



**Résidence Jupiter**  
Chaussée d'Alsemberg 238 à 1190 Bruxelles  
N° BCE de la copropriété 0829.992.871

Bleecx Notaires Associés  
Madame Meeüs Ségolène  
Place M. Van Meenen 2  
1060 Bruxelles

Bruxelles, le 16-05-2024

**Objet : Vente du lot '04/2D' de**

Maître,

Nous accusons réception de votre courrier du 15-05-2024 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

**1. art. 3.94 §1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve (04/2D)**

En date du jour, le montant des appels provisionnels sont de : 0,00 € tous les trimestres, (comptabilité trimestrielle).

**2. art. 3.94 §1, 2° / Arriérés dus par le cédant à ce jour**

-98,75 €

**3. art. 3.94 §1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve**

Montant pour le fonds de réserve : 98,75 € par trimestre.

**4. art. 3.94 §1, 4° / Procédure judiciaire en cours**

Aucune

**5. art. 3.94 §1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge**

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et une copie des deux derniers décomptes de charges.

**6. art. 3.94 §1, 6° / Bilan**

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

**7. art. 3.94 §2, 1° / Dépenses d'entretien de réparation et réfection**

Voir décisions procès verbal et dernier décompte trimestriel daté du 19/04/2024.

**8. art. 3.94 §2, 2° / Appel de fonds**

Néant - comptabilité trimestrielle.

**9. art.3.94 §2, 3° / Frais liés à l'acquisition de partie communes**

Aucun

**10. art.3.94 §2, 4° / Montants appelés en 2024**

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
	Report	01-01-2024	01-01-2024	6,63 €
04/2D, Cave 9	Fonds de réserve général 1er trimestre 2024	15-01-2024	30-01-2024	98,75 €
04/2D, Cave 9	Décompte 1er trimestre	31-03-2024	19-05-2024	307,64 €
04/2D, Cave 9	Fonds de réserve général avril 2024	19-04-2024	19-05-2024	98,75 €

**Informations complémentaires :**

- A. Transmission d'information concernant la vente reprise sous rubrique : Aucune
- B. Dossier DIU : voir annexes concernant rénovation chaufferie (2020) et isolation toits-terrasses (2023)
- C. Période de la prochaine assemblée : 01-04-2025-15-04-2025
- D. Date de la dernière assemblée : 12-04-2024
- E. Citerne :

Citerne à mazout/gaz	Oui
Capacité de la citerne	8.000 litres
Citerne inertée	n
Système anti-débordement	n
Livraison automatique	n
Num attestation contrôle	
Date contrôle	
Fin contrôle	
Notes	

- F. Périodicité des provisions : comptabilité trimestreille
- G. Budget annuel des provisions du lot : comptabilité trimestreille
- H. Provisions périodique du lot : 0,00 €

Le fonds de roulement, soit (si entièrement provisionné) sera défalqué du décompte de fin d'exercice incluant d'éventuels décomptes de chauffage et/ou de consommation d'eau et diminué des provisions payées, et sera demandé à l'acheteur.

Solde des montants échus à ce jour de **98,75 € en votre faveur**.

Nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder (s'il y a lieu) aux relevés contradictoires des compteurs de passage d'électricité, d'eau et calorimètres.

Pour votre parfaite information, un copie de la présente (sans annexe) est envoyée au propriétaire. Les frais de dossier s'élèvent à 150 € et seront facturés au cédant dans son décompte.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Maître, nos plus respectueuses salutations.

Xavier de Coninck (Syndic)



**Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale annuelle  
du 12 avril 2024**

**PREALABLES**

**1. Accueil des propriétaires**

Suite à la convocation du 19 mars, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale au Tennis Club Forest Domaine, 150 Av du Domaine à 1190 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont demandé par écrit l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail (Art 3.87 §3).

Les propriétaires sont tenus et ont été invités à communiquer les modifications de leurs coordonnées, ainsi que celles des occupants des appartements et des garages.

Les propriétaires peuvent demander d'inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée. La demande doit être faite par écrit au syndic, au moins 3 semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (Art 3.87 §3).

**2. Désignation du président de séance et du secrétaire**

Mr Fontange est nommé président de l'assemblée et le Syndic est chargé de la rédaction du procès-verbal de l'assemblée, et ce à l'unanimité.

**3. Vérification des quorums**

L'assemblée est valablement constituée puisque 9 propriétaires sur 11 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 842 quotités sur 1.000 quotités votives ou 75% des quotités (Art 3.87 §5). Deux procurations ont été validées.

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignée au registre des assemblées.

**EXERCICE PRECEDENT**

**4. Rapport de l'exercice**

• **Rénovation des toits-terrasses**

Le chantier a débuté en avril et avait été annoncé pour se terminer avec les congés de juillet. Si l'étanchéité des toits était terminée à cette date, les travaux d'isolation et la couverture des terrasses se sont prolongés jusqu'en septembre. Les finitions du chantier et la pose des nouveaux garde-corps se sont poursuivies jusqu'en décembre.

• **Le dossier de demande de primes pour ces travaux a été introduit en février. Un montant de 16.885 € a été obtenu.**

• **Travaux annexes demandés à l'entrepreneur du toit :**

- Remplacement des fixations de la descente d'eaux pluviales (DEP) de la façade arrière : fait.
- Remplacement de certains couvre-mur sur la partie droite de l'immeuble : fait.
- Remplacement de la vitre brisée du local technique de l'ascenseur : fait.
- Nettoyage du graffiti de la façade avant : l'entrepreneur ne l'a pas fait.  
C'est Mr Fontange qui s'en est occupé.
- Remplacement des fermetures des chambres de visite des égouts dans la cave : fait.

- Infiltration d'eau sous les voies d'accès aux garages  
Un accord avait été conclu avec le précédent syndic des garages sur un entrepreneur pour faire ces travaux. La commande a été faite en juin 23. Un RV sur place a eu lieu avec l'entrepreneur et le syndic des garages. Ce dernier devait convenir avec l'entrepreneur d'une date à laquelle la voie d'accès aux garages serait ouverte (rendant les garages inaccessibles) pour procéder au travail. Malgré quantités de rappels, la réparation n'est pas encore faite. Plusieurs contacts ont déjà été pris avec le nouveau syndic des garages, mais il n'y a pas encore eu de réponse de sa part, ce qui est compréhensible puisque sa nomination date de la mi-mars. Des photos et des plans des lieux lui ont été communiqués.
- L'ascenseur a été mis en conformité.
- Le curage des égouts a été fait en mars 2024. L'entrepreneur signale :  
**« L'état des réseaux est assez préoccupant. Bien qu'ils aient été nettoyés et curés le mieux possible, l'ensemble des fonds de chambres et de certaines conduites restent sous eau. En l'état, il n'est pas possible de les inspecter. Une réfection complète des réseaux est à envisager. »**  
Par contre, il n'a pas encore indiqué précisément en quoi doit porter la rénovation complète qu'il recommande et à quel prix. Des offres seront demandées à Kingspan et à Sibotherm pour la vidange et l'examen endoscopique des égouts.
- Le portier et la caméra des parlophones qui avaient été saccagés par les squatteurs du hall d'entrée ont été remplacés, de même que la poignée de la porte d'entrée, probablement aussi arrachée par les squatteurs. Ce sinistre sera déclaré à l'assurance pour en récupérer une partie des frais.

## 5. Litiges en cours

Le seul litige en cours concerne le précédent syndic dont le contrat s'est terminé le 17 avril 2023 et a continué à se prélever des honoraires en mai et juin, soit 2 x 271,30 €. Il a également prélevé le 3 avril une somme non contractuelle de 300 €. Malgré les demandes répétées du syndic actuel, Mr Hoessen a refusé le remboursement des 842,60 € indument prélevés.

### **DECISION** (pourcentage requis > 66% des quotités)

A l'unanimité, l'assemblée décide de donner mandat au syndic pour lancer une procédure auprès du Juge de Paix pour récupérer les sommes indument prélevées. Le syndic préviendra les copropriétaires de la date de comparution chez le juge.

## 6. Rapport du commissaire aux comptes

Le 12 janvier 2024, le syndic a transmis les comptes arrêtés au 31/12/2023 au commissaire aux comptes, Mr Leivas.  
Il faut vérifier les factures ELEA dont l'une de 254,40 € semble avoir été encodée deux fois et corriger si nécessaire.

## 7. Approbation des comptes de l'exercice comptable du 1/01 au 31/12/2023

Le 1 février, les propriétaires ont reçu le décompte annuel des charges de 2023, de même que le bilan de la copropriété, la balances des copropriétaires et la liste des factures de l'année et le décompte des frais de chauffage.

### **DECISION** (pourcentage requis > 50%)

L'assemblée approuve les comptes clôturés au 31/12/2023 et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes, et ce à l'unanimité.



avant et des balcons seront également investigués. Les entreprises à consulter sont PFBC Construct, MF Contractors et Nedelcu Damian.

## 12. Définition du calendrier souhaité pour ces travaux éventuels

**DECISION** (pourcentage requis > 66% des quotités)

Début juin, on devrait disposer de l'estimation de ..... pour les travaux à envisager. L'assemblée donne mandat aux propriétaires présents à l'assemblée pour analyser les documents reçus et communiquer les remarques au syndic qui les transmettra à l'ensemble des propriétaires.

## 13. Choix des mesures à prendre pour empêcher les squats dans le hall d'entrée

Suite aux dégâts infligés dans le hall des boîtes à lettres et sonnettes par les squatteurs, des solutions ont été demandées à Bru Elec Service (qui a réparé le système des parlophones) et à All Access. Ces derniers passeront dans l'immeuble le lundi 15 avril. Par contre Bru Elec Service a eu l'occasion d'examiner la situation et a signalé que selon lui la porte extérieure serait trop faible pour placer un système de ventouse magnétique pilotée par un clavier extérieur selon un horaire à définir. Pour lui, il faudrait remplacer cette porte extérieure.

**DECISION** (pourcentage requis > 50% des quotités)

Le point sera reporté à une prochaine AG lorsque plusieurs offres seront disponibles. Clabots sera aussi interrogé pour obtenir leur proposition.

## 14. Décision du principe de faire repeindre le hall du rez, après la 2de porte

Point demandé par un copropriétaire.

Si le principe de ce projet est accepté, des offres seront demandées à des peintres.

**DECISION** (pourcentage requis > 66,66 % des quotités)

A l'unanimité, l'assemblée décide de rejeter ce point.

## 15. Décision sur la neutralisation de la citerne à mazout

Point déjà reporté à de multiples reprises. La prime sur la nouvelle chaufferie avait été refusée entre autres du fait que cette citerne n'est pas neutralisée. Pour rappel il est obligatoire de faire neutraliser une citerne à mazout inutilisée. Cependant, aucun délai n'est imposé pour ce travail. Par contre, en cas de fuite, la copropriété sera tenue de procéder à la dépollution du sol. Trois offres avaient été reçues les années précédentes. Elles sont disponibles sur le portail de la copropriété.

**DECISION** (pourcentage requis > 50% des quotités)

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine AG.

## BUDGET

### 16. Approbation du budget annuel

Sans objet puisque la comptabilité de la copropriété est trimestrielle.

### 17. Approbation d'un appel de fonds de réserve

Le fonds de réserve a été alimenté par la prime reçue pour les travaux de 2023.

**DECISION** (pourcentage requis > 50% des quotités)

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire un appel de fonds de réserve de 5.000 € pour l'année, c'est-à-dire 1.250 € par trimestre.

**18. Décision sur l'affectation de la prime reçue pour la rénovation des toits-terrasses**

**DECISION** (pourcentage requis > 50% des quotités)

A l'unanimité, l'assemblée décide de laisser l'intégralité de la prime reçue sur le fonds de réserve.

**CLOTURE**

**19. Communication des ayants droits, non soumis aux votes**

- Le vandalisme au portier du parlophone sera déclaré comme sinistre à l'assurance.

**20. Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée**

- 

**21. Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires**

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

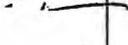
A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (3.92 §3).

Fait à Bruxelles, le 12 avril 2024

*[Handwritten signatures and initials scattered across the page]*

## Feuille de présence de l'assemblée générale du 12-04-2024

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
	79			1
08/4D (79)				
8	79	<i>M. Jans</i>		2
02/1D (79)				
	124			3
12/6 (124)				
	75			4
09/4G (79)				
<del>c</del>	<del>0</del>	<del></del>	<del></del>	<del>5</del>
Garage (0)				
	79			6
04/2D (79)				
s	79			7
11/5G (79)				
12	79			8
03/1G (79)				



**Résidence Jupiter**  
Chaussée d'Alseberg 238 à 1190 Bruxelles  
N° BCE de la copropriété 0829.992.871

Bruxelles, le vendredi 07 juin 2024

**Objet : Mensualités du crédit conclu pour la rénovation de la chaudière**

Cher(e) copropriétaire,

L'assemblée générale du 28 juin 2019 avait décidé de recourir à un crédit de 35.000 € pour financer la nouvelle chaudière, et ce sur 10 ans. La première mensualité a été prélevée le 1er décembre 2020 et la dernière le sera le 1 novembre 2030. Elles sont de 336,19 € chacune. Normalement chaque décompte de charges trimestriel devrait intégrer 3 de ces mensualités pour un total de 1.008,57 € / trimestre (3 x 336,19 €).

