'ODJ de la prochaine AGO

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – **décision N° 12 (selon 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 Lambert) – selon révision de ce Cahier Des charges vu que le 1 r devenait obsolète **quasi 10 an plus tard** nouvel appel d'offre réalisé & proposition d'honoraires architecte pour suivi de chantier - synthèses comparative des devis obtenus soumise au CDC qui décidera un report en AG : explication – décision & évolution budgétisation

Suite a la décision de l'AG prise en 2025

Mr L à faire une mise à jour de son cahier des charges et l'appel d'offre relance
Les devis obtenus ont fait l'objet d'une comparaison et le tableau de synthèse et rapport de Mr i présenté
au CDC pour question éventuelle et ce afin de mieux préparer le dossier
Les cout varie de 54.000 à 57.000 euro TVAC

Il est demande qu'elle suite y réserver

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ L'AG poursuite les appels au fond de réserve jusqu'en 2028 au minimum afin de disposer des fonds nécessaires
- ✓ Mais réévaluera la question en 2027 au vu des travaux prioritaires pour le RGIE (conformité électrique)
- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce jour et propose de reporter celui-ci à la prochaine assemblée pour réinstruction éventuelle et réévaluation de la situation (commune)

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

C réseau égout enterré / lien avec dossier humidité cave : rappel des faits et du rapport d'analyse du réseau d'égout enterré par BMC et de son état - avis rendu par architecte et attente de l'exécution du chantier par Marin pour la solution technique retenue – mais a dû être mis longtemps en suspens dans l'attente de l'intervention de Vimar faite en septembre 25 - ensuite attendre la disponibilité de Marin pour exécution des travaux valides - nouvelle évaluation situation ce jour pour clôture technique et comptable : **rappel statut dossier a ce jour**
explication – décision

En complément du rapport du syndic et CDC

Et suite aux travaux de Marin (pour la somme de 1747 HTVA et hors indexation) longtemps resté en attente de l'action préalable de Vimar qui devait être faite en garantie, il est précisé que ces derniers n'ont toujours pas pu être fixés - vu les conditions météo depuis la reprise de janvier entre neige et gel .. Marin a pris du retard et doit trouver un creux dans son planning pour exécuter ces petits travaux

Il est confirmé que la vérification avec la caméra de Mr i permettra de confirmer que les travaux de Vimar réalisés en garantie ont correctement été exécutés (du moins nous l'espérons)

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ l'AGA valide le renouvellement des dispositions actées ci avant mais demande que les travaux soient réalisés au plus tard pour fin mars 2026 et à défaut nous demanderons à Mr i de trouver une solution via un tiers
- ✓ mandat large est laissé au CDC en relation avec le syndic pour la bonne suite de ce dossier

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

D- porte d'entrée : travaux débutés et mis en œuvre à partir de septembre 25 et en cours selon gestion avec l'aide du CDC sauf contre fin annoncée fin décembre – (et seule la question de la prime petit patrimoine restera en attente) : explication et renouvellement des décisions - budgétisation

Le statut de ce dossier est clarifié en séance d'AG suite aux derniers travaux finalisés fin décembre 25
Les finitions ont entre temps été faites
La facture de solde a été obtenue et la prime petit patrimoine a été introduite - nous attendons leur retour

Il nous ont accusé réception donc c'est en cours

Les éléments suivants sont encore précisés

La serrure de la nouvelle porte ne fonctionne pas bien - un graissage ou réglage peut être demandé mais ceci peut être en lien avec le nombre de clés mises en circulation

Seule le marbre du mur qui à été abimé devrait être recollé mais travail de chipotage et adaptation (couche de cire) 3250 Euro & pour la sol réparation de la mosaïque usée - poncer et cristalliser selon couts de 3250 Euro

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ dans l'attente de l'obtention de la prime petit patrimoine il est convneue que ce dossier reste à l'étude par le CDC (d'autre devis auprès de marbrier seront demandes) afin de pouvoir mettre en avant le dossier , et de savoir si il est possible d'obtenir une nouvelle autre prime petit patrimoine pour ces travaux complémentaires au niveau marbre et mosaïque du hall d'entré (mur et sol)
- ✓ L'ag laisse un mandat large au syndi et CDC pour instruction durant l'année une fois l'obtention de le prime

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

E mise en conformité installation électriques des communs : présentation des divers devis divers devis reçu : poursuite d'instruction éventuelle et mandat au CDC explication – décision

Les divers devis reçue et soumis en annexe de le convocation sont présentes

MEC Electrique

DEV25/0567 : Nous vous proposons de remplacer les luminaires par des **surfaces** (luminaires basiques que nous mettons dans les cages d'escaliers) en gardant un système d'**interrupteur**.
+ mise en conformité électrique des commun pour la somme de 4637,42 HTVA

Mais différente variantes sont possible

DEV25/0568 : Nous vous proposons de remplacer les luminaires par des **surfaces** (luminaires basiques que nous mettons dans les cages d'escaliers) en remplaçant le système d'interrupteurs par des **détecteurs de mouvement**.
+ mise en conformité électrique des commun pour la somme de 5060,87 HTVAZ

DEV25/0569 : Nous vous proposons de remplacer les luminaires par des **luminaires de style Bauhaus** en remplaçant le système d'interrupteurs par des **détecteurs de mouvement**.
+ mise en conformité électrique des commun pour la somme de 7843,24 HTVA

DEV25/0572 : Nous vous proposons de remplacer les luminaires par des **luminaires de style Bauhaus**) en gardant un système d'**interrupteur**.
+ mise en conformité électrique des commun pour la somme de 5349,04 HTVAZ

&
détecteurs de fumées

Le devis DEV25/0570

concerne quant à lui la fourniture et le placement de détecteurs de fumées dans les communs, conformément aux nouvelles normes des pompiers pour la région de Bruxelles

&
il est toutefois précise que le changement des câbles n'est pas reprise dans les devis de mise en conformité électrique car ce n'est pas chiffrable avant travaux

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ **MEC (électrique)**
- ✓ Cette question reste en réflexion avec le CDC et à l'étude pour le moment
- ✓ car dans le cas ou les nouveau câble ne savent pas être tiré ceci représenteras un supplément important
- ✓ mandat large est laissé au CDC pour choix et décision incluant la possibilité de l'achat préalable d'applique en vu de leur mise an plca pour ce projet futur
- ✓ le syndic reviendra vers le syndic pour la suite des action à mener



- ✓ **détecteur de fumée**
- ✓ Le CDC fera savoir au syndic si la commande peut être validée et dans ce cas les frais imputés en charges communes (1206,88 HTVA et hors frais déplacement)
- ✓ Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – **décision N° 16**

F Travaux Extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) « audit technique » & « PEB commun » : présentation et avis rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

Il faut entendre par ce point la nécessité de re lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble

Pour rappel, en 2033 : interdiction des bâtiments avec une consommation primaire théorique supérieure à 275 kWh/m²/an (certificats PEB actuel F et G)
 Pour évaluer un PEB de l'ensemble du bâtiment, le syndic devra réunir l'ensemble des PEB des appartements et mandater une société indépendante, pour relister l'ensemble de ces PEB et établir le PEB de l'immeuble.

Dès lors, il est possible de demander un audit de l'immeuble auprès de

- Soit via architecte
- Soit par une société Agréée IMMOPASS qui propose une étude :
 - **Uniquement technique** : travaux pour améliorer l'immeuble
 - **Technique et énergétique** (99 / appart – min 850 euro htva): travaux pour améliorer l'immeuble, mais surtout sa valeur énergétique (PEB). Aucune obligation d'effectuer les travaux.
 - Possibilité d'avoir un suivi avec un architecte pour les travaux à exécuter : du cahier des charges à la réception du chantier. Choix totalement libre des corps de métier.

Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncés et les budgets estimés dans la mesure du possible de même que le degré d'urgence

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ **Audit**
- ✓ L'AG cette année renouvelle encore 2026 les dispositions de l'année passée (reprécisées ci-dessus)
- ✓ **PEB des parties communes**
- ✓ Nous attendons encore et toujours la sortie de l'AR définitif afin de connaître les conditions de mise en œuvre avant de faire faire ce PEB commun
- ✓

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

G – proposition d'amendement au règlement intérieur suite souci de tournage - renvoi annexe rapport CDC point concerne : explication décision

Suite au rapport du CDC et la proposition d'amendement émise en raison des abus rencontrés cette dernière a été jointe en annexe de la convocation et est présentée en séance

En raison des divers abus constatés, il est proposé de modifier le règlement intérieur avec les éléments suivants :

1. *En cas de location d'un appartement pour un tournage, le copropriétaire concernée doit se mettre en relation avec le syndic et le CdC AVANT la signature du contrat avec la compagnie de production. Une copie du contrat signé sera ensuite envoyée au syndic si accord de la copropriété.*
2. *Le contrat doit clairement spécifier*

- a. Aucun matériel ne pourra être stocké dans les communs pendant la durée de la préparation et du tournage en lui-même, à moins que ceci ait été clairement annoncé à l'avance (avec mention de la durée, de l'endroit), et qu'un dédommagement pour la copropriété, dont le montant est à approuver par le CDC, ne soit prévu et mentionné dans le contrat.
- b. Aucun tournage ne pourra avoir lieu dans les communs, à moins que ceci ait été clairement négocié à l'avance, et qu'un dédommagement pour la copropriété, dont le montant est à approuver par le CDC, ne soit prévu et mentionné dans le contrat.
- c. que l'usage de l'ascenseur est strictement interdit par l'équipe,
- d. Que l'équipe ne pourra pas toucher aux éléments constitutifs des communs, notamment les portes de l'immeuble, sans discussion préalable avec le CdC et accord éventuel sur l'intervention prévue,
- e. Qu'un expert choisi par le syndic sera mandaté pour faire un état des lieux des communs avant et après le tournage. Les frais de l'expert seront à charge de la compagnie de production, ou du propriétaire concerné
- f. pour garantir la tranquillité de la copropriété, les horaires de location doivent se situer entre 8h et 20h. Tout dépassement de ces horaires devra être discuté avec le CdC.
- g. la production devra nettoyer les communs en cas de travaux salissants.
3. Enfin, pour compenser les nuisances dudit tournage, un montant de 15% du contrat sera versé par la copropriétaire à la copropriété. Ce montant sera alloué au fonds de roulement.

Il en ressort les éléments suivants

Ceci laisse place à un long débat mais l'ag valide la disposition

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Cette disposition motion de ROI au sujet de la mise en œuvre des conditions à respecter en cas de tournages est validée par tous

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – **décision N° 18**

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 2.500 Euro pour le fond de réserve ascenseur et 2.750 pour le fond de réserve générale pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan en aura au 30/09/25			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	6500	//	
le fonds de réserve ascenseur	72.863,99	Poursuite appel mais à 1500 Déduction des travaux point 6A	Par trimestre à partir du 1 T 25
le fonds de réserve générale	26.120,73	Poursuite appel mais augmentation à 3750 Déduction des travaux décidés – renvoi point 6	Par trimestre à partir du 1 T 26
le fonds de réserve			
Le fonds de réserve			

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – **décision N° 19**

8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le lundi 18 janvier 2026 2027 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 :

9

BILAN COMPTABLE AU 30/09/2025 (T4)

FAIT LE : 12/01/2026
IMMEUBLE : 0109 - 109-ACP VOLDERS 37-39
(0884.455.995)
RUE JEAN VOLDERS 37-39
1060 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	9 029,84	1000000 - Fonds de roulement	6 500,00
440 - Fournisseurs	730,24	1600000 - Fonds de réserve général	26 120,73
4991011 - Sinistre 11 - Fuite décharge sdb 3D/2D/1D vers c...	2 505,80	1601000 - Fonds de réserve ascenseur	72 863,99
4999000 - Compte d'attente	660,00	410 - Copropriétaires	2 956,88
53000003 - Compte épargne - BE87 3634 7421 9094 - BE8...	6 734,73	4168001 - Solde anciens propriétaires	1 250,43
55000003 - Compte vue - BE75 3630 7431 2851 - BE75363...	91 600,75	440 - Fournisseurs	1 569,33
Total actif	111 261,36	Total passif	111 261,36

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	704	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	704	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	689	689	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	836	836	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	709	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	716	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1171	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	753	753	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	707	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	511	511												
	680	680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	701	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10000	7710	9489	9489	9489	9489	9489	9489	9489	9489	9489	9489	9489	

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	A	A					
	1119	0	0	0	0	0	0	0	0					
	704	704	0	0	0	0	0	0	0					
	704	704	0	0	0	0	0	0	0					
	689	689	0	0	0	0	0	0	0					
	836	836	0	0	0	0	0	0	0					
	709	709	0	0	0	0	0	0	0					
	716	716	0	0	0	0	0	0	0					
	1171	0	0	0	0	0	0	0	0					
	753	753	0	0	0	0	0	0	0					
	707	707	0	0	0	0	0	0	0					
	511	511												
	680	680	0	0	0	0	0	0	0					
	701	701	0	0	0	0	0	0	0					
	10000	7710	9489	9489	9489	9489	9489	9489	9489					

0=oui = P/N


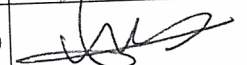

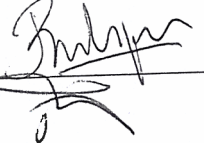


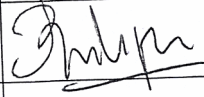
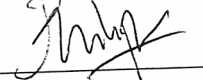

Immo **J.P.L.**

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



**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 DU 19/01/2026 À 18:00**

FAIT LE : 12/01/2026
 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
Nombre total de copropriétaires : 13					
	0 G	0	1 119,00		
	4 G, CA 09, CA 13, CA 14, MAN 09	709	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		

B-Asc. A-Gen.

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
Nombre total de copropriétaires : 13					
	1 D, CA 17, CA 18	680	680,00		
	4 D, CA 22, CA 23, CA 24, MAN 12	701	701,00		
TOTAL QUOTITÉS		7710	10 000,00		

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