oliviers | rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

Bernard Renson
Gilles Oliviers
Fabienne Denys
Avocats associés / Advocaten-vennoten

Charles-Edouard Robert
Tiffany Laforgia

Alexandre Bacquart
Chloé Vanden Eynde
Florence Saporosi
Gungor Saglam
Cindy Vanneste
Arthur de Streel

Lauriane della Faille
(cabinet secondaire / bijkantoor)
Avocats / Advocaten

Monsieur Marc WILMUS
Avenue d'Auderghem, 328
1040 - BRUXELLES

Par courriel uniquement :
marc.wilmus@belnot.be;
ms@notwdb.be

Bruxelles, le 13 aout 2026

Mon cher Notaire,

Concerne : ACP Vanderdussen 74 / Syndic judiciaire (GS)
V.réf. : Nouvelle désignation
M.réf. : GO698722

Je vous adresse la présente dans le cadre de l'ACP mieux identifiée sous rubrique concernant la vente , faisant ainsi suite à votre courriel de ce 2 juillet 2026.

Au préalable, et pour la bonne forme, je vous confirme que je vous dispense de l'envoi, par courrier recommandé, de la demande d'informations préalables à la passation de l'acte.

****

1.
L'ACP Vanderdussen est une petite copropriété composée de 4 copropriétaires seulement.

Elle n'a pas de conseil de copropriété.

J'ai été désigné en qualité de syndic judiciaire par ordonnance de la Justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean du 16 décembre 2022.

J'ai dernièrement tenue une assemblée générale extraordinaire ce 13 mai 2026 (**Annexe**).

2.
Pour le surplus, vous trouverez ci-après l'ensemble des renseignements utiles dans le cadre de la signature de l'acte de vente conformément à l'article 3.94 du Code civil :

1) Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5 alinéas 2 et 3 (§1, 1°)

Il n'y a pas de fonds de roulement. Le fonds de réserve général s'élève à 49.689,040€. Le fonds de réserve hors 5.282,97 € à ce jour.

2) Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises et transmises par le syndic (§1, 2°) :

A ce jour, Monsieur reste redevable de la somme 42.235,13 € (**Annexe**)

3) La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété (§1, 3°) :

A ce jour, la somme de 10.000,00 € est appelée à titre de provision pour l'ensemble des propriétaires, soit 2.500,00 € chaque trimestre, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en principe le 19 mars 2027.

Lors de l' Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont décidé de ne pas appeler de fonds en augmentation du fonds de réserve.

Lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire de ce 19 mars 2026, l'Assemblée Générale a simplement confirmé le budget 2026 voté précédemment.

Deux autres appels de fonds exceptionnels ont également été lancés le 13 mai 2026 et le 1 er juin 2026 pour les travaux de toiture qui seront réalisés dès le mois de septembre 2026 (**Annexes**).

4) Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu (§1, 4°) ;

Une procédure à la vente forcée du lot de été lancée,

Aucune autre procédure concernant la copropriété n'est en cours à ce stade.

5) Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années (§1, 5°) :

Voy. en annexe.

6) Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires (§1, 6°) :

Les comptes 2024 ont pu être approuvés lors de l'AGO du 11 décembre 2025.

Les comptes 2025 ont été approuvés lors de l'AGO du 19 mars 2026.

Pour le surplus, on renverra donc au PV de l'AGO susvisée. Voy. en annexe.

7) Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'AG ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date (§2, 1°) :

Rien à signaler à cet égard.

8) Les appels de fonds approuvés par l'AG des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (§2, 2°) :

Rien à signaler à cet égard.

9) Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'AG avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (§2, 3°) :

Rien à signaler à cet égard.

10) Les dettes certaines dues par l'ACP à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (§2, 4°) :

Rien à signaler à cet égard.

11) Les éventuels arriérés dus par le vendeur :

Voy. point 2 ci-avant.

12) Les éventuels travaux dans les parties communes ayant nécessité la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure à compter du 1er mai 2001 :

Sur base des informations en ma possession, je ne suis pas au courant d'un DIU existant..

13) L'existence d'une citerne à mazout dans l'immeuble :

Non, à ma connaissance et sur base des informations en ma possession, le bâtiment n'a pas eu de citerne à mazout.

14) La copie du certificat de performance énergétique partiel relatif à l'immeuble :

À ma connaissance et sur base des informations en ma possession aucun certificat PEB a été établi pour les parties communes.

J'espère avoir répondu à tout votre questionnement et reste, au besoin à votre disposition pour tout complément d'information. Je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Mon cher Notaire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour Gilles OLIVIERS, syndic judiciaire,
Gungor SAGLAM, avocate,
oliviers@renson-lex.be

oliviers & renson lex
association d'avocats / advocatenassociatie

Bernard Renson
Gilles Oliviers
Geert Coene
Delphine Luppens
Avocats associés / advocaten-vennoten

Charles-Edouard Robert
Fabienne Denys
Victoria du Parc Locmaria
Ann Henckens

Tiffany Laforgia
Florence Matthis
Eve Duret
Chloé Vanden Eynde
Avocats / advocaten

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

Monsieur LABARRE
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES

PAR Email

Bruxelles, le vendredi 16 février 2024

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de Charges 01-01-2023- 31-12-2023

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01-01-2023-31-12-2023**, et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);
3. Un bilan (financier) de la copropriété au 31-12-2023;
4. La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte;

.

Le montant total à payer ou à récupérer et repris dans le tableau ci-dessous.
Il tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété. Si ce montant est négatif, il sera déduit de votre prochain décompte de charges.

Pour toutes inforamtions complémentaires, nous sommes à votre disposition.

Bien à vous,

Gilles OLIVIERS, syndic provisoire
oliviers@renson-lex.be

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	**5.020,47 €**
Communication	**+++011/6076/64139+++**
Compte bénéficiaire	**BE50 6303 2044 5118 / BBRUBEBB**
Bénéficiaire	**ACP VANDERDUSSEN 74 Rue Vandermussen, 74 1080 BRUXELLES**
Date du décompte	**16-02-2024**
Echéance	**02-03-2024**

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

1/ Décompte de Charges du 01-01-2023-31-12-2023

Lot : Lot 1
Période : 01-01-2023-31-12-2023

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Assurances'			
Assurance incendie	564,40 €	46 / 1000	25,96 €
Total 'Assurances'	**564,40 €**		**25,96 €**
Rubrique 'Charges financières'			
Frais bancaires et charges des dettes	319,79 €	46 / 1000	14,72 €
Total 'Charges financières'	**319,79 €**		**14,72 €**
Rubrique 'Electricité'			
Autres	96,70 €	46 / 1000	4,45 €
Total 'Electricité'	**96,70 €**		**4,45 €**
Rubrique 'Entretien'			
Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	181,50 €	46 / 1000	8,35 €
Total 'Entretien'	**181,50 €**		**8,35 €**
Rubrique 'Honoraires'			
Autres honoraires	13.413,08 €	46 / 1000	617,00 €
Honoraires comptable	983,91 €	46 / 1000	45,26 €
Total 'Honoraires'	**14.396,99 €**		**662,26 €**
Rubrique 'Statuts'			
Publication nomination syndic	101,00 €	46 / 1000	4,65 €
Total 'Statuts'	**101,00 €**		**4,65 €**

Totaux	**15.660,38 €**		**720,38 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	15.660,38 €
Votre quote-part dans ce décompte	**720,38 €**
Fonds de Réserve [Q. 1.000]	230,00 €
Total dû	**950,38 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

Lot : Lot 2
Période : 01-01-2023-31-12-2023

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Assurances'			
Assurance incendie	564,40 €	163 / 1000	92,00 €
Total 'Assurances'	**564,40 €**		**92,00 €**
Rubrique 'Charges financières'			
Frais bancaires et charges des dettes	319,79 €	163 / 1000	52,13 €
Total 'Charges financières'	**319,79 €**		**52,13 €**
Rubrique 'Electricité'			
Autres	96,70 €	163 / 1000	15,76 €
Total 'Electricité'	**96,70 €**		**15,76 €**
Rubrique 'Entretien'			
Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	181,50 €	163 / 1000	29,59 €
Total 'Entretien'	**181,50 €**		**29,59 €**
Rubrique 'Honoraires'			
Autres honoraires	13.413,08 €	163 / 1000	2.186,33 €
Honoraires comptable	983,91 €	163 / 1000	160,38 €
Total 'Honoraires'	**14.396,99 €**		**2.346,71 €**
Rubrique 'Statuts'			
Publication nomination syndic	101,00 €	163 / 1000	16,46 €
Total 'Statuts'	**101,00 €**		**16,46 €**

Totaux	**15.660,38 €**		**2.552,64 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	15.660,38 €
Votre quote-part dans ce décompte	**2.552,64 €**
Fonds de Réserve [Q. 1.000]	815,00 €
Total dû	**3.367,64 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

Lot : Lot 3 Période : 01-01-2023-31-12-2023			
Charge	**A répartir**	**Quotités**	**Quote-Part**
Rubrique 'Assurances'			
Assurance incendie	564,40 €	34 / 1000	19,19 €
Total 'Assurances'	**564,40 €**		**19,19 €**
Rubrique 'Charges financières'			
Frais bancaires et charges des dettes	319,79 €	34 / 1000	10,87 €
Total 'Charges financières'	**319,79 €**		**10,87 €**
Rubrique 'Electricité'			
Autres	96,70 €	34 / 1000	3,29 €
Total 'Electricité'	**96,70 €**		**3,29 €**
Rubrique 'Entretien'			
Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	181,50 €	34 / 1000	6,17 €
Total 'Entretien'	**181,50 €**		**6,17 €**
Rubrique 'Honoraires'			
Autres honoraires	13.413,08 €	34 / 1000	456,05 €
Honoraires comptable	983,91 €	34 / 1000	33,45 €
Total 'Honoraires'	**14.396,99 €**		**489,50 €**
Rubrique 'Statuts'			
Publication nomination syndic	101,00 €	34 / 1000	3,43 €
Total 'Statuts'	**101,00 €**		**3,43 €**

Totaux	**15.660,38 €**		**532,46 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	15.660,38 €
Votre quote-part dans ce décompte	**532,46 €**
Fonds de Réserve [Q. 1.000]	170,00 €
Total dû	**702,46 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			0,00 €	
01-01-23	Appel provisionnel semestre 1	1.215,00 €		1.215,00 €	
20-01-23	Appel provisionnel extraordinaire	1.458,00 €		2.673,00 €	
13-04-23	Appel de fond de réserve avril 2023	486,00 €		3.159,00 €	
01-06-23	Fonds de Réserve [Q. 1.000] 1/2	364,50 €		3.523,50 €	
01-07-23	Appel provisionnel semestre 2	1.215,00 €		4.738,50 €	
01-12-23	Fonds de Réserve [Q. 1.000] décembre 2023	364,50 €		5.103,00 €	
31-12-23	Décompte 01-01-2023 - 31-12-2023		82,53 €	5.020,47 €	
		5.103,00 €	**82,53 €**	**5.020,47 €**	

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

3/ Bilan Détaillé au 31-12-2023

Actif	Montant		Passif	Montant
Classe 4			Classe 1	
Copropriétaires	8.479,39 €		Fonds de Réserve [Q. 1.000]	
Total Classe 4	8.479,39 €		- Ouverture	0,00 €
			- Appels	5.000,00 €
Classe 5			Fonds de Réserve [Q. 1.000]	5.000,00 €
BE58 0882 9022 2779 (Compte épargne réserve)	1.024,00 €		Total Classe 1	5.000,00 €
BE50 6303 2044 5118 (COMPTE TIERS Vanderdussen)	1.824,36 €			
BE81 0689 4874 7024 (Compte courant BELFIUS)	103,17 €		Classe 4	
Total Classe 5	2.951,53 €		Fournisseurs	6.430,91 €
			Arrondis	0,01 €
			Total Classe 4	6.430,92 €
Total	11.430,92 €		Total	11.430,92 €

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

4/ La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Assurances			
	Assurance incendie			
07-08	Prime du 20/09/2023 au 20/09/2024	AXA BELGIUM sa	564,40 €	23005
	Assurance incendie		564,40 €	
	Total Assurances		**564,40 €**	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
05-05	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
05-05	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
06-06	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-06	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
27-06	Frais gestion administrative (OD)		250,00 €	
06-07	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-07	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
10-07	Frais bancaires (OD)		0,15 €	
10-07	Frais bancaires (OD)		0,04 €	
04-08	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
04-08	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
06-09	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-09	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
04-10	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		4,84 €	
04-10	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		3,86 €	
07-11	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
07-11	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
06-12	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-12	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		319,79 €	
	Total Charges financières		**319,79 €**	
	Electricité			
	Autres			
13-03	Service Urbanisme Commune de Molenbeek	URBANISME	96,70 €	23009
	Autres		96,70 €	
	Total Electricité		**96,70 €**	
	Entretien			
	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs			
13-04	Visite électriciens pour devis de mise en conformité	BUILD CONSTUCTION	181,50 €	23007
	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs		181,50 €	
	Total Entretien		**181,50 €**	
	Honoraires			
	Autres honoraires			
31-03	Demande d'extrait du registre national	GILLES OLIVIERS, AVOCAT srl	21,18 €	23010
10-05	Honoraires du 16.12.2022 au 10.05.2023	GILLES OLIVIERS, AVOCAT srl	12.888,98 €	23011
12-05	Dossier	INDEKEU & VAN DEN DAELE	228,28 €	23006
01-09	Huissiers Indekeu -	INDEKEU & VAN DEN DAELE	274,64 €	23002
	Autres honoraires		13.413,08 €	
	Honoraires comptable			
31-03	Comptabilité T1 2023	1000 MILLIEMES	99,10 €	23008

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

30-06	Comptabilité T2 2023	1000 MILLIEMES	268,98 €	23003
30-09	Comptabilité T3 2023	1000 MILLIEMES	202,92 €	23004
31-12	Comptabilité T4 2023	1000 MILLIEMES	412,91 €	23012
	Honoraires comptable		983,91 €	
	Total Honoraires		**14.396,99 €**	
	Statuts			
	Publication nomination syndic			
07-03	Publication nomination syndic mars	PARTENA	101,00 €	23001
	Publication nomination syndic		101,00 €	
	Total Statuts		**101,00 €**	
	Total général		**15.660,38 €**	

oliviers & renson lex
association d'avocats / advocatenassociatie

Bernard Renson
Gilles Oliviers
Geert Coene
Delphine Luppens
Avocats associés / advocaten-vennoten

Charles-Edouard Robert
Fabienne Denys
Victoria du Parc Locmaria
Ann Henckens

Tiffany Laforgia
Florence Matthis
Eve Duret
Chloé Vanden Eynde
Avocats / advocaten

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

Monsieur LABARRE
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES

PAR Email

Bruxelles, le mercredi 19 février 2025

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de Charges 01-01-2024- 31-12-2024

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01-01-2024-31-12-2024**, et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);
3. Un bilan (financier) de la copropriété au 31-12-2024;
4. La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte;

.

Le montant total à payer ou à récupérer et repris dans le tableau ci-dessous.
Il tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété. Si ce montant est négatif, il sera déduit de votre prochain décompte de charges.

Pour toutes inforamtions complémentaires, nous sommes à votre disposition.

Bien à vous,

Gilles OLIVIERS, syndic provisoire
oliviers@renson-lex.be

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	**24.830,64 €**
Communication	**+++011/6076/64139+++**
Compte bénéficiaire	**BE50 6303 2044 5118 / BBRUBEBB**
Bénéficiaire	**ACP VANDERDUSSEN 74** **Rue Vandermussen, 74** **1080 BRUXELLES**
Date du décompte	**19-02-2025**
Echéance	**06-03-2025**

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

1/ Décompte de Charges du 01-01-2024-31-12-2024

Lot : Lot 1
Période : 01-01-2024-31-12-2024

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Assurances'			
Assurance incendie	596,05 €	46 / 1000	27,42 €
Total 'Assurances'	**596,05 €**		**27,42 €**
Rubrique 'Charges financières'			
Frais bancaires et charges des dettes	351,59 €	46 / 1000	16,18 €
Total 'Charges financières'	**351,59 €**		**16,18 €**
Rubrique 'Eau'			
Redevance fixe et consommation eau	896,63 €	46 / 1000	41,25 €
Total 'Eau'	**896,63 €**		**41,25 €**
Rubrique 'Honoraires'			
Autres honoraires	2.536,36 €	46 / 1000	116,67 €
Honoraires comptable	887,98 €	46 / 1000	40,85 €
Total 'Honoraires'	**3.424,34 €**		**157,52 €**

Totaux	**5.268,61 €**		**242,37 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	5.268,61 €
Votre quote-part dans ce décompte	**242,37 €**
Total dû	**242,37 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

Lot : Lot 2
Période : 01-01-2024-31-12-2024

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Assurances'			
Assurance incendie	596,05 €	163 / 1000	97,16 €
Total 'Assurances'	**596,05 €**		**97,16 €**
Rubrique 'Charges financières'			
Frais bancaires et charges des dettes	351,59 €	163 / 1000	57,31 €
Total 'Charges financières'	**351,59 €**		**57,31 €**
Rubrique 'Eau'			
Redevance fixe et consommation eau	896,63 €	163 / 1000	146,15 €
Total 'Eau'	**896,63 €**		**146,15 €**
Rubrique 'Honoraires'			
Autres honoraires	2.536,36 €	163 / 1000	413,43 €
Honoraires comptable	887,98 €	163 / 1000	144,74 €
Total 'Honoraires'	**3.424,34 €**		**558,17 €**

Totaux	**5.268,61 €**		**858,78 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	5.268,61 €
Votre quote-part dans ce décompte	**858,78 €**
Total dû	**858,78 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

Lot : Lot 3 Période : 01-01-2024-31-12-2024			
Charge	**A répartir**	**Quotités**	**Quote-Part**
Rubrique 'Assurances'			
Assurance incendie	596,05 €	34 / 1000	20,27 €
Total 'Assurances'	**596,05 €**		**20,27 €**
Rubrique 'Charges financières'			
Frais bancaires et charges des dettes	351,59 €	34 / 1000	11,96 €
Total 'Charges financières'	**351,59 €**		**11,96 €**
Rubrique 'Eau'			
Redevance fixe et consommation eau	896,63 €	34 / 1000	30,49 €
Total 'Eau'	**896,63 €**		**30,49 €**
Rubrique 'Honoraires'			
Autres honoraires	2.536,36 €	34 / 1000	86,24 €
Honoraires comptable	887,98 €	34 / 1000	30,19 €
Total 'Honoraires'	**3.424,34 €**		**116,43 €**

Totaux	**5.268,61 €**		**179,13 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	5.268,61 €
Votre quote-part dans ce décompte	**179,13 €**
Total dû	**179,13 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			5.020,47 €	
01-01-24	Appel provisionnel 1er trimestre 2024	607,50 €		5.627,97 €	
04-04-24	Appel provisionnel 2me trimestre 2024	607,50 €		6.235,47 €	
01-07-24	Appel provisionnel 3me trimestre 2024	607,50 €		6.842,97 €	
30-07-24	Versement		5.000,00 €	1.842,97 €	2024-004
13-09-24	Frais administratifs et dépens 23/05/2023	353,28 €		2.196,25 €	
13-09-24	Astreintes du 04/07/2023 et 04/11/2023 svt jugement du 04/07/2023	20.000,00 €		22.196,25 €	
13-09-24	Frais et commandement depuis le 31/08/2023	2.576,61 €		24.772,86 €	
17-09-24	Frais de mutation - Mail 17/09/2024 G.O.	600,00 €		25.372,86 €	
01-10-24	Appel provisionnel 4me trimestre 2024	607,50 €		25.980,36 €	
31-12-24	Décompte 01-01-2024 - 31-12-2024		1.149,72 €	24.830,64 €	
		25.959,89 €	**6.149,72 €**	**24.830,64 €**	

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

3/ Bilan Détaillé au 31-12-2024

Actif	Montant		Passif	Montant
Classe 4			Classe 1	
Copropriétaires	23.152,05 €		Fonds de Réserve [Q. 1.000]	
Total Classe 4	23.152,05 €		- Ouverture	5.002,56 €
			- Utilisation/Apport	22.934,06 €
Classe 5			Fonds de Réserve [Q. 1.000]	27.936,62 €
BE58 0882 9022 2779 (Compte épargne réserve)	970,04 €		Total Classe 1	27.936,62 €
BE81 0689 4874 7024 (Compte courant BELFIUS)	4.395,70 €			
Total Classe 5	5.365,74 €		Classe 4	
			Fournisseurs	581,14 €
			Arrondis	0,03 €
			Total Classe 4	581,17 €
Total	28.517,79 €		Total	28.517,79 €

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

4/ La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Assurances			
	Assurance incendie			
07-08	Prime du 20/09/2024 au 20/09/2025	AXA BELGIUM sa	596,05 €	172024005
	Assurance incendie		596,05 €	
	Total Assurances		**596,05 €**	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
05-01	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
05-01	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
06-02	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-02	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
05-03	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		4,84 €	
05-03	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		3,86 €	
02-04	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		-2,70 €	
02-04	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		-1,32 €	
02-04	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		1,21 €	
05-04	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
05-04	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
07-05	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
07-05	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
06-06	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-06	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
10-06	Frais bancaires (OD)		250,00 €	
04-07	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
04-07	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
06-08	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
06-08	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
05-09	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
05-09	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
04-10	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
04-10	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
07-11	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
07-11	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
05-12	Frais bancaires (OD)		4,84 €	
05-12	Frais bancaires (OD)		3,86 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		351,59 €	
	Total Charges financières		**351,59 €**	
	Eau			
	Redevance fixe et consommation eau			
01-03	Conso. du 17/06/2023 au 26/02/2024 : 62 m3	VIVAQUA scrl	370,25 €	172024008
06-08	Conso. du 27/02/2024 au 30/04/2024 : 34 m2	VIVAQUA scrl	180,38 €	172024003
15-11	Provision de 09/2024 à 11/2024	VIVAQUA scrl	346,00 €	172024009
	Redevance fixe et consommation eau		896,63 €	
	Total Eau		**896,63 €**	
	Honoraires			
	Autres honoraires			
27-10	Dossier	INDEKEU & VAN DEN DAELE	1.000,00 €	172024007
27-12	Facture huissier - Frais partiel mail 15/11/2024	INDEKEU & VAN DEN DAELE	1.536,36 €	172024010
	Autres honoraires		2.536,36 €	

oliviers & rensonlex
association d'avocats / advocatenassociatie

ACP VANDERDUSSEN 74
Rue Vandermussen, 74
1080 BRUXELLES
BCE: BE0754.583.685

	Honoraires comptable			
31-03	Honoraires T1 2024	1000 MILLIEMES	289,43 €	172024001
28-06	Honoraires T2 2024	1000 MILLIEMES	180,04 €	172024002
30-09	Honoraires T3 2024	1000 MILLIEMES	265,00 €	172024006
31-12	Honoraires T4 2024	1000 MILLIEMES	153,51 €	172024011
	Honoraires comptable		887,98 €	
	Total Honoraires		**3.424,34 €**	
	Total général		**5.268,61 €**	

oliviers & renson|ex
association d'avocats / advocatenassociatie

OLIVIERS RENSON-LEX
AVENUE DE L'ARMÉE, 10
1040 ETTERBEEK
TÉL. +32 2 735 46 56

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : **23/02/2026**

PÉRIODE : du 01/01/2025 au 31/12/2025

0018 - ACP VANDERDUSSEN 74 (BE0754.583.685)
RUE VANDERDUSSEN, 74
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Rue Vanderdussen, 74
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
LOT 1	CAVE	365 / 365 jours
LOT 2	BUREAU	365 / 365 jours
LOT 3	ATELIER	365 / 365 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Charges communes [Q. 1.000]	**243 / 1000**	**6 498,65**	**732,61**	**846.36**
61201 - Eau parties communes	243 / 1000	3 483,03	0,00	846,36
61301 - Honoraires avocats	243 / 1000	1 274,52	309,71	0,00
61305 - Autres honoraires	243 / 1000	1 131,37	274,94	0,00
6140 - Assurance incendie	243 / 1000	625,24	151,94	0,00
6148 - Autres	243 / 1000	-377,66	-91,77	0,00
61603 - Autres	243 / 1000	5,77	1,40	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	243 / 1000	356,40	86,40	0,00
657 - Charges financières diverses	243 / 1000	-0,02	-0,01	0,00
Totaux généraux		**6 498,65**	**732,61**	**846,36**

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		6 498,65	732,61	846,36
Totaux généraux		**6 498,65**	**732,61**	**846,36**

Part totale	**1 578,97**

Votre situation de compte au 31/12/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2025	AN	OD de reprise comptable	24 830,64	0,00
31/12/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 578,97	0,00
		Totaux	26 409,61	0,00
		Solde débiteur au 31/12/2025		**26 409,61**

??Veuillez virer votre solde débiteur de **26 409,61 €** avant le 05/03/2026
sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE81068948747024**
avec pour mention votre référence client +++481/2462/79852+++

oliviers & renson|ex
association d'avocats / advocatenassociatie

OLIVIERS RENSON-LEX
AVENUE DE L'ARMÉE, 10
1040 ETTERBEEK
TÉL. +32 2 735 46 56

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2025

FAIT LE : 23/02/2026

IMMEUBLE : 0018 - ACP VANDERDUSSEN 74 (BE0754.583.685)
RUE VANDERDUSSEN, 74
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	24 966,90	160100 - Fonds de Réserve Général [Q. 1000]	27 936,62
5501 - Epargne BE58 0882 9022 2779 - BE58088290222779	970,04	440 - Fournisseurs	880,28
5511 - Vue BE81 0689 4874 7024 - BE81068948747024	2 879,96		
Total actif	**28 816,90**	**Total passif**	**28 816,90**

oliviers & renson|ex
association d'avocats / advocatenassociatie

OLIVIERS RENSON-LEX
AVENUE DE L'ARMÉE, 10
1040 ETTERBEEK
TÉL. +32 2 735 46 56

LISTE DES DÉPENSES
DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 23/02/2026

IMMEUBLE : 0018 - ACP VANDERDUSSEN 74 (BE0754.583.685)
RUE VANDERDUSSEN, 74
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Charges communes [Q. 1.000]					**6 876,33**	**377,68**	**3 015,62**	**3 483,03**
Nature : 61201 - EAU					**3 483,03**	**0,00**	**0,00**	**3 483,03**
Compte : 61201 - Eau parties communes					**3 483,03**	**0,00**	**0,00**	**3 483,03**
15/02/2025	Période de 12/2024 à 02/2025	VIVAQUA (4309)	0018-2025-0004	743000374996	346,00	0,00	0,00	346,00
16/05/2025	Conso. du 01/05/2024 au 15/05/2025 : 540.98 m3	VIVAQUA (4309)	0018-2025-0002	706000185911	1 973,03	0,00	0,00	1 973,03
15/08/2025	Période de 06/2025 à 08/2025	VIVAQUA (4309)	0018-2025-0010	745000485851	582,00	0,00	0,00	582,00
15/11/2025	Période de 09/2025 à 11/2025	VIVAQUA (4309)	0018-2025-0009	741000497041	582,00	0,00	0,00	582,00
Nature : 61305 - HONORAIRES					**2 405,89**	**0,00**	**2 405,89**	**0,00**
Compte : 61301 - Honoraires avocats					**1 274,52**	**0,00**	**1 274,52**	**0,00**
19/01/2025		INDEKEU & VAN DEN D..	0018-2025-0007	40/GDW/279	865,36	0,00	865,36	0,00
12/10/2025		INDEKEU & VAN DEN D..	0018-2025-0008	40/GDW/5287	409,16	0,00	409,16	0,00
Compte : 61305 - Autres honoraires					**1 131,37**	**0,00**	**1 131,37**	**0,00**
31/03/2025	Comptabilité T1 2025	1000 MILLIEMES (9090)	0018-2025-0001	2024-124	552,09	0,00	552,09	0,00
30/06/2025	Comptabilité T2 2025	1000 MILLIEMES (9090)	0018-2025-0003	2024-175	156,34	0,00	156,34	0,00
30/09/2025	Comptabilité T3 2025	1000 MILLIEMES (9090)	0018-2025-0006	2024-265	142,66	0,00	142,66	0,00
31/12/2025	Comptabilité T4 2025	1000 MILLIEMES (9090)	0018-2025-0012	2025-060	280,28	0,00	280,28	0,00
Nature : 61400 - ASSURANCES					**625,24**	**0,00**	**625,24**	**0,00**
Compte : 6140 - Assurance incendie					**625,24**	**0,00**	**625,24**	**0,00**
07/08/2025	Prime du 20/09/2025 au 20/09/2026	AXA BELGIUM (9470)	0018-2025-0005	202509/00000	625,24	0,00	625,24	0,00
Nature : 61660 - FRAIS DE GESTION					**5,77**	**0,00**	**5,77**	**0,00**
Compte : 61603 - Autres					**5,77**	**0,00**	**5,77**	**0,00**
09/10/2025	Frais de rappel sur facture 745000485851	VIVAQUA (4309)	0018-2025-0011	745000485851	5,77	0,00	5,77	0,00
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIERES					**356,40**	**0,00**	**356,40**	**0,00**
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes					**356,40**	**0,00**	**356,40**	**0,00**
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
06/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
06/02/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
06/02/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
06/02/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/03/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/03/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
05/03/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
03/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/05/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/05/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
06/05/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/06/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/06/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
04/06/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
03/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/08/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/08/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
05/08/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/09/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/09/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
03/09/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
03/10/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/11/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00
01/11/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
05/11/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
01/12/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	0,00	21,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
01/12/2025	Frais bancaires	-	-	-	3,86	0,00	3,86	0,00
03/12/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,84	0,00	4,84	0,00
Dépenses sans nature					**0,00**	**377,68**	**-377,68**	**0,00**
Compte : 6148 - Autres					**0,00**	**377,66**	**-377,66**	**0,00**
25/11/2025	Indemnité moins franchise pour ACP Sinistre 0...	-	-	-	0,00	377,66	-377,66	0,00
Compte : 657 - Charges financières diverses					**0,00**	**0,02**	**-0,02**	**0,00**
31/12/2025	Solde arrondis de répartition	-	-	-	0,00	0,02	-0,02	0,00
				Totaux généraux immeuble :	**6 876,33**	**377,68**	**3 015,62**	**3 483,03**

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GENERALE ORDINAIRE DU 06.03.2024

L'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue Vanderdussen, 74 », inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0754.583.685, se tient le mercredi 6 mars 2024 à 17h dans les bureaux de Gilles OLIVIERS, syndic judiciaire à 1040 Bruxelles, Avenue de l'Armée 10

Sont présents :

Voir liste des présences annexée au présent PV

Ordre du jour :

1. **Validité de l'assemblée :** appel des présences, vérification des procurations et droits de vote, détermination du double quorum requis (présence et vote)

   Le double quorum a été vérifié et il est atteint.
   Tout le monde est présent ou représenté à l'exception de

2. **Constitution du bureau :**

   a) Nomination du Président de séance

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

se présente.

- **Vote n°1** : **unanimité en faveur de Monsieur**

   b) Nomination du secrétaire de l'assemblée

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic se propose comme secrétaire.

- **Vote n°2** : **unanimité en faveur du syndic.**

3. **Bilan des démarches accomplies par le syndic depuis sa désignation**

Point non-soumis aux votes des copropriétaires

   a. Assemblée générale extraordinaire du 1er mars 2023

Le syndic a convoqué une assemblée générale extraordinaire, laquelle s'est tenue en date du 1er mars 2023 et à laquelle tous les copropriétaires ont participé, exception faite

Ce dernier avait néanmoins demandé à un voisin et ami, Monsieur .
d'assister à la réunion mais sans procuration . donc participé aux débats mais sans droit de vote.

A l'issue de cette AGEx, les copropriétaires ont notamment voté à l'unanimité des copropriétaires présents en faveur des décisions suivantes :

i. La suppression de la dérogation au régime de la copropriété forcée telle que visée à l'article 3.84 du Code civil et la modification subséquente de l'acte de base, le cas échéant, en faisant appel aux services d'un géomètre en vue de procéder à recalcul des quotités ;
ii. La mise en conformité des installations électriques communes ;
iii. Le placement de compteurs d'eau individuels.

b. Inscription à la BCE et ouverture des comptes bancaires

Concernant le volet administratif de la copropriété, il convenait en premier lieu de mettre la copropriété en ordre tant au niveau de l'inscription à la BCE qu'au niveau de l'ouverture des comptes bancaires.

Les démarches ont donc été accomplies auprès du Bureau de Sécurité Juridique compétent visant à faire inscrire l'ACP, laquelle est donc inscrite au numéro suivant : 0754.583.685.

En outre, le syndic a procédé à l'ouverture des comptes bancaires suivants au nom de l'ACP auprès de la banque BELFIUS :

- Fonds de roulement : BE81 0689 4874 7024 ;
- Fonds de réserve : BE58 0882 9022 2779.

c. Renseignements urbanistiques

Suite à l'AGEx du 1er mars 2023, le syndic a accompli les démarches pour obtenir les renseignements urbanistiques de l'immeuble, lesquels ont été communiqués aux copropriétaires.

Tel qu'il a été indiqué aux copropriétaires, il existe clairement des infractions urbanistiques affectant l'immeuble, notamment au niveau de la couverture de la toiture mais pas de constats d'infraction à ce stade.

Par ailleurs, il appert que le logement de , au rez-de-chaussée n'est pas autorisé dès lors que l'immeuble ne compte officiellement que 3 logements.

Il est probable que la situation puisse être régularisée ; mais elle doit l'être par le dépôt d'une demande de permis.

d. Litige opposant l'ACP à Monsieur LABARRE

Sur base du jugement du 23 mai 2023 et du jugement rectificatif du 4 juillet 2023 prononcés par la Justice de Paix de Molenbeek, l'ensemble des condamnations prononcées à l'encontre de peut être résumé comme suit :

i. Condamnation à payer à l'ACP la somme de 3.159 € à titre d'appel de fonds impayé ;

ii. Condamnation à modérer sa consommation de tabac dans son lot privatif à un usage en bon père de famille ;

iii. Condamnation à cesser de consommer du tabac dans les espaces communs de l'immeuble sis rue Vanderdussen 74 à 1080 Molenbeek et ce, sous peine d'astreinte de 100 € par jour, plafonnée à 10.000 € ;

iv. Condamnation à renvoyer à l'ACP le formulaire de transfert du contrat VIVAQUA complété et signé et à prêter son concours dans l'accomplissement de toutes démarches nécessaires en vue de la reprise du contrat actuel fournissant l'immeuble sis rue Vanderdussen 74 à 1080 Molenbeek dans les 15 jours du présent jugement et ce, sous peine d'astreinte de 100 € par jour, plafonnée à 10.000 € ;

v. Condamnation à accomplir toutes les démarches nécessaires en vue de la régularisation de la situation urbanistique de son lot privatif dans l'immeuble sis rue Vanderdussen à 1080 Molenbeek conformément aux renseignements urbanistiques du 17 mars 2023 portant les références RU.11142.2023 ;

vi. Condamnation de la partie défenderesse à libérer les espaces communs de l'immeuble sis rue Vanderdussen 74 à 1080 Molenbeek dans les 15 jours du présent jugement et ce, sous peine d'astreinte de 100 € par jour plafonnée à 10.000 €.

Les décisions ont été signifiées par exploit d'huissier du 31 août dernier et un commandement de payer.

Un dernier avertissement avant saisie immobilière a été signifié à mais ce dernier n'a suscité aucune réaction dans son chef.

A ce jour, le syndic judiciaire a donné son feu vert à l'huissier de justice en vue de lancer la procédure de saisie immobilière à l'encontre de L'huissier de justice est actuellement en attente du certificat hypothécaire nécessaire en vue de la saisie.

e. <u>La modification des statuts de la copropriété</u>

Pour rappel, l'AGEx du 1er mars dernier s'était exprimée en faveur de la fin du régime dérogatoire à la copropriété forcée et à la modification subséquente de l'acte de base, outre la mise à jour 'ordinaire' des statuts.

Les copropriétaires avaient notamment voté pour la mise en place d'un groupe de travail, composé de quel groupe est chargé d'analyser les statuts actuels et de déterminer les modifications actuelles ou pratiques à apporter.

Ces dernières ont transmis au syndic leur projet de modifications à apporter à l'acte de base ainsi qu'un projet de Règlement d'ordre intérieur.

Parmi les devis présentés, le groupe de travail a ainsi fait le choix du notaire
; (devis de 3.082 € Htva).

Toutefois, dès lors qu'un recalcul des quotités est nécessaire – conformément aux observations du notaire et à la volonté unanime exprimée par les copropriétaires lors de l'AGEx du 6 mars 2023– il convient de faire appel à un géomètre pour procéder à ce recalcul.

Parmi les devis de géomètres présentés, le groupe de travail a retenu celui de l'expert géomètre Monsieur (devis de 2.950 € Htva).

Ceci étant, les liquidités actuelles de la copropriété ne permettent actuellement pas au syndic de passer commande auprès du géomètre.

De plus, il faudra être certain que ledit géomètre aura accès à tous les appartements privatifs, ce qui ne semble pas assuré actuellement. Le dossier est donc actuellement en suspens auprès du notaire.

Par ailleurs, il importe de garder à l'esprit que le logement de
rez-de-chaussée n'est pas autorisé d'un point de vue urbanistique dès lors que l'immeuble ne compte officiellement que 3 logements.

4. Suivi des sinistres

a. Sinistre dégât des eaux chez – Réf. Sinistre 0801J4151601

Une société de détection des fuites a été mandatée par l'assurance et s'est présentée le 20 janvier dernier dans l'immeuble.

L'assurance a accepté son intervention à hauteur de 685,48 EUR versés le 10 mai 2023 sur les comptes de l'ACP.

L'entrepreneur a été invité à prendre directement contact avec en vue de réaliser les réparations.

b. Sinistre infiltration chez – Réf. Sinistre : 0801J6283101

L'assurance a donc confirmé qu'elle ne couvrait pas l'entretien de la toiture qui demeure à charge de l'ACP, laquelle est tenue d'entretenir la toiture comme tout propriétaire normalement prudent et diligent.

En revanche, les dégâts intérieurs dans l'appartement qui subit les infiltrations, à savoir l'appartement du dernier étage d ont pris en charge par l'assurance.

En l'espèce, l'assurance a déjà versé une indemnité de 188,83 € (soit 80% du montant de la réparation relative au poste bureau diminué de la franchise).

Cette indemnité devra donc encore être augmentée de 20% de la facture finale des réparations et de la TVA.

Toutefois, à l'heure actuelle, il est prématuré de procéder aux réparations des dégâts consécutifs aux infiltrations tant que l'origine des infiltrations n'est pas encore résolue.

Le courtier de l'assurance a invité la compagnie d'assurances à mandater une société de détection des fuites afin de déterminer l'origine des infiltrations. Le syndic demeure en attente de son retour.

En outre, il convient d'ores et déjà de souligner que si l'origine du sinistre devait être confirmée au niveau de la toiture et de son entretien, les travaux de réparation devront être entièrement assumés par la copropriété.

Par email du 28 février 2024, le courtier de l'ACP, , est revenu comme suit :

« J'ai eu AXA ce jour à ce propos.

En fait, le sinistre vient d'une infiltration par toiture comme pour l'autre sinistre. Ce sont deux infiltrations par toiture à deux endroits différents.

Il faut donc faire réparer la toiture. C'est dans le rapport de l'expert. Ils ne savent pas mandater de détection de fuite pour une infiltration par toiture. »

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice comptable du 01/01/23 au 31/12/23

Le syndic rappelle qu'avant sa désignation en qualité de syndic judiciaire par ordonnance de la Justice de Paix du 16 décembre 2022, l'ACP était dépourvue de syndic et ne disposait donc pas d'une comptabilité en bonne et due forme.

Par conséquent, il a fallu reconstituer une comptabilité à compter de l'année 2023, soit au moment de la prise en fonction du syndic judiciaire.

Les comptes de l'année 2023 ont été dressés par la société comptable 1000 millièmes qui travaille en collaboration avec le syndic judiciaire.

Les décomptes individuels et le bilan financier de la copropriété arrêté au 31 décembre 2023 ont été communiqués aux copropriétaires en date du 16 février 2024.

Il est apparu qu'une erreur était survenue au niveau des extraits du compte épargne de la copropriété, lesquels extraits ne reprenaient pas certains paiements effectués par les copropriétaires.

Ceci a été porté à l'attention du comptable qui a envoyé des décomptes rectifiés aux copropriétaires en date du 28 février dernier.

Les comptes et bilan 2023 ont été soumis à la Commissaire aux Comptes qui doit légalement faire part de son point de vue avant l'approbation des comptes par les copropriétaires.

La Commissaire aux Comptes désignée aux termes de la dernière assemblée générale extraordinaire du 1er mars 2023, st donc invitée à faire son rapport.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

n'est pas présentée mais est représentée. Il n'y a aucun rapport qui a été fait par écrit et il n'y a pas de rapport oral.

A défaut de rapport du commissaire aux comptes, il n'est pas possible de soumettre les comptes aux votes.

- **Vote n° 3 Reporté**

6. Décharge à la Commissaire aux Comptes

Après que la commissaire aux comptes ait fait son rapport, il convient de voter sa décharge.

Il est donc demandé aux copropriétaires de voter sur la décharge à donner au commissaire aux comptes.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n° 4 : Reporté**

7. Nominations du/ de la Commissaire aux Comptes

A l'issue de l'AGEx du 1er mars 2023, les copropriétaires avaient él en qualité de commissaire aux comptes.

Le syndic suggère donc de soumettre la candidature de aux votes des copropriétaires.

A défaut d'un vote favorable ou si aucun copropriétaire ne souhaite se présenter à cette fonction, le syndic sollicitera deux devis auprès de sociétés externes en vue d'endosser ce rôle de commissaire aux comptes. Les copropriétaires mandatent alors le syndic pour choisir le moins-disant.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

se présente.

- **Vote n° 5 : unanimité en faveur de**

8. Points actuellement en suspens compte tenu du litige avec

Il convient de constater qu'à l'heure actuelle, les points suivants sont malheureusement bloqués du fait de l'inertie de

(1) La reprise du contrat de fourniture d'eau, lequel est actuellement encore au nom de au nom de l'ACP ainsi que le relevé du compteur d'eau et le placement de compteurs individuels d'eau ;
(2) Le vidage de ses encombrants des parties communes de l'immeuble ;
(3) La régularisation de son logement du point de vue urbanistique.

Point non-soumis aux votes des copropriétaires

9. **Ratification de la procédure initiée par le syndic judiciaire en sa qualité de représentant de l'ACP à l'encontre de**

Il convient de rappeler que la récupération des charges fait l'objet d'une mission générale du syndic qui peut agir en justice pour les récupérer sans qu'il ne doive obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 du Livre III du Code civil.

En revanche, tel n'est pas le cas des autres chefs de demande formulés par le syndic dans le cadre de la procédure initiée par (reprise du contrat d'eau ; vidage des communs ; régularisation urbanistique et interdiction/modération de sa consommation de tabac) et pour lesquels le syndic sollicite la ratification des copropriétaires.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Un vote favorable signifie que :

- les copropriétaires approuvent la procédure initiée par le syndic judiciaire à l'encontre de
- demandent au syndic quel qu'il soit de mandater un avocat / syndic pour poursuivre l'exécution du jugement déjà obtenu en ce compris pour une saisie exécution immobilière. Il sera demandé à cet avocat par le syndic de déterminer le coût de ces procédures afin que le syndic puisse en informer les copropriétaires à l'avance, étape par étape. On rappelle que l'ACP n'a pas droit au Bureau d'aide juridique.

- **Vote n° 6 unanimité favorable**

10. **Mise en conformité des installations électriques**

Aux termes de l'AGEx du 1er mars 2023, il avait été demandé au syndic d'une part, de demander une actualisation du devis de (devis BSC Works du 1er juillet 2022) et d'autre part, de recueillir un second devis concernant la mise en conformité des installations électriques de l'immeuble.

Il a donc été communiqué aux copropriétaires par circulaire du 20 juillet dernier les devis suivants qui devront être actualisés :

- BSC WORKS (actualisé au 27 avril 2023) : 3.474,15 € TTC ;
- BBUILD : 6.466 € TTC.

Les devis sont également repris en annexe à la convocation et sont soumis aux votes des copropriétaires (**annexes 2 et 3**).

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité des 2/3 s'agissant de travaux affectant les parties communes)

- Vote n° 7 : Les copropriétaires décident de reporter ce point car les finances de l'ACP ne permettent pas cela actuellement. Il est demandé aux copropriétaires de regarder dans leur acte d'achat s'il n'y avait pas de garantie de conformité dans le chef du vendeur.

11. Nettoyage et entretien de l'immeuble

a récolté des devis auprès d'entreprises de propreté en vue de s'occuper du nettoyage et de l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Les devis sont les suivants (**annexes 4 à 6**) :

- Devis d'AQUANTIS du 20 mars 2023 : 135 € par mois Htva (163,35 € TTC) ;
- Devis MP Services du 7 mars 2023 : 261,36 € par mois TTC.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Normalement il devait y avoir une tournante entre les copropriétaires ; mais elle n'était pas respectée.

- Vote n° 8 : Les copropriétaires décident à l'unanimité de pas retenir les devis ; mais une tournante sera mise en place. Si elle n'est pas respecté le point sera voté lors de l'AG suivante avec obligation de désigner une société externe. refera le papier. vote contre.

12. Assurances

Par email du 7 novembre dernier, a informé le syndic de la volonté commune de certains copropriétaires de changer de compagnie d'assurance.

Cette question est donc soumise aux votes des copropriétaires.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Un vote favorable signifie que les copropriétaires donnent mandat au syndic pour demander au courtier de recueillir des offres comparatives auprès de différentes compagnies

d'assurance autres que la compagnie actuelle, AXA. Les copropriétaires mandatent deux d'entre eux, soit , pour examiner les propositions et choisir la future compagnie. Les compagnies suivantes sont exclues : Ethias et Axa.

- **Vote n° 9 : Unanimité favorable**

13. Election d'un syndic conventionnel

a récolté les devis de syndic mieux détaillés ci-dessous et repris en annexe.

Il conviendrait cependant de faire actualiser lesdits devis non seulement au niveau du prix repris dans l'offre mais surtout pour s'assurer que l'offre émise par le syndic est toujours valable.

A défaut, il existerait un risque que l'ACP se retrouve dépourvue de syndic.

Les copropriétaires discutent de la pertinence ou pas de désigner un syndic conventionnel qui serait moins cher que le syndic conventionnel. dit qu'il estime que seul Easy Syndic rentre dans ses possibilités financières.
Les copropriétaires ont aussi réfléchi à la possibilité de faire élire l'un d'entre deux comme syndic. Mais personne ne se présente actuellement.

a) Syndic Gorgun (**annexes 7 et 8**)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°10 Unanimité contre**

b) Syndic 4 U (**annexes 9 à 11**)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°11 Sans objet, car il faut un syndic interne**

c) Easy Syndic (**annexe 12**)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°12 : pour – Infantino contre – bsention**

Donc il n'a pas de majorité

d) Syndic Walckiers et Associés (**annexe 13**)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°13 Unanimité contre**

Comme il n'y a pas de majorité qui se dégage, le syndic judiciaire restera actuellement en place. Cependant, il rappelle expressément qu'il est prêt à organiser un AG extraordinaire à première demande pour mettre ce point spécifique à l'ordre du jour, et ce dès qu'une majorité se dégage.

14. Point inscrits à l'ordre du jour à la demande des copropriétaires

14.1. Points de (email du 11 février 2024) :

a) Établissement d'une mensualité pour le syndic judiciaire provisoire - Plan durable

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°14 Retiré**

b) Établissement de priorités pour le syndic selon l'approbation du budget

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°15 Tous les travaux sont retirés. La seule chose qui sera faite c'est la procédure judiciaire. Unanimité pour**

c) Première priorité - Poursuite judiciaire à - Litige opposant l'ACP à

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°16 . Unanimité pour**

d) Les comptes annuels du syndic détaillés

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°17 Retiré**

e) La modification des statuts de la copropriété – géomètre

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°18 Reporté à l'unanimité**

f) Clarification du point électricité

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°19 A l'unanimité les copropriétaires votent pour que rien ne soit fait comme travaux à ce niveau ; car selon eux s'il y a des choses à effectuer cela devra être payé par car il serait à l'origine de cette non-conformité.**

g) Clarification du point Vivaqua

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°20 A l'unanimité les copropriétaires votent pour que rien ne soit fait comme travaux à ce niveau ; car selon eux s'il y a des choses à effectuer cela devra être payé par car il serait à l'origine de cette non-conformité. Il faudra sans doute voir si ce point comme celui de l'électricité ne devra pas être mis dans le cadre de la procédure judiciaire.**

h) Clarification du point nomination d'un syndic conventionnel

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°21 Retiré**

i) Changement de compagnie d'assurance

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°22 Retiré**

j) Liste de points pas prioritaires (réf. PV 01.03.2023)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°23 Retiré**

15. Points reportés lors de la dernière AGEx

a) Installation d'une boîte aux lettres par habitation par porte

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°24 Reporté à l'unanimité**

b) Installations de portes vélo accrochés au mur du rez-de-chaussée

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°25 Reporté à l'unanimité**

c) Vote en faveur d'une clause pénale et d'intérêts de retard en cas de non-paiement des charges par un copropriétaire

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Un vote favorable signifie que les copropriétaires approuvent l'insertion d'une clause pénale et des intérêts de retard en cas de non-paiement des charges par un copropriétaire au sein des statuts de l'ACP. On évoque 10% de clause pénale et 10% d'intérêts.

- **Vote n°26 Tous pour, sauf** _____

16. Approbation du budget à établir lors de l'AG

a) Détermination du budget provisionnel 2023

Au-delà de la question de travaux ou de dépenses exceptionnelles, il convient donc de budgéter – sur base des informations entre les mains du syndic judiciaire - à tous le moins les frais et honoraires du syndic judiciaire ou professionnel ; les frais de l'assurance incendie ; les frais de nettoyage et d'entretien des parties des communes de l'immeuble.

Ceci restant un budget et non pas un réalisé de dépenses, il s'en suit que les fonds récoltés mais non dépensés resteront sur les comptes de l'ACP et qu'un budget surévalué pour un poste pourra être utilisé pour un poste qui aurait été sous-évalué ou non initialement prévu.

Il convient également de préciser que le budget est voté chaque année et qu'il pourra dès lors être revu à la baisse s'il y échet.

On rappellera que le budget voté pour l'année 2023 à l'issue de l'AGEx du 1er mars 2023 était de 10.000 EUR (6.000 EUR de syndic judiciaire et 550 € de prime d'assurance).

Il conviendra d'ajouter aux frais courants, le coût de la société de nettoyage (soit 160 € ou 260 € par mois en fonction du devis retenu).

Les soldes des comptes de la copropriété arrêtés au 6 mars 2024 s'élèvent comme suit

- Fonds de roulement (BE81 0689 4874 7024) : 1.836,07 €
- Fonds de réserve (BE58 0882 9022 2779) : 967,23 €
- Compte tiers du syndic judiciaire : 3.191,81 €

Par ailleurs, il convient de garder à l'esprit que la dernière facture du syndic judiciaire date du 10 mai 2023 de sorte que les prestations ultérieures à cette date doivent encore être facturées à la copropriété.

De même si le budget voté est trop étriqué, le syndic, quel qu'il soit, ne pourra que fonctionner avec des appels de fonds extraordinaires ce qui empêche les copropriétaires de se projeter quant à leurs dépenses à venir.

Dans les discussions ' voudrait un budget « petit », sachant qu'il y aura des APF extraordinaires pour toutes les factures complémentaires (ex. frais d'huissier) et qu'elles ne seront alors payées que lorsque les fonds seront arrivés sur le compte de la copropriété.

- propose 3.500 €. Le syndic expose qu'on ne couvrira certainement pas tous les frais dont le coût du syndic qui est de l'ordre en forfait de 650 € htva.

Les discussions se poursuivent. ,ropose 10.000 €.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°27 Tous pour 10.000 € sauf qui vote contre car il précise qu'il n'est pas en mesure de payer des sommes pareilles avec ses revenus**

b) Détermination pratique des devoirs « extraordinaires » futures de l'ACP

Approbation du listing des travaux extraordinaires que les copropriétaires entendent réaliser dans l'année ou les trois années à venir. Parmi ces travaux il faudrait à tout le moins faire figurer les travaux suivants (liste retenue à l'issue de l'AGEx du 1er mars 2023) :

- Remise en état de la parlophonie et placement de boites aux lettres individuelles
- Placement de compteurs d'électricité individuels
- Mise en conformité de l'installation électrique
- Placement de compteurs d'eau individuels
- Réparation plafonnage et éventuelle fuite dans le hall d'entrée
- Caves communes à réhabiliter après vidage
- Porte d'entrée à repeindre, sans doute dans une autre couleur
- Repeindre tous les espaces communs dans une couleur uniforme
- ...

Le vote concerne l'approbation de la liste des divers travaux à programmer sur cette période temporelle et non pas l'approbation des travaux eux-mêmes.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°28 Reporté**

17. Fixation des appels de fonds

a) Appels de fonds de roulement

1. Détermination du montant périodique à appeler

Sur base du budget prévisionnel qui aura été voté au point 16) les copropriétaires seront invités à payer des appels de provisions équivalent audit budget et ce sous réserve d'appels de fonds extraordinaires en cas de nécessité.

Point non soumis aux votes des copropriétaires

2. Décision concernant la période à couvrir

Pour éviter une période de latence entre la fin de l'année 2024 pour laquelle le budget annuel a été voté et la prochaine assemblée générale de mars 2025, le syndic propose que les appels de fonds s'étendent sur l'année 2024 (le cas échéant rétroactivement au 1er trimestre de l'année) et jusqu'à l'assemblée générale de 2025.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Un vote favorable signifie que les copropriétaires autorisent le syndic à appeler rétroactivement l'appel de fonds pour le 1er trimestre de l'année 2024 et à appeler le 1er trimestre de l'année 2025 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

- **Vote n°29 Tous pour sauf qui vote contre**

3. Détermination de la périodicité des appels : trimestriels ou semestriels

Pour éviter des frais de courriers et de rappels, il est demandé aux copropriétaires de mettre en place dans la mesure du possible des ordres permanents.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°30 : unanimité en faveur des appels trimestriels sauf qui vote contre**

b) Appels de fonds de réserve :

1. Détermination du montant périodique à appeler (rappel de l'obligation légale de 5% du budget annuel : article 577 -5 § 3 de l'ancien Code Civil)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°31 Unanimité contre**

2. Détermination d'un premier montant à appeler pour les travaux ou devoirs urgents et indispensables

Il convient de prendre en comptes le budget relatif aux travaux/devoirs suivants décidés aux termes de la précédente AGEx et de la présente assemblée générale :

- Notaire CRUYSMANS et VERSTRAETE 3.082 € Htva ;

  (normalement ce montant avait déjà été budgété à la dernière AG et aurait du être couvert par les précédents APF mais d'autres frais dont de justice se sont présentés).

- Géomètre : devis de l'expert CORNET : 2.950€ Htva ;
- Travaux de mise en conformité des installations électriques A définir ;
- Placement de compteurs d'eau individuels A définir.

Il est rappelé à cet égard que le syndic ne peut passer commande de travaux que lorsqu'il a sur les comptes bancaires la totalité des fonds nécessaires.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°32 Unanimité contre**

3. Décision concernant la période à couvrir

Pour éviter une période de latence entre la fin de l'année 2024 pour laquelle le budget annuel a été voté et la prochaine assemblée générale de mars 2025, le syndic propose que les appels de fonds s'étendent sur l'année 2024 (le cas échéant rétroactivement au 1er trimestre de l'année) et jusqu'à l'assemblée générale de 2025.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Un vote favorable signifie que les copropriétaires autorisent le syndic à appeler rétroactivement l'appel de fonds pour le 1er trimestre de l'année 2024 et à appeler le 1er trimestre de l'année 2025 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

- **Vote n°33 Unanimité contre**

4. Détermination de la périodicité des appels (trimestriels ou semestriels)

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- **Vote n°34 : Unanimité contre**

18. Points divers

Il y a toujours de l'humidité et . donnera deux noms d'entreprises qui feront un devis pour visiter les lieux chez

. précise qu'il faut que les copropriétaires ne posent pas trop de questions inutiles au syndic afin de ne pas faire gonfler les frais.

Lors de l'envoi du 1er APF selon ce qui est décidé, le comptable fera également le relevé de ce que les uns et les autres resteraient redevables.

19. Lecture du Procès-Verbal des décisions et signature du PV

20. Levée de séance 20 :02

Liste des présences à l'assemblée générale ordinaire du 6 mars 2024 de l'Association des copropriétaires de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, Rue Vanderdussen, 74

Appartement	Propriétaire	Quotités	Signature du propriétaire ou de son représentant
Lot 1-2-3		243/1000	
Lot 4		245/1000	
Lot 5		223/1000	
Lot 6		289/1000	

oliviers & renson|ex
association d'avocats / advocatenassociatie

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE
ACP Vanderdussen 74 - Rue Vanderdussen, 74 à 1080 Bruxelles
BCE : 0754.583.685

L'Assemblée générale ordinaire de l'ACP Vanderdussen 74, inscrite à la BCE sous le numéro BCE 0754.583.685, et dont le siège social est sis Rue Vanderdussen, 74 à 1080 Bruxelles, se tient ce **jeudi 11 décembre 2025 à 13h00** au cabinet du syndic judiciaire sis à 1040 Bruxelles, Avenue de l'Armée, 10.

L'assemblée générale se tient selon une modalité hybride, permettant aux copropriétaires d'y participer soit en présentiel, dans les bureaux du syndic, soit à distance, par visioconférence via la plateforme ZOOM.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait qu'il ne saurait être tenu responsable d'éventuelles difficultés techniques, telles que des interruptions de connexion Internet, des problèmes de son ou d'image, ou toute défaillance du matériel utilisé par les participants à distance, susceptibles d'entraver leur participation effective à la séance.

Les copropriétaires participant à l'assemblée générale par voie de visioconférence déclarent expressément donner leur accord pour que Maître SAGLAM procède, en leur nom et pour leur compte, à la transcription de leurs votes sur leur bulletin de vote, conformément aux décisions qu'ils auront exprimées lors de la réunion ainsi qu'à la signature du procès-verbal de l'assemblée générale.

Sont présents :

Voir liste des présences annexée au présent PV.

L'ordre du jour est établi comme suit :

1. **Validité de l'assemblée** :

L'assemblée procède à l'appel des copropriétaires présents ou représentés, ainsi qu'à la vérification des procurations régulièrement établies et des droits de vote correspondants.

Il est ensuite procédé à la constatation du double quorum requis, tant en ce qui concerne la présence que le nombre de voix, afin de vérifier la validité de la tenue de l'assemblée.

Le double quorum a été vérifié et il est atteint.

2. **Constitution du bureau** :

a) Nomination du Président de séance - **Vote n°1**

L'assemblée générale procède à la désignation de son président de séance.

se présente.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 1 – Unanimité favorable

b) Nomination du secrétaire de l'assemblée - **Vote n°2**

Le secrétaire de séance est chargé de veiller à la bonne tenue du procès-verbal, d'y consigner fidèlement les débats, décisions et résultats des votes.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic se propose comme secrétaire.

Les votes :Vote n° 2 : Unanimité favorable

3. **Nomination d'un syndic conventionnel - Vote n° 3**

Au jour de la rédaction du présent PV, le syndic n'a reçu aucune proposition, ni devis de la part des copropriétaires, de sorte que le point ne saurait en l'état être soumis aux votes.

A défaut de proposition de nom d'un syndic conventionnel, ce point sera reporté à une prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. Dans telle hypothèse, la mission du syndic judiciaire se poursuivra provisoirement.

On rappellera enfin que dans tous les cas le Juge de Paix peut mettre fin au mandat du syndic judiciaire et qu'il paraît légitime de considérer que cela ne pourra se faire que si et quand la situation générale semblera apaisée. En tout état de cause, le choix d'un syndic conventionnel sera donc subordonné à la décision du Juge de paix de mettre fin au mandat du syndic judicaire.

Le cas échéant, selon le nombre de propositions/devis de syndic conventionnel éventuellement reçus au moment de l'AG, des votes bis, ter, et suivants ont été prévus.

Point soumis, le cas échéant, aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 3 : Aucun devis n'ayant été présenté, ce point est reporté à la prochaine AGO/AGEX

se plaint de ne pas avoir eu assez de suite durant l'année de la part du syndic judiciaire. On précise à qu'il est préférable d'envoyer un courrier

électronique plutôt qu'un appel ce qui permet d'éviter des incompréhensions.

précise qu'elle n'a pas envoyé d'email mais qu'elle a fait des appels car un autre copropriétaire n'aurait pas eu de réponse à ses emails.

s'étonne que n'ait pas soumis de devis de syndic car il aurait voulu que cela puisse être discuté. Elle lui avait dit que l'assemblée générale avait été expressément demandé à cet égard.

L'avocate de expose qu'elle ne voulait pas que cette transition ait lieu immédiatement ; mais bien dans le futur. Elle précise que tous les copropriétaires peuvent soumettre des devis et que ce n'est pas le rôle uniquement de sa cliente.

4. Le cas échéant, **délégation du pouvoir de signature du contrat de syndic conventionnel – <u>Vote n° 4</u>**

Il est généralement convenu en cas d'élection d'un nouveau syndic par l'assemblée générale des copropriétaires de donner mandat au Président de ladite assemblée de signer le contrat avec le nouveau syndic au nom de la copropriété.

En cas de vote favorable au point précédent, l'assemblée générale donne donc mandat au Président de la présente assemblée de signer le contrat avec le syndic élu aux conditions exposées au point 3.

Point soumis le cas échéant aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 4 – délégation du pouvoir de signature du contrat de syndic conventionnel :

- *ce point est reporté à la prochaine AGO/AGEX*

5. Le cas échéant, **relevé des questions ou points à soumettre aux votes lors d'une prochaine Assemblée Générale – <u>Vote n° 5</u>**

Point soumis le cas échéant aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 5 – relevé des questions et points à soumettre aux votes lors d'une prochaine AG :

- *Remboursement de la facture payé par pour les travaux conservatoire à la toiture.*

Unanimité favorable

6. **Approbation ne varietur des comptes et bilans des exercices comptables 2023 et 2024, décharges aux commissaires aux comptes, et désignation du nouveau commissaire aux comptes**

6.1. Exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

6.1.1 Rapport éventuel du commissaire aux comptes (2023) – sans vote

Le syndic rappelle que, suite à sa désignation par ordonnance de la Justice de Paix de Molenbeek-Saint-Jean du 16 décembre 2022, la copropriété ne disposait plus de syndic et ne bénéficiait donc pas d'une comptabilité conforme. Une reconstitution complète des comptes a été réalisée à partir de l'exercice 2023.

Les comptes ont été établis par la société 1000 millièmes spécialisée en comptabilité. Les décomptes individuels et le bilan financier arrêtés au 31 décembre 2023 avaient ensuite été communiqués aux copropriétaires pour l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024.

À la même période, une erreur ayant été constatée dans les extraits du compte épargne (certains paiements de copropriétaires n'y étaient pas repris), des décomptes rectifiés ont été transmis après correction par le comptable externe.

Ces comptes rectifiés devaient être soumis au contrôle de la commissaire aux comptes, , désignée lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 1er mars 2023. Cependant, en raison de l'absence de à l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, aucun rapport n'a pu être présenté, ce qui a entraîné le report du vote relatif à l'approbation des comptes 2023.

Selon les informations communiquées par la comptable externe, avait émis plusieurs observations concernant les comptes, auxquelles des réponses avaient été apportées à l'époque. Toutefois, à ce jour, elle n'a toujours pas transmis son rapport écrit de commissaire aux comptes.

est invitée à présenter son rapport oralement, aucun rapport écrit n'ayant été communiqué préalablement à la présente AG.

ne se souvient plus et ne fait pas de rapport écrt. On donne les explications en séance et . confirme qu'au niveau comptable et pour autant que la dette de reste bien reprise comptablement, les chiffres sont exacts.

6.1.2 Approbation ne varietur des comptes de l'exercice comptable 2023 (du 01/01/2023 au 31/12/2023) – **Vote n° 6**

Compte tenu des éléments précités, les copropriétaires sont désormais invités à approuver les comptes de l'exercice comptable 2023.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 6 – approbation des comptes de l'exercice 2023 :

- *unanimité favorable*

Les copropriétaires sont ensuite invités à se prononcer sur la décharge à donner à la commissaire aux comptes, Madame , qui avait été désignée pour la vérification des comptes de l'année 2023

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 7 – décharge du commissaire aux comptes 2023 :

- *unanimité favorable*

6.2. Exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024

6.2.1. Rapport du commissaire aux comptes (2024) – sans vote

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, '
avait été désigné comme commissaire aux comptes en vue de la vérification des comptes de l'année comptable 2024.

Suite à ses échanges avec la comptable, celui-ci a transmis le 19 février 2025 son rapport faisant état de ce qui suit :

Exercice comptable : 2024

1. *Introduction En tant que vérificateur aux comptes de l'ACP Vanderdussen 74, j'ai procédé à l'examen des comptes pour l'exercice 2024. Ce rapport présente mes observations sur la situation financière de la copropriété, basées sur les documents fournis par le syndic. Cet examen repose sur les informations disponibles et ne constitue pas un audit professionnel.*

Tous les documents justificatifs (factures, relevés bancaires, bilans comptables) ont été consultés dans le cadre de cette mission, conformément à l'article 3.89 du Code civil.

2. *Analyse des factures J'ai examiné les factures émises et reçues au cours de l'année 2024, notamment celles provenant des fournisseurs et prestataires de services.*

- *La vérification et la validation des factures relèvent de la responsabilité de la comptabilité. Mon rôle porte sur l'examen de la cohérence et de la sincérité des comptes.*
- *Les honoraires d'avocats et les astreintes liés aux procédures judiciaires ont bien été comptabilisés dans l'exercice 2024.*

3. *Analyse des extraits bancaires J'ai vérifié la concordance entre les soldes bancaires et les relevés comptables :*

- *Compte courant Belfius : 4.395,70 €*
- *Compte épargne (fonds de réserve) : 970,04 €*

Ces soldes correspondent aux écritures figurant dans le bilan comptable.

4. *Répartition des charges La répartition des charges a été effectuée selon les quotités fixées par le règlement de copropriété. Aucune irrégularité majeure n'a été détectée.*

5. *Analyse du bilan L'analyse du bilan comptable montre que la copropriété est en situation équilibrée :*

- *Total actif : 33.249,16 €*
- *Total passif : 33.249,16 €*
- *Résultat de l'exercice : +4.731,39 €*
- *Fonds de réserve : 27.936,62 €*
- *Dettes fournisseurs : 581,14 €*

La copropriété ne présente donc pas de difficultés financières majeures.

6. *Balance des copropriétaires Le solde des copropriétaires est de 27.883,42 € en créances, ce qui signifie que certains copropriétaires doivent encore régler leurs charges. La répartition des soldes impayés est la suivante :*

- *Copropriétaire A : 25.980,36 € d'impayés (procédure de saisie en cours)*
- *Copropriétaire B : 1.373,76 € dus*
- *Copropriétaire C : 529,30 € dus*
- *Copropriétaire D : aucun retard de paiement*

7. *Conclusion et recommandations Au vu des éléments analysés, je recommande l'approbation des comptes de l'exercice 2024, tout en soulignant les points suivants :*

- *Veiller à ce que toutes les factures soient validées et non en "brouillon"*
- *Assurer un meilleur suivi des créances pour réduire les impayés des copropriétaires.*
- *Maintenir un suivi rigoureux des frais judiciaires pour éviter des coûts élevés en contentieux.*

Il appartient au syndic de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour le recouvrement des créances impayées.

Ce rapport est présenté afin de permettre une prise de décision éclairée sur l'approbation des comptes de la copropriété.

Ce rapport a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires en prévision de la présente assemblée générale.

Point <u>non</u> soumis aux votes des copropriétaires

<u>6.2.2 Approbation des comptes de l'exercice comptable 2024 (du 01/01/2024 au 31/12/2024) – **Vote n° 7bis**</u>

La vérification des comptes ayant été établi par le commissaire aux comptes, les copropriétaires sont désormais invités à approuver les comptes de l'exercice comptable 2024.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 7bis- approbation des comptes de l'exercice comptable 2024 :

- *Unanimité favorable*

6.2.3 Décharge à donner au commissaire aux comptes, Monsieur .
(2024) – **Vote n° 8**

Les copropriétaires sont ensuite invités à se prononcer sur la décharge à donner au commissaire aux comptes, , qui avait désigné pour la vérification des comptes de l'année 2024.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 8 – décharge du commissaire aux comptes 2024 :

- *unanimité favorable*

6.3. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'année comptable 2025– Vote n° 9

Par souci d'économie, le syndic propose que les copropriétaires élisent un des copropriétaires en leur sein comme commissaire aux comptes.

A défaut d'un vote favorable ou si aucun copropriétaire ne souhaite se présenter à cette fonction, le syndic sollicitera deux devis auprès de sociétés externes en vue d'endosser ce rôle de commissaire aux comptes et choisira le moins-disant.

Le vote n° 9 portera sur la désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2025 sachant que les comptes seront clôturés au 31/12/2025.

se présente pour 2025

Il est proposé que ce commissaire aux comptes soit en charge du contrôle des comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 9 – désignation d'un commissaire aux comptes pour l'année comptable 2025 :

- *Unanimité favorable*

7. Approbation du budget à établir lors de l'AG

a) Détermination du budget provisionnel 2026 – **Vote n° 10**

Au-delà de la question de travaux ou de dépenses exceptionnelles, il convient donc de budgéter – sur base des informations entre les mains du syndic judiciaire - à tous le moins les frais et honoraires du syndic judiciaire ou professionnel ; les frais de l'assurance incendie ; les frais de nettoyage et d'entretien des parties des communes de l'immeuble.

Au jour de la présente assemblée générale, le syndic précise que la situation des comptes de l'ACP se présente comme suit :

Compte « fonds de roulement » : 3.039,48 €
Belfius - BE81 0689 4874 7024

Compte « fonds de réserve » : 979,81 €
Belfius - BE58 0882 9022 2779

Compte tiers de Me OLIVIERS : 1.063,14 €

Conformément au décompte de charges arrêté au 31/12/2024, les dépenses effectivement supportées en 2024 se sont élevées à 5.268,61 €.

Il convient néanmoins de garder à l'esprit que la dernière facture du syndic judiciaire date du **10 mai 2023**. Le syndic judiciaire avait en effet accepté de ne pas émettre de nouvelle facture tant que la situation de la copropriété était tendue ... en raison des impayés essentiellement de l'un des copropriétaires. Il s'ensuit que les prestations ultérieures à cette date doivent encore être facturées à la copropriété.
Le syndic suppose que les copropriétaires lui ont sont grés.
Le syndic judiciaire précise néanmoins qu'il ne pourra encore poursuivre son intervention sans paiement sur une longue échéance.

Le syndic ajoute que si le budget voté est trop étriqué, le syndic, quel qu'il soit, ne pourra que fonctionner avec des appels de fonds extraordinaires ce qui empêcherait malheureusement les copropriétaires de se projeter quant à leurs dépenses à venir.

Par ailleurs, le syndic judiciaire soumet également la situation actuelle des copropriétaire en termes d'arriérés de charges afin de soumettre cette situation à la contradiction :

-	27.260,64 €
-	1.207,61 €
-	1.115,00 €
-	0,00 €
Total au 10/12/2025 =	29.583,25 €

souhaiterait qu'on établisse une facture pour le syndic depuis 2023 pour savoir où on en est. rappelle qu'ils avaient tenté des syndics professionnels précédemment. Le syndic l'établira pour le 31 12 2025, de manière à ce que toute puisse être intégré dans les comptes de 2025. Il rappelle que les frais de syndic sont toujours à charge de la copropriété quel qu'il s... s frais d'huissier pour les procédures sont remboursés par le débiteur.

*****

Sur cette base, le syndic judiciaire propose de voter un budget de 15.000,00 €. Ceci reste un budget et non pas un réalisé de dépenses, il s'en suit que les fonds récoltés mais non dépensés resteront sur les comptes de l'ACP et qu'un budget surévalué pour un poste pourra être utilisé pour un poste qui aurait été sous-évalué.

Il convient également de préciser que le budget est voté chaque année et qu'il pourra dès lors être revu à la baisse s'il y échet. Il est cependant précisé aux copropriétaires que le budget ainsi voté restera d'application jusqu'à la prochaine assemblée générale qui sera amenée à voter un nouveau budget.

Les copropriétaires sont donc invités à se positionner sur cette proposition de budget et le cas échéant à proposer un autre budget si le montant proposé ne les agrée pas.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

propose +/- 5.000 €. Il expose qu'il va vendre son appartement et ne veut pas que le budget soit trop élevé pour pour ne pas faire peur à ses acheteurs. Le syndic dit que c'est trop faible.
n'a pas de budget à proposer ; mais elle est prête à accepter le budget actuel ou même le majorer un peu. propose de couper la poire en deux, soit 10.000 €.
La discussion se poursuit longuement entre les copropriétaires et finalement ils se mettent d'accord pour soumettre aux votes un budget 10.000 €.

Les votes : Vote n° 10 – détermination du budget provisionnel 2026 :

Vote pour :
Vote contre :

b) Détermination pratique des charges communes

Sur base des informations recueillies par le syndic judiciaire, les charges usuelles se limiteraient aux frais de syndic, du comptable, d'électricité, une assurance et autres services communs.

A ce stade, le Syndic judiciaire n'a pas connaissance d'autres charges communes.

Les copropriétaires sont invités à préciser s'il existe d'autres nouvelles charges communes et dans l'affirmative, lesquelles.

Le syndic judiciaire insiste pour que le relevé des compteurs d'eau soit effectué à intervalles réguliers au syndic ou au comptable afin que les consommations puissent être réparties sur base des consommations réelles et non pas les quotités.

dit qu'elle est pour l'installation de compteurs de passage pour qu'on ait des comptes faits non pas sur les quotités mais en charges réelles. C'est moins cher que de placer des compteurs vivaqua individuels. Cependant elle dit qu'elle et veulent attendre d'être certaines que de puisse pas abuser en consommant eau et électricité sur les communs ou même sir les compteurs personnels des autres copropriétaires. Les compteurs de passage actuels ne sont donc pas justes selon elle puisqu'il y a de la consommation dans les caves et dans les bureaux de

Point <u>non</u> soumis aux votes des copropriétaires

c) <u>Détermination pratique des devoirs « extraordinaires » futures de l'ACP</u> – **<u>Vote n° 11</u>**

Ce point concerne uniquement <u>l'approbation de la liste de travaux exceptionnels</u> que les copropriétaires entendent réaliser dans l'année ou plus globalement dans le courant des trois années à venir.

Ce point ne concerna donc pas l'approbation des travaux eux-mêmes.

Parmi ces travaux il faudrait à tout le moins faire figurer les travaux suivants :
On a ajoute des nr à la fin pour les priorités.

- Remise en état de la parlophonie et placement de boites aux lettres individuelles. Mme Infantino trouve que cela n'est pas une priorité par rapport aux autres points. Nr 4
- Mise en conformité de l'installation électrique, dans la mesure du possible à charge de car c'est lui qui a trafiqué les compteurs communs. ont une électricité individuelles aux normes mais pas pour les communs. Il y a un compteur électrique en plus dans la cave qui est présent mais pas ouvert. Le compteur bloqué est celui de et le compteur des communs est utilisé par car il a ponté ce compteur pour son usage individuel. Il n'y a pas d'électricité dans la cage d'escalier à cause de cela. NR 1
- Placement de compteurs d'eau individuels ou compteurs de passage après contrôle de la consommation dans les communs vu les vols de . NR 2
- Réparation plafonnage et éventuelle fuite dans le hall d'entrée NR 5
- Caves communes à réhabiliter après vidage NR 3
- Porte d'entrée à repeindre, sans doute dans une autre couleur NR 7
- Repeindre tous les espaces communs dans une couleur uniforme NR 6

La liste précitée avait précisément été retenue lors de l'AGO du 06/03/2024 mais le point avait finalement fait l'objet d'un report.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 11 – détermination pratique des devoirs extraordinaires :

Vote pour : Unanimité favorable

8. Fixation des appels de fonds

7.1. Appels de fonds de roulement

7.1.1 Détermination du montant périodique à appeler

Sur base du budget prévisionnel qui aura été voté au précédent point n° 6, les copropriétaires seront invités à payer des appels de provisions équivalent audit budget et ce sous réserve d'appels de fonds extraordinaires en cas de nécessité.

Point non soumis aux votes des copropriétaires

7.1.2 Détermination de la périodicité des appels : trimestriels ou semestriels, et période à couvrir – **Vote n° 12**

Pour éviter des frais de courriers et de rappels, il est demandé aux copropriétaires de mettre en place dans la mesure du possible des ordres permanents.

Les appels de fonds se poursuivront pour l'exercice comptable suivant jusqu'au vote d'un nouveau budget par une prochaine AG. Le cas échéant, les appels de fonds seront appelés rétroactivement à compter du début de la période comptable en cours.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 12 – détermination de la périodicité des appels de fonds (roulement) :

A l'unanimité, les copropriétaires décident de faire cet appel trimestriellement.

7.2. Appels de fonds de réserve

7.2.1. Détermination du montant périodique à appeler (rappel de l'obligation légale de 5% du budget annuel : article 577 -5 § 3 de l'ancien Code Civil) – **Vote n° 13**

En fonction des éventuels travaux urgents et importants qui devraient être exécutés, il pourrait se justifier d'appeler d'ores et déjà un premier montant qui devrait permettre d'engager les tous premiers travaux au moins. Il est rappelé à cet égard que

le syndic ne peut passer commande de travaux que lorsqu'il dispose sur les comptes bancaires de la totalité des fonds nécessaires.

Il est par ailleurs indiqué qu'il serait bon que les copropriétaires choisissent d'appeler à ce propos le montant des travaux qu'ils décideraient lors de cette année budgétaire.

Enfin, le syndic rappelle que ce point avait été reporté lors de la dernière AGO du 06/03/2024.

Point soumis le cas échéant aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 13 – 0 € - unanimité favorable

On n'appelle pas d'argent pour ce fonds général de réserve car on va donner la priorité aux travaux de toiture.
Décision est de ne pas appeler d'argent.

7.2.2. Détermination d'un premier montant à appeler pour les travaux ou devoirs urgents et indispensables – **Vote n° 14**

Pour rappel, l'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

A cet égard, il convient de prendre en compte le budget relatif aux travaux/devoirs suivants décidés aux termes des précédentes AGO et AGEX :

- Notaire CRUYSMANS et VERSTRAETE : 3.082 € HTVA
- Géomètre : devis de l'expert CORNET : 2.950€ HTVA
- Travaux de mise en conformité des installations électriques A définir
- Placement de compteurs d'eau individuels A définir

Il est utilement rappelé à cet égard que le syndic ne peut passer commande de travaux que lorsqu'il a sur les comptes bancaires la totalité des fonds nécessaires.

Le syndic propose, sur base de ce qui précède, d'appeler 9.000 €.

– dit que la priorité serait le géomètre pour déterminer les quotités réelles qui doivent être différents de celle de l'acte de base. Cependant, il faut primo l'accès aux lieux et secundo les finances pour le payer.

Si on arrive à avoir assez d'argent sur le compte roulement il est proposé par les copropriétaires de payer la facture du géomètre en priorité. Mais on n'appelle pas de l'argent en fonds de réserve à cet égard.

.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 14 – détermination d'un premier montant à appeler pour les travaux/devoirs urgents :

Les copropriétaires décident d'appeler la somme de 0 € à l'unanimité ; mais le géomètre sera payé avec le fonds de roulement si on a assez d'argent sur le compte roulement

7.2.3. Décision concernant la période à couvrir

7.2.4. Et détermination de la périodicité des appels (trimestriels ou semestriels)

Vote n° 15

Pour l'année 2025, les appels de fonds ont été réalisés régulièrement ; le budget voté prendra donc cours au 1er janvier 2026, conformément aux usages.

Le budget 2026 couvre toute l'année 2026, sachant cependant que les copropriétaires peuvent toujours le revoir lors de la prochain AG. A ce propos, compte tenu de ce qu'il faut le temps de finaliser les comptes 2025 qui s'achèvent fin décembre et qu'il faut qu'ils puissent être analysés et validés par le commissaire aux comptes, il est proposé à cet égard également que la prochaine assemblée générale se tienne en mars 2026.
Le syndic propose à ce égard que la date du 19 mars 2026 à 13 :00

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 15 - Périodicité des appels et date de la prochaine AG

Sans objet

9. Suivi des sinistres :

- **Sinistre infiltration chez – Votes n° 16 :**

Pour rappel, le rapport de l'expert mandaté par le courtier en assurances a confirmé que l'infiltration ayant causé les dégâts chez provenait de la toiture, laquelle doit être réparée.

Plus récemment, et préalablement à l'envoi de la convocation à la présente AG, a signalé une aggravation du sinistre et a transmis, par l'intermédiaire de son conseil, au syndic plusieurs devis relatifs à la réparation de la toiture.

Elle a interpellé le syndic afin de solliciter l'exécution immédiate de travaux sur la toiture, sans recours à une assemblée générale, estimant qu'il s'agissait de mesures urgentes nécessaires pour préserver l'immeuble ou prévenir un dommage.

Le syndic a rappelé que la toiture constituait un élément commun de la copropriété et que, conformément à l'article 3.88 du Code civil, le choix de l'entrepreneur ainsi que les modalités d'intervention relevaient de la compétence exclusive de l'assemblée générale.

Il a été précisé que, s'il appartenait au syndic d'assurer la gestion provisoire et de prendre les actes conservatoires nécessaires, il ne pouvait décider unilatéralement de l'exécution de travaux sur parties communes sans l'accord préalable de l'assemblée générale, sauf en cas d'extrême urgence mettant en péril la sécurité de l'immeuble. Or, à ce stade, aucun élément technique en possession du syndic ne permettait de caractériser une telle situation d'urgence absolue.

Le syndic a ajouté que les copropriétaires devaient également se prononcer sur les modalités de financement des travaux.

Suite à ces éléments, un point a été inséré à l'ordre du jour afin que l'assemblée générale puisse prendre les mesures utiles.

Le vote n° 16 concerne donc la décision de procéder aux travaux de réparation de la toiture conformément au rapport d'expertise.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité des deux tiers des voix)

Les votes : Vote n° 16 – décision de procéder aux travaux de réparation de la toiture conformément au rapport d'expertise:

Vote pour : unanimité favorable

Le cas échéant, vote sur le choix du devis – vote n° 17

En cas de vote favorable au point précédent, les copropriétaires sont invités à choisir l'entreprise chargée d'effectuer les travaux. Les devis reçus ont préalablement été communiqués à l'ensemble des copropriétaires.

Il convient de noter que, suite à l'envoi de la convocation à la présente AG, a sollicité le remboursement du devis Kayaconstruct qu'elle aurait supporté seule au nom de l'ACP. En effet, a réalisé déjà des premiers travaux conservatoires. Ce devis / cette facture fera donc l'objet d'une discussion ultérieure en « points divers ».

Il est demandé à l'avocate de la copropriétaire Infantino d'expliquer les trois devis et leurs différences afin de permettre aux copropriétaires de se prononcer en toute connaissance de cause.

Les copropriétaires sont donc invités à se positionner par rapport aux devis suivants :

- Les Pros de la toiture SRL : 3.980 € TTC
  Ce sont des travaux de nouveau provisoire

- Toiture de jette SPRL : 25.599 € TTC
  propose de prendre celui-là.

- SN Renov : 14.302,38€ TTC
  Jeune société, créée en 2024

dit qu'il faut régler l'infiltration existante mais pas le toit dans son ensemble. On explique les devis et le fait qu'ils sont peu comparables. Les entreprises ne font la même chose.

propose d'obtenir des devis de toiture comparable pour mettre fin aux infiltrations. Il propose de faire un descriptif lui-même puis d'apporter 3 devis puis que les copropriétaires puisse les voter en mars 2026.

dit qu'elle veut des travaux plus conséquents car ceux qu'elle a fait en 2018 étaient trop limités et donc cela recommence. Elle insiste sur l'urgence.

Le syndic explique qu'il est prêt à faire une AG extraordinaire si on lui donne des devis.

Les copropriétaires se mettent d'accord pour chercher de leurs côtés ces devis qui doivent concerner la réparation des fuites et non pas l réparation de toute la toiture et ensuite interpeller le syndic.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue/des 2/3 des voix)

Les votes : Vote n° 17 – choix du devis pour les travaux de toiture à réaliser :

Vote contre des travaux de l'ampleur du devis de toiture jette et report du point à une AG ex lorsque les copropriétaires auront deux devis sur ces travaux de réparation de fuite. L'AG Ex sera organisée dans les meilleurs délais.
Unanimité favorable pour le report du point à l'AG Ex.

Le cas échéant, APF extraordinaire de réserve à lancer – vote n° 18

En cas de choix effectif d'un devis, le syndic n'aura pas d'autre choix que de lancer un appel de fonds extraordinaire pour couvrir les frais liés à la réparation de la toiture.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 18 : décision de lancer un APF extraordinaire

dit ne pas avoir de l'argent pour payer cela actuellement. Il propose d'attendre le devis voté et ensuite d'appeler l'argent en une seule fois.

Le syndic propose lui de commencer à appeler l'argent pour ne pas devoir tout sortir en une seule fois. Ce serait un fonds de réserve spécifique et dédié.

Ls copropriétaires décident finalement de ne pas faire d'appel échelonné préférant payer en une seule fois quand le devis sera voté.

Vote pour à l'unanimité, selon le paragraphe qui précède, en une seule fois.

- **Sinistre dégâts des eaux chez – sans vote :**

Suite à la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, l'entrepreneur avait été invitée à prendre directement contact avec . en vue de la réalisation des travaux. Celle-ci est invitée à faire le point sur ce qui a effectivement été réalisé dans l'intervalle.

Point <u>non</u> soumis aux votes des copropriétaires

10. Etat des procédures judiciaires en cours – litige opposant l'ACP contre – sans vote :

Pour la parfaite information des copropriétaires, le syndic judiciaire reprend ci-après l'exposé détaillé et chronologique des actes et discussions intervenus dans le cadre de la procédure de vente du lot de , notamment pour illustrer les difficultés rencontrées et la perte de temps que cela a générer :

AGO 06/03/2024 :	Le syndic informait les copropriétaires sur le fait que les deux jugements du 23/05/2023 et du 04/07/2023 avaient été signifiés avec commandement de payer, qu'il avait donné son feu vert à l'Huissier pour lancer la procédure de saisie immobilière à l'encontre de et que ce dernier était dans l'attente de l'extrait hypothécaire pour aller de l'avant
.../03/2024	L'Huissier a confirmé qu'il avait reçu l'extrait hypothécaire et le syndic l'a invité à entamer utilement le procédure de saisie immobilière
23/04/2024	L'Huissier informe que le débiteur ne réagit pas, qu'il n'a pas de revenus saisissables mais qu'il est propriétaire de son domicile. Il demande également s'il doit préalablement procéder à une saisie mobilière ou qu'il peut directement intenter la saisie immobilière. Le syndic confirme que lors de l'AGO du 06/03/2024, les copropriétaires ont voté à l'unanimité pour donner instruction au syndic de poursuivre l'exécution forcée du jugement en ce compris en procédant si nécessaire à une saisie exécution immobilière.

07/05/2024	Le syndic relance l'Huissier pour faire le point.
29/04/2024	L'Huissier confirme avoir procédé à un acte de commandement immobilier.
16/07/2024	L'Huissier confirme avoir procédé à un acte de saisie immobilière.
07/08/2024	Le syndic entreprend les démarches pour saisir le Juge des saisies en vue de la désignation d'un notaire chargé de la poursuite de la vente publique.
19/07/2024	prend contact pour signaler que le lot de son père aurait été mis en vente, qu'une offre aurait déjà été acceptée et que le compromis de vente devrait être signé pour dans le courant du mois de novembre 2024. Elle a en outre proposé un plan d'apurement de 50 €/mois. Le syndic refuse la proposition d'apurement compte tenu de l'importance de la dette et précise que la procédure de saisie immobilière suit son cours.
22/07/2024	ensuite proposé de verser une somme de 5000 € pour suspendre la procédure d'exécution, tout en précisant qu'une somme similaire serait honoré dans le courant du mois de septembre. Dans la foulée, et suite à la transmission de pièces, le syndic constata que l'offre visait une vente en viager avec peu de précisions, mais consacrant en tout état de cause le maintien de dans les lieux.
30/07/2024	Le versement de 5000€ annoncé est bien réceptionné mais la vente forcée se poursuit dans l'attente du compromis de vente qui confirmerait qu'il s'agit effectivement d'une vente de gré à gré (et pas viager).
27/08/2024	Le notaire en charge de la vente « de gré à gré » contacte le syndic dans le cadre de la demande de renseignements avant la signature du compromis. A cette occasion, le syndic attire à nouveau l'attention du notaire sur le fait que les conditions particulières prévoit un paiement différé du solde ainsi que l'occupation gratuite dans le chef du vendeur en soulignant que ces conditions ne vont pas dans l'intérêt de l'ACP, outre le fait que rien n'est prévu pour la régularisation des infractions constatées.
10/09/2024	Le syndic demande à nouveau des clarifications et expose que si et seulement si la dette est entièrement soldée, l'ACP pourrait ne pas s'opposer à la vente de gré à gré. Les copropriétaires ont par ailleurs été informés de ces éléments par circulaire en septembre 2024.
17/09/2024	La situation n'évolue pas et le total des arriérés (en ce compris les nouveaux arriérés de charges échus postérieurement aux jugements) s'élève à 24.772,86 €.
15/10/2024	Le notaire annonce une vente en novembre 2024.
.../10/2024	Le syndic demande à l'Huissier de faire une saisie arrêt entre les mains du notaire pour la somme précitée. Un conseil intervient dans l'intervalle pour en affirmant que les communs auraient été libérés depuis le 02/04/2023, ce qui a été infirmé par les autres copropriétaires.
25/10/2024	Compte tenu des allégations formulées, le syndic a mandaté son huissier afin de procéder à un constat des lieux.

27/10/2024	L'Huissier signifie l'acte de saisie conservatoire/arrêt aux mains du notaire
28/10/2025	Il résulte du procès-verbal établi par l'Huissier que les locaux ne sont effectivement pas libérés.
26/11/2024	Le notaire annonce finalement une vente pour décembre 2024.
02/12/2024	Le syndic reçoit le formulaire de transfert de compteur Vivaqua et le suivi est assuré auprès de Vivaqua. Pour ce volet, les astreintes prennent donc fin, mais pas en ce qui concerne l'évacuation des lieux.
.../01/2025	Le conseil de indique l'acte fixé au mois de décembre n'aurait pas pu être passé en raison du refus de mainlevée de Partena.
.../05/2025	Nombreux échanges avec le conseil qui conteste décompte, celui ayant été rectifié par après.
Par la suite	Nombreux échanges avec la fille de indiquant que l'état de santé de son père se détériore davantage et que son conseil va venir avec une proposition concrète.
Depuis lors	Echanges avec l'huissier et interventions de la fille auprès de l'huissier. Echec de la vente de gré à gré serait atteint d'un cancer, ce qui justifie que c'est qui gère ... mais il n'y a pas eu d'administrateur judiciaire désigné par le juge de paix. Un avocat, Me , devait prendre contact avec nous mais on n'a rien reçu. L'huissier a annoncé une <u>nouvelle</u> saisie immobilière vente en novembre 2025. Un décompte interruptif a encore été adressé par l'huissier

EN VERTU du jugement du 23/05/2023		
principal 23/05/2023 (à titre d'appel de fonds)	3.159,00	
frais administratif 23/05/2023	125,00	
dépens - ip 23/05/2023	228,28	
EN VERTU du jugement du 04/07/2023		
astreinte 04/07/2023		
(max astreinte pour libérer les espaces communes de l'immeuble sis Rue Vanderdussen 74 100eur/jour)	10.000,00	
astreinte 04/11/2023		
(max astreintes pour formulaire de transfert de contrat Vivaqua /reprise du contrat actuel 100eur/jour)	10.000,00	23.512,28
signification 31/08/2023	274,64	
commandement 04/12/2023	284,43	
consultation fichier de saisie 09/01/2024	22,35	

renseignement BCSS 09/01/2024	28,10	
extrait cadastral 09/01/2024	28,10	
décompte - avertissement 09/01/2024	26,64	
Recherche DIV 09/01/2024	9,68	
extrait cadastral 02/02/2024	28,10	
certificat hypothécaire 13/03/2024	155,15	
commandement 14/03/2024	250,34	
décompte - avertissement 15/04/2024	29,21	
commandement immobilier 29/05/2024	299,22	
transcription hypothécaire 11/06/2024	285,00	
consultation fichier de saisie 24/06/2024	22,77	
saisie immobilière 16/07/2024	369,27	
transcription hypothécaire 18/07/2024	285,00	
proces-verbal de constat 29/10/2024	413,00	
saisie arrêt conservatoire 08/11/2024	454,56	
dénonciation de saisie-arrêt 15/11/2024	410,80	
commandement 02/05/2025	409,16	
Le coût du présent exploit	387,59	
honoraire de recouvrement	654,09	5.127,20
payé hors étude le 30/07/2024	-5.000,00	-5.000,00
TOTAL RESTANT DU (EUR)		23.639,48
Frais d'envoi postal (Art.38 §1 alinea 3)	2,87	
TOTAL (EUR)		23.642,35

Force est de convenir que le syndic n'aura malheureusement pas d'autre choix que de lancer la vente forcée de l'appartement si rien ne se dégage. Il souhaite une discussion en Assemblée Générale à cet égard.

Point <u>non</u> soumis aux votes des copropriétaires.

11. Modification des statuts de la copropriété – <u>Vote n° 19</u>

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er mars 2023, les copropriétaires ont décidé :

- de mettre fin au régime dérogatoire de copropriété forcée et de modifier en conséquence l'acte de base ;
- de procéder à la mise à jour ordinaire des statuts ;
- et de recalculer les quotités, impliquant le recours à un géomètre-expert.

Un groupe de travail, composé de , avait alors été mandaté pour analyser les statuts existants et proposer les modifications nécessaires. Ce groupe a remis au syndic un projet de modification de l'acte de base et du Règlement d'Ordre Intérieur. Les études notariales ainsi que le géomètre-expert Cornet avaient été désignés pour mener à bien ce dossier.

Faute de liquidités suffisantes, la copropriété n'a pas pu financer les interventions prévues, ce qui a entraîné le report du point lors des dernières assemblées, notamment l'impossibilité de confirmer la commande auprès du géomètre-expert.

La copropriété est désormais invitée à se prononcer sur les devis retenus par le groupe de travail afin de relancer le projet. Il faudra sans nul doute actualiser les montants de ceux-ci, à défaut d'avoir reçu une actualisation en amont.

S'agissant à ce stade uniquement de voter sur des devis et non pas sur la modification des statuts en eux-mêmes, il s'agit d'un vote à la majorité simple.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 19 – modification des statuts de la copropriété :

Les copropriétaires décident que le géomètre doit venir le plus rapidement possible après que sa facture puisse être payée. Si refuse de donner accès malgré une demande expresse du syndic les copropriétaires le mandate pour ester en justice afin de donner cet accès sous peine d'astreinte le cas échéant. Ils demandent que le syndic explique au que c'est dans son intérêt de donner accès et d'éviter des frais.

Vote pour : unanimité favorable

12. Nettoyage et entretien de l'immeuble – Vote n° 20

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, il avait été décidé de mettre en place une tournante entre copropriétaires afin de réduire les frais supportés par la copropriété.

Les copropriétaires sont invités à faire le point sur l'efficacité de ce système et, le cas échéant, à se prononcer sur la possibilité de confier finalement cette tâche à une société externe.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 20 – nettoyage et entretien des commun :

Les votes :
Vote pour : le maintien de la tournante, même si ce n'est pas très bien réalisé.
Il y aurait eu une plainte de la commune ; mais les copropriétaires ont exposé à la commune que c'est lié aux clients du snack qui est au coin de la rue. Il faudrait de nouveau demander à la commune de replacer une poubelle. Il faudrait aussi préciser à la commune qu'il y a des dépôts clandestins qui se font au coin de la rue. C'est un carrefour avec 3 commerces aux coins d'où la production de déchets. Une lettre sera envoyée soit par le conseil de , soit par le syndic à la commune (sur base de la lettre qui aurait été envoyée mais d'ont on n'a pas encore la copie).

13. Points reportés lors de précédentes AG

14.1. Mise en conformité des installations électriques – Vote n° 21

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er mars 2023, il avait été question d'actualiser un montant déjà obtenu et de solliciter un deuxième, lequel avait ensuite été communiqué aux copropriétaires par circulaire et qui devaient être actualisés en vue de l'AG du 6 mars 2024 et doivent nécessairement à nouveau l'être compte tenu du délai écoulé depuis lors.

Les devis concernés sont les suivants :

- BSC WORKS 3.474,14 € TTC
- BBUILD 6.466,00 € TTC

Ces devis sont donc à nouveau soumis aux votes des copropriétaires.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité des 2/3 des voix)

Les votes : Vote n° 21 – mise en conformité des installations électriques :

Unanimité pour reporter le point ; mais les copropriétaires voudraient que cela soit pris en charge par , dans la mesure du possible et si cela soit imposé par un juge.

14.2. Une boite aux lettres par habitation sur la porte – Vote n° 22

Ce point, inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, avait été reporté à l'unanimité.

Les copropriétaires sont à présent invités à se prononcer à nouveau sur ce point.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 22 – choix d'une boite aux lettre par habitation sur la porte :

Vote pour : unanimité pour un report

14.3. Des portes vélos accrochés au mur au 0 – Vote n° 23

Ce point, inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, avait été reporté à l'unanimité.

Les copropriétaires sont à présent invités à se prononcer à nouveau sur ce point.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 23 – accrochage de portes vélos au mur au 0 :
Vote pour : unanimité pour un report

14. Éventuels points complémentaires soulevés/demandés par les copropriétaires

Le syndic rappelle qu'il y a l'obligation de mettre à l'ordre du jour les points qui lui sont demandés par les copropriétaires et de les reprendre in extenso sans en modifier le moindre mot.

Dans certains cas, il appert que les ponts sont parfois exprimés de manière telle que le syndic n'est pas en mesure de déterminer adéquatement ce qui est soumis aux votes, de sorte que les copropriétaires seront amenés à préciser ce qu'ils entendent soumettre aux votes.

C'est la raison pour laquelle la majorité votale proposée par le syndic pourrait le cas échéant être modifiée en séance selon la clarification donnée par le(s) copropriétaire(s), lors de l'Assemblée Générale.

Le syndic a donc prévu un vote à chaque point/ sous-point mais il n'est pas clair si une décision est réellement sollicitée à chaque fois.

14.1. Courriel de Monsieur du 20 novembre 2025 – vote n° 24

« Je souhaite ajouter à l'ordre du jour le point suivant :

·Litige opposant l'ACP à : discussion sur la poursuite de la procédure judiciaire en cours et sur la possibilité de revenir à un syndic conventionnel dès que possible. Comme constaté, la désignation d'un syndic judiciaire reste actuellement nécessaire en raison des blocages persistants émanant de qui ont empêché la nomination d'un syndic traditionnel. Concentrer l'AG sur ce point permettra de limiter les coûts supplémentaires liés à la gestion par le syndic judiciaire. »

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des votes)

Les votes : Vote n° 24 : compte tenu des points votés précédemment et des explications fournies, ce point devient sans objet.

14.2. Courriel de du 28 juin 2024 – vote n° 25

« Les autres copropriétaires et moi-même réfléchissons à faire des petits travaux dans l'immeuble, notamment la peinture du hall et de la porte d'entrée.
Pour réduire les coûts, nous pensons les faire nous-même, car nous avons un peu d'expérience préalable.
Nous allons devoir acheter le matériel et les outils, et les travaux nous prendront un certain nombre d'heures.
[...]
Nous nous demandons s'il est possible toutefois de comptabiliser les frais et un forfait pour le nombre d'heures de travail, et d'acter cela afin de récupérer le quote part de une fois que son bien sera vendu. »

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des votes)

Les votes : Vote n° 25 :
Le point est sans objet

15. Points divers

15.1 Demande formulée par) suite à l'envoi de la convocation – Vote n° 26

Préalablement à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre,
avait informé le syndic qu'elle sollicitait le remboursement du devis établi par la société KAYACONSTRUCT en date du 27 mai 2018, relatif à des travaux de toiture qu'elle indiquait avoir fait exécuter elle-même au nom de l'ACP.

Le syndic a précisé qu'aucune demande visant à inscrire ce point à l'ordre du jour ne lui avait été adressée avant l'envoi de la convocation, conformément aux exigences légales et statutaires, de sorte qu'il n'était plus en mesure de modifier l'ordre du jour comme elle le sollicitait.

Pour rappel, ledit devis avait précédemment été présenté au point 9 (vote n° 17), mais il n'a finalement pas fait l'objet d'un vote.

Les copropriétaires ont donc été informés, par courriel adressé le 9 décembre 2025, que l'Assemblée Générale allait néanmoins être invitée à se prononcer, en rubrique « points divers », sur la demande formulée par , étant entendu que les copropriétaires ont toujours la possibilité d'ajouter à l'unanimité un point à l'ordre du jour

Point soumis le cas échéant aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des votes)

Les votes : Vote n° 26 : Vote contre sauf ! qui vote pour

refuse que ce remboursement de 2018 soit fait car il faut se remettre dans le contexte de l'époque. Par contre, pour la situation actuelle et le futur.

16. Lecture du Procès-Verbal des décisions et signature du PV

17. Levée de séance

La séance de lève à 16h10.

Annexes :

1. Liste des présences et procurations (éventuelles) ;
2. Bulletin des votes.

Me Gilles OLIVIERS
Syndic judiciaire

Les Copropriétaires

Liste des présences à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025
de l'Association des copropriétaires de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, Rue Vanderdussen, 74

Appartement	Propriétaire	Quotités	Signature du propriétaire ou de son représentant
Lots 1-2-3		243/1000e	
Lot 4		245/1000e	
Lot 5		223/1000e	
Lot 6		289/1000e	

oliviers & renson|ex
association d'avocats / advocatenassociatie

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE
ACP Vanderdussen 74 - Rue Vanderdussen, 74 à 1080 Bruxelles
BCE : 0754.583.685

L'Assemblée générale ordinaire de l'ACP Vanderdussen 74, inscrite à la BCE sous le numéro BCE 0754.583.685, et dont le siège social est sis Rue Vanderdussen, 74 à 1080 Bruxelles, se tient ce **jeudi 19 mars 2026 à 14h00** au cabinet du syndic judiciaire sis à 1040 Bruxelles, Avenue de l'Armée, 10.

L'assemblée générale se tient selon une modalité hybride, permettant aux copropriétaires d'y participer soit en présentiel, dans les bureaux du syndic, soit à distance, par visioconférence via la plateforme ZOOM.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait qu'il ne saurait être tenu responsable d'éventuelles difficultés techniques, telles que des interruptions de connexion Internet, des problèmes de son ou d'image, ou toute défaillance du matériel utilisé par les participants à distance, susceptibles d'entraver leur participation effective à la séance.

Les copropriétaires participant à l'assemblée générale par voie de visioconférence déclarent expressément donner leur accord pour que Maître SAGLAM procède, en leur nom et pour leur compte, à la transcription de leurs votes sur leur bulletin de vote, conformément aux décisions qu'ils auront exprimées lors de la réunion ainsi qu'à la signature du procès-verbal de l'assemblée générale.

Sont présents :

Voir liste des présences annexée au présent PV.

L'ordre du jour est établi comme suit :

1. **Validité de l'assemblée** :

L'assemblée procède à l'appel des copropriétaires présents ou représentés, ainsi qu'à la vérification des procurations régulièrement établies et des droits de vote correspondants.

Il est ensuite procédé à la constatation du double quorum requis, tant en ce qui concerne la présence que le nombre de voix, afin de vérifier la validité de la tenue de l'assemblée.

Le double quorum a été vérifié et il est atteint.
Seul un copropriétaire est absent :

2. **Constitution du bureau** :

a) Nomination du Président de séance - **Vote n°1**

L'assemblée générale procède à la désignation de son président de séance.

se présente.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 1 – Nomination du Président de séance :

- *Unanimité favorable*

b) Nomination du secrétaire de l'assemblée - **Vote n°2**

Le secrétaire de séance est chargé de veiller à la bonne tenue du procès-verbal, d'y consigner fidèlement les débats, décisions et résultats des votes.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic se propose comme secrétaire.

Les votes :Vote n° 2 : Nomination du secrétaire de l'Assemblée :

- *Unanimité favorable*

3. Nomination d'un syndic conventionnel - Vote n° 3

3.1.

Au jour de la présente assemblée générale, plusieurs offres de syndics professionnels ont été communiquées aux copropriétaires en vue d'envisager la désignation d'un syndic conventionnel pour l'Association des Copropriétaires.

Ces offres ont été transmises directement au syndic judiciaire suite à l'envoi de la convocation à la présente Assemblée Générale.

Les propositions portées à la connaissance de l'assemblée sont les suivantes :

- Syndic Gorgun ;
- Easy Syndic ;
- Synergie.

Il est précisé que ces offres ont été transmises par les copropriétaires eux-mêmes. Le syndic judiciaire a par ailleurs reçu certains courriels indiquant que certaines propositions pourraient ne plus être entièrement d'actualité. Toutefois, en l'absence de nouvelles offres

formellement actualisées et transmises avant la présente assemblée générale, les propositions reçues restent soumises à l'appréciation des copropriétaires.

Les copropriétaires avaient été invités à transmettre toute offre complémentaire recueillie par leurs soins dans les meilleurs délais afin qu'elle puisse être communiquée à l'ensemble des copropriétaires avant la tenue de l'assemblée générale.

À ce jour, aucune autre offre n'a été réceptionnée par le syndic judiciaire.

Un vote n°3quater avait été prévu dans l'hypothèse où une proposition complémentaire aurait été transmise tardivement au syndic judiciaire. En l'absence d'offre supplémentaire, ce vote ne sera dès lors pas utilisé.

3.2.

Il est rappelé que la fin du mandat du syndic judiciaire relève exclusivement de la compétence de Madame le Juge de Paix. Par conséquent, même en cas de vote favorable de l'assemblée générale pour la désignation d'un syndic conventionnel, l'entrée en fonction effective de celui-ci restera subordonnée à la décision de la Justice de Paix mettant fin au mandat du syndic judiciaire.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale procéderait à la désignation d'un syndic conventionnel, le syndic judiciaire prendra néanmoins contact avec le syndic retenu afin de l'informer de sa désignation et de préparer la reprise du mandat dès réception de la décision judiciaire correspondante.

À l'inverse, si les copropriétaires décident de ne pas procéder à la désignation d'un syndic conventionnel à ce stade ou si aucune résolution n'est valablement adoptée, la mission du syndic judiciaire se poursuivra provisoirement, conformément à l'ordonnance rendue par la Justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean.

Le syndic judiciaire informera en tout état de cause la Justice de Paix de la situation financière et administrative actuelle de l'ACP.

3.3.

Le syndic judiciaire reprend ci-après un bref comparatif des offres soumises aux votes.

Syndic	Honoraires de base	Particularités	Prestations complémentaires
Syndic Gorgun	± 250 €/mois (tarif minimum actualisé 2026)	1 AG ordinaire incluse / an, 2 réunions du conseil incluses	prestations complémentaires facturées notamment 40 €/h pour prestations en régie
Easy Syndic	77 €/mois pour l'ACP + frais par lot (logiciel, eau, chauffage…)	Frais d'entrée de 1.185 € pour la reprise de la gestion	nombreuses prestations complémentaires facturées à l'heure (84 €/h)
Synergie	200 €/mois forfaitaires pour l'ensemble de l'ACP	Décomptes annuels garantis dans les 6 semaines	prestations complémentaires tarif horaire ± 75 €/h

Actuellement, seul Synergie est d'accord de reprendre la copropriété. Les autres ont refusé.

Résolutions soumises aux votes :

Les décisions relatives à la nomination d'un syndic conventionnel sont toutes soumises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Vote n°3 – Désignation du syndic Gorgun

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Syndic Gorgun, suivant l'offre transmise et annexée à la convocation.

Vote n°3bis – Désignation du syndic Easy Syndic

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de la société Easy Syndic, suivant l'offre communiquée aux copropriétaires.

Vote n°3ter – Désignation du syndic Synergie

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de la société Synergie (Vermeire Gestion SRL).

Vote n°3quater – Désignation éventuelle d'un autre syndic

Ce vote était prévu dans l'hypothèse où une offre complémentaire aurait été transmise tardivement au syndic judiciaire.

En l'absence d'offre supplémentaire reçue avant la présente assemblée générale, ce point n'est pas soumis au vote.

Les votes :

Votes n° 3 – Désignation du syndic Gorgun :

Vote retiré car ils ne sont plus candidats.

Vote n° 3bis – Désignation du syndic Easy Syndic :

Vote retiré car ils ne sont plus candidats.

Vote n° 3ter - Désignation du syndic Synergie :

signale qu'il a repris contact avec ce syndic pour signaler qu'il y a 6 lots.
dit qu'on devrait faire le nettoyage de toutes les procédures et voir qui sera le futur copropriétaire pour le rez avant d'aller vers un syndic conventionnel.
dit qu'actuellement c'est sans doute prématuré.

Si le notaire vend, il vend quoi vu les erreurs qui existe au sein de l'acte de base. Par le présent PV on attire l'attention du notaire sur cet élément. On un souci de quotités, de servitude et de destination urbanistique.

Les copropriétaires estiment qu'il faut encore attendre avant d'aller vers un syndic conventionnel. Dès qu'on aura l'argent dû par la priorité sera de mandater le géomètre et le notaire pour l'acte de base.

n'est pas tout à fait de cet avis. On lui explique que de toute manière un copropriétaire ne peut pas avoir plus de 50% des droits de votes. Il souhaite se renseigner avant de faire ces frais.

demande la différence de coûts entre un syndic conventionnel et judiciaire. On regarde ensemble la dernière facture. Du syndic judiciaire. Le syndic judiciaire expose que le forfait repris à l'époque était de 650 €. Celui de Synergie est de 250 € (pour le bon nombre de lot), la différence est donc mentionnée. Au-delà des frais du syndic, il y a des frais d'avocats que le syndic conventionnel devra engager. Le Syndic judiciaire précise que son taux horaire en tant qu'avocat est de 150 €.

- *Unanimité défavorable : Tous veulent attendre pour désigner un syndic conventionnel*

Vote n° 3quater – Désignation éventuelle d'un autre syndic :

Ce point est sans objet. Il est retiré

4. Le cas échéant, **délégation du pouvoir de signature du contrat de syndic conventionnel – Vote n° 4**

   Il est généralement convenu en cas d'élection d'un nouveau syndic par l'assemblée générale des copropriétaires de donner mandat au Président de ladite assemblée de signer le contrat avec le nouveau syndic au nom de la copropriété.

   En cas de vote favorable au point précédent, l'assemblée générale donne donc mandat au Président de la présente assemblée de signer le contrat avec le syndic élu aux conditions exposées au point 3.

   Point soumis le cas échéant aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

   Les votes : Vote n° 4 – délégation du pouvoir de signature du contrat de syndic conventionnel :

   - *Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire/Extraordinaire*

5. Le cas échéant, **relevé des questions ou points à soumettre aux votes lors d'une prochaine Assemblée Générale – Vote n° 5**

   Point soumis le cas échéant aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

   Les votes : Vote n° 5 – relevé des questions et points à soumettre aux votes lors d'une prochaine AG :

Suite à l'envoi de la convocation à la présente Assemblée Générale, le syndic a reçu une série de points/sujets à débattre de la part des copropriétaires. Ces points ayant été soumis au syndic postérieurement à l'envoi de la convocation à l'AG (le 2 mars 2026 à 16h30), ils sont repris dans leur intégralité ci-après dans l'hypothèse où un syndic conventionnel serait désigné. En toute hypothèse, ces mêmes points sont également repris en points divers ci-après :

Points demandés par en date du 2 mars 2026 à 19h03

1) 6.2 Compteurs par quotité et non pas par consommations, nous avions transmis les index de chaque compteur de passage au début ou nous avions fait appelle au syndic, comment cela se fait-il que cela n'ait pas été calculer par une reprise d'index en fin d'année ?
2) 7 à 9 : Qu'en est-il du budget de la copropriété ? Travaux faisable niveau budget ? Si oui pour une rénovation d'une partie, alors faisons cela. Si non et qu'il faut quand même attendre d'avoir le budget à mettre de l'argent dans la copropriété et effectuer les travaux une fois qu'on aura un syndic classique (et donc moins cher) pour pouvoir mettre le budget dans les travaux et non plus dans les frais liés à la problématique Si nous récupérons la somme que n'a jamais payée, passons à un syndic où nous n'avons plus des honoraires d'avocats a payé + les frais liés au fait que une fois vas vendre, une fois non = tout cet argent peut être placé dans la rénovation du toit ? + Les frais sont divisés par les quotités mais qu'en est-il du budget acquis pour lancer le géomètre ? pour que la quotité de soit ajustée à l'atelier arrière ? Est-il possible qu'une fois la vente du lot de effectuer, une partie soit récupérer par la copropriété pour participer au payement du géomètre ? histoire de pouvoir avancer sur tous ces points qui découlent d'un manque de financement, bloquer par la non-participation de
3) 10 : Je veux bien répondre au courrier si une copie du courrier reçu m'est transférer +. Photo de là où se situait les poubelles qui ont été retiré au coin de la rue.
4) Point général pour l'AG : beaucoup de point sont présent, et souvent reporté, de nouveaux points sont rajouter, demandé, etc... Nous n'avons pas le budget pour clôturer les point principaux et nécessaire du pourquoi nous avons fait appelle au juge et au syndic juridique Ne devrions-nous pas nous concentrer sur ces points-là, et tenter d'avancer sur ces point-là en priorité ? Il y a-t-il un impact sur le fait de remettre à chaque fois des points « a reporté » comme par exemple les porte vélos ou est-ce que ces points peuvent rester sans aucune conséquence ?
5) Point général pour l'AG : Le groupe de communications WhatsApp de la copropriété : définir le cadre de ces échanges (importance, réactivité, ..) Comment communiquer en cas d' « urgence » ?

Point demandés par en date du 2 mars 2026 à 23h57

« Je sollicite l'inscription des points suivants à l'ordre du jour de cette assemblée :

1. Désignation d'un syndic conventionnel et décision relative à la fin du mandat du syndic judiciaire, avec examen des devis joints en annexe ;

2.Présentation par le syndic d'une synthèse des charges annuelles par catégories, afin d'améliorer la lisibilité financière pour les copropriétaires ainsi que pour les tiers dans le cadre d'éventuelles cessions de lots. »

6. Approbation ne varietur des comptes et bilans des exercices comptables 2025, décharges au commissaire aux comptes 2025, et désignation du nouveau commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2026

6.1. Rapport éventuel du commissaire aux comptes (2025) – sans vote

Les comptes 2025 ont été communiqués et soumis au contrôle de la commissaire aux comptes désignée lors de la dernière Assemblée Générale,

Celle-ci a été invitée à communiquer son rapport en vue de la prochaine Assemblée Générale du 19 mars 2026.

En date du 14 mars 2026, a transmis san rapport écrit au syndic judiciaire, lequel est repris en intégralité en annexe du présent PV pour la parfaite information de tous les copropriétaires. Le syndic reprend également ci-après la conclusion de la commissaire aux comptes suite à la vérification effectuée :

✔ **Conclusion** Je **n'ai trouvé aucune erreur mathématique** entre :
• factures • charges • décomptes • balance • bilan
La comptabilité est **cohérente et équilibrée**. ⚠ Les seuls points à surveiller :
1. **Grosse dette du copropriétaire** (~26 400 €). 2. **Remboursement d'assurance comptabilisé en charge négative** (présentation inhabituelle). 3. Beaucoup de **frais bancaires (356 €)** pour une petite copropriété.

Le cas échant, et si elle le souhaite, est invitée à faire part oralement de ses observations.

Point <u>non soumis</u> aux votes des copropriétaires

6.2. <u>Approbation ne varietur des comptes de l'exercice comptable 2025 (période du 01/01/2025 au 31/12/2025) – **Vote n° 6**</u>

Compte tenu des éléments précités, les copropriétaires sont désormais invités à approuver les comptes de l'exercice comptable 2025.

Il est précisé que les décomptes individuels ont été établis sur la base des quotités de chaque lot, et non sur la base des consommations réelles.

Cette méthode de répartition s'explique par l'absence de transmission des relevés d'index en début d'exercice (2025) ainsi que par l'impossibilité d'identifier avec certitude, à partir des index de fin d'année, les lots auxquels ceux-ci se rapportaient.

De même, il n'a pas pu être fait appel à une société comme Techem pour le relevé des compteurs car la copropriété n'a pas décidé de faire appel à ce genre de prestataires externes. Cela pourrait néanmoins être une bonne chose pour le futur. Le point pourrait être mis à l'ordre du jour par un copropriétaire le cas échéant.

Les copropriétaires soulignent que consomme de l'eau dans les locaux dans les caves qui ne sont sans doute pas liés aux compteurs de passage et donc il y aurait de l'eau à répartir en communauté

propose de faire vider tout ce qu'il y a dans la cave et ensuite on bouchonne toutes les sorties d'eau qui sont dans les caves. Cela empêcherait l'utilisation d'eau dans les caves.

Les copropriétaires demandent que :

- *Le syndic envoie une lettre avec des photos de tout ce qui traîne dans les communs en demandant à chacun de retirer ses affaires en précisant qu'à défaut de ce faire dans les 15 jours, tout ce qui s'y trouvera sera évacué.*
- *On avait obtenu d'ailleurs une astreinte de 100 € par jour plafonnée à 10.000 €. On a atteint le plafond de cette astreinte. Il n'a cependant toujours pas fait le nécessaire et le jugement existe toujours.*
- *propose que les copropriétaires vident eux-mêmes ensuite tous ensemble les affaires qui sont dans les communs. dit qu'il ne veut pas le faire lui-mêm mais est prête à payer pour le faire. feront établir un devis de vidage et ensuite le soumettront à pour qu'il assure le paiement éventuel de sa part.*
- *Une fois que les lieux sont vidés, le syndic en sera avisé afin de mandater un plombier pour venir bouchonner toutes les sorties d'eau des communs. donnera le nom et les coordonnées de son plombier habituel afin qu'on coordonnée cela avec elle et ce plombier.*

Actuellement, vu la problématique existant pour les compteurs communs / de passage et la nécessité de faire bouchonner d'abord ces arrivées d'eau dans les communs, les copropriétaires décident de maintenant la répartition des consommations sur base des quotités mais une fois que les arrivées sont bouchonnées on passera à des consommations en frais réels, sachant que les copropriétaires enverront alors une photo de leurs compteurs de passage.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 6 : Approbation ne varietur des comptes de l'exercice comptable 2025 :

- *Unanimité favorable avec les observations sus mentionnées.*

6.3. Décharge du commissaire aux comptes (2025) – **Vote n ° 7**

Les copropriétaires sont ensuite invités à se prononcer sur la décharge à donner à la commissaire aux comptes, qui avait été désignée pour la vérification des comptes de l'année 2025.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 7 : Décharge à la commissaire aux comptes pour la vérification de l'exercice 2025 :

- *Unanimité favorable*

6.4. Confirmation du budget provisionnel voté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025 – **Vote n° 8**

Il est rappelé que, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont approuvé un budget provisionnel pour l'année 2026 d'un montant de 10 000 €, ainsi que les modalités et la périodicité des appels de fonds relatifs au fonds de roulement et au fonds de réserve.

Pour la bonne forme, il est demandé à l'Assemblée de se prononcer sur la confirmation du budget provisionnel pour l'exercice 2026, tel qu'adopté lors de la précédente Assemblée Générale.

Il est également précisé que les appels de fonds se poursuivront pour l'exercice comptable suivant jusqu'à l'adoption d'un nouveau budget par une prochaine Assemblée Générale.

Au jour de la présente AG, les comptes bancaires de l'ACP ont les soldes suivants :

Compte de base	6
ACP VANDERDUSSEN 74 - Roulement	
BE81 0689 4874 7024	
	€ 3.756,94
Compte d'épargne	6
ACP VANDERDUSSEN 74 - Réserve	
BE58 0882 9022 2779	
	€ 980,85

Les comptes copropriétaires au 30 janvier 2026 seraient les suivants :

01-01-25	Ancien solde		629,89	-629,89
01-01-25	Appel de provision	612,50		-17,39
21-01-25	Versement		612,50	-629,89
01-04-25	Appel de provision	612,50		-17,39
01-07-25	Appel de provision	612,50		595,11
01-10-25	Appel de provision	612,50		1.207,61

31-12-25	Décompte de charges 2025	1.592,31		2.799,92
31-12-25	Extourne appel de fonds		2.450,00	349,92
01-01-26	Appel de provision	612,50		962,42
29 01 26	Versement		612,50	349,92
		4.654,81	4.304,89	349,92

01-01-25	Ancien solde		1.367,36	-1.367,36
01-01-25	Appel de provision	722,50		-644,86
12-01-25	Versement		722,50	-1.367,36
01-04-25	Appel de provision	722,50		-644,86
01-07-25	Appel de provision	722,50		77,64
03-07-25	Versement		77,64	0,00
01-10-25	Appel de provision	722,50		722,50
07-10-25	Versement		722,50	0,00
31-12-25	Décompte de charges 2025	1.878,19		1.878,19
31-12-25	Extourne appel de fonds		2.890,00	-1.011,81
01-01-26	Appel de provision	722,50		-289,31
06-01-26	Versement		722,50	-1.011,81
		5.490,69	6.502,50	-1.011,81

01-01-25	Ancien solde	24830,64		24.830,64
01-01-25	Appel de provision	607,50		25.438,14
01-04-25	Appel de provision	607,50		26.045,64
01-07-25	Appel de provision	607,50		26.653,14
01-10-25	Appel de provision	607,50		27.260,64
31-12-25	Décompte de charges 2025	1.578,97		28.839,61
31-12-25	Extourne appel de fonds		2.430,00	26.409,61
01-01-26	Appel de provision	607,50		27.017,11
		29.447,11	2.430,00	27.017,11

01-01-25	Ancien solde	318,66		318,66
01-01-25	Appel de provision	557,50		876,16
01-04-25	Appel de provision	557,50		1.433,66
05-05-25	Versement		1.000,00	433,66
05-05-25	Versement		433,66	0,00
01-07-25	Appel de provision	557,50		557,50
01-10-25	Appel de provision	557,50		1.115,00
16-12-25	Versement		1.115,00	0,00
31-12-25	Décompte de charges 2025	1.449,18		1.449,18
31-12-25	Extourne appel de fonds		2.230,00	-780,82
01-01-26	Appel de provision	557,50		-223,32
		4.555,34	4.778,66	-223,32

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 8 : confirmation du budget provisionnel voté pour l'année 2026 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025 :

- *Unanimité favorable*

6.5. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'année 2026 – **Votes n° 9**

Par souci d'économie, le syndic propose que les copropriétaires élisent un des copropriétaires en leur sein comme commissaire aux comptes.

A défaut d'un vote favorable ou si aucun copropriétaire ne souhaite se présenter à cette fonction, le syndic sollicitera deux devis auprès de sociétés externes en vue d'endosser ce rôle de commissaire aux comptes et choisira le moins-disant.

Le vote n° 9 portera sur la désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2026 sachant que les comptes seront clôturés au 31/12/2026.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

se présente pour 2026.

Les votes : Votes n° 9 : désignation d'un commissaire aux comptes pour l'année 2026 :

- *Unanimité favorable*

7. Travaux de réparation de la toiture

7.1. Choix du devis – **Votes n° 10 et suivants**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, l'assemblée a décidé à l'unanimité de procéder aux travaux de réparation de la toiture conformément au rapport d'expertise.

Le choix du devis avait toutefois été reporté, les copropriétaires ayant estimé nécessaire d'obtenir des offres comparables portant prioritairement sur la réparation des infiltrations, et non sur la réfection complète de la toiture. Il avait été convenu que des devis complémentaires seraient sollicités et transmis au syndic en vue d'une nouvelle mise en délibération.

Depuis lors, plusieurs nouveaux documents ont effectivement été communiqués au syndic par les copropriétaires.

Un rapport de diagnostic établi par la société **SolarBoost** en date du 27 janvier 2026 analyse les différentes zones d'infiltration (zones A, B et C), en identifie les causes techniques et propose des solutions hiérarchisées selon leur degré d'urgence.

a également transmis **deux devis de la société SolarBoost**. Le premier (contrat CNT2026-00137) porte sur la rénovation des corniches avant et arrière, les travaux de zinguerie ainsi que la rénovation et l'isolation de la lucarne, pour un montant total de 15.624,40 € TVAC. Le second (contrat CNT2025-0078) concerne une rénovation complète de la toiture inclinée avec isolation PIR de 14 cm (résistance thermique R = 6,45 m²K/W), pour un montant total de 33.056,60 € TVAC. Ces devis ainsi que l' attestation d'agréation de l'entreprise SolarBoost sont joints en annexe de la présente convocation.

Un devis complémentaire a par ailleurs été transmis par la **société ML Building**, en date du 31 janvier 2026, portant sur une rénovation complète de la toiture inclinée, de la toiture plate, des corniches et des descentes d'eaux pluviales, pour un montant de 36.350 € HTVA (TVA de 6 % applicable)

Postérieurement à la réception de ce devis, a communiqué aux copropriétaires et au syndic judiciaire un courriel de la société ML Building exposant certains éléments de réflexion relatifs à l'opportunité d'une réfection complète de la toiture.

Il y est notamment indiqué que :

- Le regroupement de l'ensemble des travaux en une seule intervention permettrait d'éviter des coûts répétés liés à des interventions successives (échafaudage, mobilisation des équipes, etc.) ;

- Une réfection complète offrirait une solution pérenne, évitant le risque de nouvelles interventions à court ou moyen terme sur d'autres zones ;

- Une toiture entièrement rénovée constituerait un facteur de valorisation du bâtiment ;

- Une rénovation globale permettrait d'améliorer significativement la performance thermique du bâtiment ;

- Une intervention limitée pourrait être perçue comme une solution provisoire, susceptible d'exposer la copropriété à de nouvelles infiltrations ou à des désordres non encore visibles.

Ces éléments sont portés à la connaissance de l'assemblée afin de lui permettre de se prononcer le cas échéant en parfaite connaissance de cause sur l'étendue des travaux à réaliser.

Afin de permettre aux copropriétaires de se prononcer en parfaite connaissance de cause, un comparatif technique des différents devis a également été établi par la société Homegrade et communiqué aux copropriétaires en vue de la présente Assemblée Générale.

Il ressort de cette analyse que les devis ne portent pas tous sur un périmètre identique : certaines offres visent une mise hors d'eau ciblée des zones problématiques identifiées, tandis que d'autres prévoient une rénovation intégrale de la toiture avec isolation conforme

aux normes actuelles. Les montants varient en conséquence de manière substantielle, en fonction de l'ampleur des travaux et des solutions techniques retenues.

L'assemblée est dès lors invitée à se prononcer tant sur l'étendue des travaux à réaliser — réparation limitée des infiltrations ou rénovation complète de la toiture — que sur le choix de l'entreprise chargée de leur exécution.

Les décisions relatives au choix du devis sont soumises au vote à la majorité des deux tiers des voix conformément aux dispositions applicables aux travaux portant sur des parties communes.

Suite à l'envoi de la convocation à la présente Assemblée Générale, le syndic a reçu un devis complémentaire de la société Olivers Group. Ce devis a été transmis aux copropriétaires par e-mail et un vote supplémentaire est dès lors prévu à cet effet.

Un tableau comparatif avec l'ensemble des devis soumis jusqu'à ce jour est repris ci-après pour faciliter l'examen des copropriétaires :

Entreprise	Type d'intervention	Travaux inclus	Isolation	Corniche/zinguerie	Autres travaux	Montant TVAC
ML BUILDING	Rénovation complète toiture inclinée + toit plat	Dépose complète toiture, pare-vapeur, isolation PIR 14 cm, membrane sous-toiture, nouvelles tuiles, lattage	Oui (R ≈ 6,35)	Bac zinc, solins, corniches, descentes	Remontage 5 Velux, rénovation toit plat	38.531 €
SOLARBOOST (devis toiture)	Rénovation toiture inclinée avec isolation	Dépose toiture, isolation PIR 14 cm, nouvelles tuiles, pare-vapeur, liteaux	Oui (R ≈ 6,45)	Corniche façade rue	Lucarnes isolées	33.056 €
SOLARBOOST (corniches/lucarne)	Travaux partiels	Corniches rue et jardin, zinguerie, isolation lucarne	Oui (lucarne PIR 12 cm)	Corniches complètes	/	15.624 €
Toitures de Jette	Travaux partiels ciblés	Étanchéité lucarne, isolation lucarne, rénovation corniches	Oui (lucarne 12 cm)	Corniches avant et arrière	Réparation cheminées	21.700 €

SN RENOV	Réparation + amélioration toiture	Isolation plateforme, Derbigum, remplacement zinc corniche	Oui (14 cm)	Bacs zinc	Nettoyage toiture, hydrofuge	14.302 €
Oliver's Group	Réparation infiltration ciblée	ciblée Réfection plateforme avant + solins	Non	Solins	Réparation mur arrière	14.860 €
Les Pros de la Toiture	Réparations ponctuelles	Solins, lucarne bitume, faîtières, traitement tuiles	Non	Solins	Traitement hydrofuge	3.900 € - 5.989 €

Résolution soumises aux votes :

Les copropriétaires discutent des devis et des travaux à réaliser. Elle demande ce qu'il en est de la garantie des travaux qui seraient faits

lit qu'il faut réellement faire des gros travaux pour mettre fin aux infiltrations qu'elle subi qui sont très problématiques.
Si on fait des travaux limités il faut appeler des fonds de réserves

Homegrade conseille les toitures de jette

Les copropriétaires voudraient qu'on demande à cet entrepreneur de retirer le poste corniche arrière. On serait pratiquement à 11.230 € Htva mais il faut actualiser le devis car il date de juin 2025.

précise qu'il a mis son appartement en vente. La situation fait peur à l'acheteur. Il dit qu'en raison de cela il veut pas qu'on fasse les travaux actuellement.
Les discussions sont longues car on doit tenir compte de l'argent dans la copropriété et des possibilités des copropriétaires.
On rappelle que pour commander les travaux il faut que tout l'argent soit sur le compte de la copropriéte.

Vote n° 10 : Décision de procéder à des travaux limités (ou non) à la réparation des infiltrations identifiées (zones prioritaires A, B et C) sans rénovation complète de la toiture inclinée :

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

- *sont pour le devis de la toiture de Jette avec actualisation du devis 137-2025 par le biais de avec dans la mesure du possible le retrait du poste corniche arrière. Si ce n'est pas possible le devis total devra être exécuté.*
  voudrait qu'on fasse encore des devis complémentaire et comparatif.
  Il décide donc de voter contre.

Vote n° 10bis : Choix du devis SolarBoost – CNT2026-00137 :

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité 2/3)

Vu le vote du poste précédent ce vote est retiré

Vote n° 10ter : Choix du devis SolarBoost – CNT2025-0078 :

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité 2/3)

Vu le vote du poste précédent ce vote est retiré

Vote n° 10bquater : Choix du devis ML Building :

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité 2/3)

Vu le vote du poste précédent ce vote est retiré

Vote n° 10quinquies : Choix du devis Oliver's Group :

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité 2/3)

Vu le vote du poste précédent ce vote est retiré

Vote n° 10sexies : Décision de ne retenir aucun des devis présentés et de mandater le syndic pour solliciter de nouveaux devis strictement comparables portant exclusivement sur la mise hors d'eau :

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Vu le vote du poste précédent ce vote est retiré

7.2. Le cas échéant, appel de fonds extraordinaire de réserve à lancer - **Vote n° 11**

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale déciderait, au point 7.1., d'approuver un devis et de procéder aux travaux de réparation ou de rénovation de la toiture, il appartient également aux copropriétaires de se prononcer sur les modalités de financement de ces travaux, étant entendu qu'il est rappelé que le syndic -qu'il soit judiciaire ou conventionnel – ne pourra procéder à la commande des travaux que lorsqu'il disposera de l'intégralité des fonds correspondant au devis qui aura été choisi

Pour rappel, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires avaient exprimé leur préférence pour un financement par appel de fonds unique, à intervenir uniquement après le vote définitif du devis retenu, plutôt que par appels échelonnés ou par constitution préalable d'un fonds de réserve spécifique.

Conformément aux dispositions légales applicables, le coût des travaux décidés par l'assemblée sera réparti entre les copropriétaires selon les quotités fixées dans l'acte de base, sauf décision contraire régulièrement adoptée.

L'assemblée est dès lors invitée à se prononcer sur le principe du lancement d'un appel de fonds extraordinaire correspondant au montant du devis qui serait retenu au point 7.1., payable en une seule fois, dans un délai qui sera fixé en assemblée.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 11 : appel de fonds extraordinaire de réserver à lancer :

) exposent qu'elles seraient en volonté de payer les travaux pour ceux qui ne peuvent ou ne veulent pas payer ; à la condition qu'elles soient remboursées en priorité lors de la vente d'un ou des appartements. , accepte ce principe sachant que les fonds nécessaires seront appelés en fonds de réserve.

- *sont favorables pour appeler en fonds de réserve à tous les copropriétaires sur base des quotités la somme de 13.000 €. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent payer en 3 mensualités et l'un des copropriétaires peut éventuellement avancer de l'argent pour les autres copropriétaires afin que les travaux puissent se faire dans les meilleurs délais.*
  expose qu'il n'a pas les moyens financiers actuellement et qu'il vote contre.

payera 500 € pour le 15 avril sur le fonds de réserve
Il restera à financer 12.500 €.
= 2.899 €
= 3.757 €
= 3.185 € – 500 € à verser le 15 avril 2026
= 3.159 €

Il reste 5.844 € à payer, cad 2.922 € pour à verser en sus de leurs quotités.

*Ces montants sont à payer sur le compte de réserve nr **BE58 0882 9022 2779**.*

8. Etat des procédures judiciaires en cours – litige opposant l'ACP contre .
- sans vote :

À la suite de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, le syndic judiciaire a entrepris les démarches nécessaires en vue de la désignation d'un notaire chargé de procéder à la vente du lot appartenant à .

Après le dépôt de la requête auprès du greffe des saisies, celui-ci a sollicité la communication de pièces complémentaires, notamment un extrait hypothécaire ainsi qu'une attestation de la

documentation patrimoniale. Ces documents ont pu être obtenus avec l'assistance d'un Huissier de justice. Leur obtention a toutefois nécessité un certain délai, compte tenu des formalités administratives requises. L'ensemble des pièces demandées a depuis été transmis au greffe.

Dans l'intervalle, l'Huissier poursuit l'envoi de ses décomptes interruptifs.

L'ordonnance désignant le notaire Marc WILMUS de résidence à Etterbeek a finalement été prononcée le 26 février 2026 par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles et notifiée au syndic le 27 février .

Dès sa notification au Notaire ainsi désigné et pour autant que ce dernier accepte la mission, la procédure de vente pourra être poursuivie et le processus devrait alors connaître une accélération significative.

En date du 18 mars 2026, le notaire a confirmé formellement qu'il acceptait sa mission et qu'il tiendrait le syndic au courant des démarches.

Point <u>non</u> soumis aux votes des copropriétaires

9. Modification des statuts de la copropriété – état d'avancement du dossier – <u>Vote n° 12</u>

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er mars 2023, les copropriétaires ont décidé de mettre fin au régime dérogatoire de copropriété forcée, de procéder à la mise à jour des statuts (acte de base et règlement d'ordre intérieur) et de recalculer les quotités, ce qui implique l'intervention d'un géomètre-expert ainsi que d'une étude notariale.

Un groupe de travail composé de avait été mandaté afin d'analyser les statuts existants et de proposer les modifications nécessaires. Un projet de modification a été remis au syndic. Les études notariales (ainsi que le géomètre-expert Cornet avaient été identifiés pour mener à bien ce dossier.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont confirmé leur volonté de voir le géomètre intervenir dans les meilleurs délais dès que la facture pourrait être honorée par l'Association des Copropriétaires. Il a également été décidé que, si refusait de donner accès à son lot malgré une demande expresse du syndic, ce dernier serait mandaté pour introduire toute procédure judiciaire utile afin d'obtenir l'accès aux lieux, le cas échéant sous peine d'astreinte. Les copropriétaires avaient en outre demandé que le syndic rappelle à qu'il était dans son intérêt de collaborer afin d'éviter des frais supplémentaires.

À ce jour, il doit être constaté que le dossier n'a pu connaître d'évolution concrète, faute pour l'Association des Copropriétaires de disposer des liquidités nécessaires pour engager les frais du géomètre-expert et du notaire. En conséquence, aucune commande n'a pu être confirmée et l'intervention technique préalable n'a pas été réalisée.

Il est rappelé qu'une
L'ordonnance désignant le notaire devrait intervenir prochainement. La réalisation de cette vente devrait permettre d'améliorer la trésorerie de la copropriété et de relancer effectivement le projet de modification des statuts. Par ailleurs, une fois le lot vendu, la question de l'accès

aux lieux pour les opérations de mesurage et de vérification ne devrait plus soulever de difficulté particulière.

L'assemblée est invitée à prendre acte de l'état d'avancement du dossier et à confirmer sa volonté de relancer les démarches dès que la situation financière de l'Association des Copropriétaires le permettra, notamment après la réalisation de la vente en cours.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 12 : L'Assemblée générale décide de prendre acte de l'état d'avancement du dossier et de reporter toute décision relative aux travaux de toiture, tout en confirmant son intention de réexaminer le dossier et, le cas échéant, relancer les démarches nécessaires dès amélioration de la situation financière de l'ACP :

- *Unanimité favorable pour ce report*

10. Nettoyage et entretien des parties communes – Suivi de la décision du 11 décembre 2025 – <u>Vote n° 13</u>

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, les copropriétaires avaient décidé de mettre en place un système de tournante entre eux afin d'assurer le nettoyage et l'entretien des parties communes, dans un objectif de réduction des charges de la copropriété.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, ce système a été maintenu, bien qu'il ait été reconnu que son exécution n'était pas toujours pleinement satisfaisante. Les copropriétaires ont également évoqué une plainte de la commune relative à la propreté aux abords de l'immeuble. Il a été précisé que la problématique des déchets semblait en grande partie liée aux commerces situés à proximité, notamment au snack implanté au coin de la rue, ainsi qu'aux dépôts clandestins régulièrement constatés à l'angle du carrefour.

Il avait été convenu qu'un courrier serait adressé à la commune afin, notamment, de solliciter la remise en place d'une poubelle publique et d'attirer l'attention des autorités sur les dépôts sauvages et la configuration particulière du carrefour (présence de trois commerces générant un flux important de déchets). Ce courrier devait être envoyé soit par le conseil de , soit par le syndic, sur la base d'un projet de lettre qui aurait déjà été transmis, sans que copie n'en ait toutefois été communiquée au syndic.

À ce jour, le syndic n'a reçu aucun retour, ni de , ni des autres copropriétaires, quant à l'envoi effectif de ce courrier ou aux suites qui y auraient été réservées par la commune.

Les copropriétaires sont dès lors invités à faire le point sur la situation actuelle, à confirmer si un courrier a été adressé et, le cas échéant, à décider des démarches complémentaires à entreprendre, notamment quant au maintien du système de tournante ou au recours à une société de nettoyage externe.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Résolution soumise aux votes : l'Assemblée générale décide :

- soit de maintenir le système de tournante entre copropriétaires pour le nettoyage des parties communes, en rappelant l'importance d'un respect rigoureux de l'organisation convenue ;

- soit de mandater le syndic afin de solliciter des devis auprès de sociétés de nettoyage externes, en vue d'une éventuelle externalisation de l'entretien des parties communes.

- dit avoir écrit à la commune pour se plaindre pour ceyye poubelle publique. Cette question est actuellement résolue. La commune n'a plus demandé de nouvelle amende à charge de la copropriété.

Il est demandé au syndic d'envoyer une lettre circulaire à cet égard : mégots, déchets, brol dans les caves.

Vote n° 13 :

- *Unanimité favorable pour le maintien du système de tournant actuelle entre les copropriétaires.*

11. Points reportés lors de précédences Assemblées Générales

Plusieurs points inscrits à l'ordre du jour d'assemblées précédentes ont fait l'objet de décisions de report successives. Il incombe dès lors au syndic judiciaire de les remettre systématiquement à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce au terme d'un vote.

Il convient dès lors que l'assemblée fasse le point sur ces différents points et décide soit de les reporter à nouveau , soit de statuer définitivement.

11.1. Mise en conformité des installations électriques – **Vote n° 14**

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er mars 2023, il avait été décidé de solliciter et d'actualiser des devis relatifs à la mise en conformité des installations électriques des parties communes. Deux devis avaient été obtenus et communiqués aux copropriétaires, à savoir :

- BSC WORKS – 3.474,14 € TTC ;

- BBUILD – 6.466,00 € TTC

Ces montants devaient être actualisés en vue de l'Assemblée Générale du 6 mars 2024. Compte tenu du délai écoulé depuis lors, une nouvelle actualisation sera nécessaire avant toute décision définitive.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont décidé à l'unanimité de reporter ce point. Il a également été exprimé le souhait que, dans la mesure du possible, le coût de la mise en conformité puisse être mis à charge de notamment si une décision judiciaire devait l'imposer.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur l'opportunité de relancer l'actualisation des devis et de réinscrire le point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée, ou de maintenir le report dans l'attente d'une évolution du dossier relatif au lot de

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 14 :

- *Unanimité défavorable : les copropriétaires demandent que cela soit retiré actuellement mais remis à l'ordre du jour dès que la question de la vente du l sera réglée. On attire expressément l'attention du notaire sur le fait que l est responsable de ces branchements sauvages et illégaux et que le nouveau copropriétaire devra effectuer d'urgence les travaux de remise en conformité des compteurs privatifs du lot de qu'il aura acquis mais aussi de toutes les manipulations qui auront été faites sur les autres compteurs qu'ils soient privatifs ou communs. Il faudra que le compteurs des communs squatté par soit remis aux normes également par ce nouveau copropriétaire. Le syndic s'en ouvrira aussi au juge de paix, quitte à solliciter de ce dernier un nouveau jugement portant sur les problèmes électriques avec une nouvelle astreinte unique conséquente ; chose que les copropriétaires lui demandent de faire.*

11.2. Installation d'une boîte aux lettres par habitation sur la porte – **Vote n °15**

Ce point, inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, avait été reporté à l'unanimité.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont à nouveau décidé, à l'unanimité, de reporter la décision.

L'assemblée est invitée à déterminer si ce point doit être maintenu à l'ordre du jour en vue d'une décision définitive ou s'il convient de confirmer son report.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 15 :

- *Unanimité défavorable :*

11.3. Installation de supports vélos muraux au rez-de-chaussée – **Vote n° 16**

Ce point, inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mars 2024, avait également été reporté à l'unanimité.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont confirmé, à l'unanimité, le report de ce point.

L'assemblée est invitée à faire le point sur l'intérêt actuel de cette proposition et à décider soit de statuer définitivement, soit de maintenir le report.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 14 :

- *Unanimité défavorable :*

12. Points inscrits à l'Ordre du jour à la demande des copropriétaires

Le syndic rappelle qu'il y a l'obligation de mettre à l'ordre du jour les points qui lui sont demandés par les copropriétaires et de les reprendre in extenso sans en modifier le moindre mot.

Dans certains cas, il appert que les points sont parfois exprimés de manière telle que le syndic n'est pas en mesure de déterminer adéquatement ce qui est soumis aux votes, de sorte que les copropriétaires seront amenés à préciser ce qu'ils entendent soumettre aux votes.

C'est la raison pour laquelle la majorité de vote proposée par le syndic pourrait le cas échéant être modifiée en séance selon la clarification donnée par le(s) copropriétaire(s), lors de l'Assemblée Générale.

Le syndic a donc prévu un vote à chaque point/ sous-point mais il n'est pas clair si une décision est réellement sollicitée à chaque fois.

12.1. Courriel de _____ du 20 février 2026 – **Vote n° 17**

« *Je voudrais ajouter un point à l'OdJ de l'assemblé générale du 19 mars prochain : installation dans les parties communes de câbles de fibre optique par l'entreprise DIGI. Je joins leur offre et le rapport technique.* » (Offre et devis en annexe).

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 17 :

- *Unanimité favorable. Les travaux gratuits seront donc réalisés sous le contrôle exécutif de*

13. Points divers – Vote n° 18 et suivants

Suite à l'envoi de la convocation à la présente Assemblée Générale, le syndic a reçu une série de points/sujets à débattre de la part des copropriétaires. Ces points ayant été soumis au syndic postérieurement à l'envoi de la convocation à l'AG (le 2 mars 2026 à 16h30), et sont repris en points divers.

En toute hypothèse, ces mêmes points sont également repris dans leur intégralité au point 5 ci-avant dans l'hypothèse où un syndic conventionnel aura été désigné :

13.1. Points demandés par [redacted] en date du 2 mars 2026 à 19h03

1) 6.2 Compteurs par quotité et non pas par consommations, nous avions transmis les index de chaque compteur de passage au début ou nous avions fait appelle au syndic, comment cela se fait-il que cela n'ait pas été calculer par une reprise d'index en fin d'année ? – **Vote n° 18**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic précise que le comptable n'a pas été en mesure d'établir les décomptes pour l'exercice 2025 sur base des consommations réelles, faute de relevés d'index effectués en début d'année 2025 (ou, à tout le moins, faute de communication de ceux-ci).

Par ailleurs, les relevés disponibles en fin d'année 2025 ne permettaient pas d'identifier de manière certaine les lots auxquels ils se rapportaient

De même, il n'a pas pu être fait appel à une société comme Techem pour le relevé des compteurs car la copropriété n'a pas décidé de faire appel à ce genre de prestations externes. Cela pourrait néanmoins être une bonne chose pour le futur. Le point pourrait être mis à l'ordre du jour par un copropriétaire le cas échéant..

Ces éléments ayant déjà été exposés au point 6.2 ci-avant, le syndic considère que le présent point soumis au vote est sans objet.

Les votes : Vote n° 18 :
Ce vote est retiré compte tenu de ce qui est exposé ci-avant. Le vote sur ce point est repris au point 6 (en frais réels uniquement après le bouchonnage des arrivées d'eaux communes)

2) 7 à 9 : Qu'en est-il du budget de la copropriété ? Travaux faisable niveau budget ? Si oui pour une rénovation d'une partie, alors faisons cela. Si non et qu'il faut quand même attendre d'avoir le budget à mettre de l'argent dans la copropriété et effectuer les travaux une fois qu'on aura un syndic classique (et donc moins cher) pour pouvoir mettre le budget dans les travaux et non plus dans les frais liés à la problématique [redacted] Si nous récupérons la somme que [redacted] n'a jamais payée, passons à un syndic où nous n'avons plus des honoraires d'avocats a payé + les frais liés au fait que [redacted] une fois vas vendre, une fois non = tout cet argent peut être placé dans la rénovation du toit ? + Les frais sont divisés par les quotités mais qu'en est-il du budget acquis pour lancer le géomètre ? pour que la quotité de [redacted] soit ajustée à l'atelier arrière ? Est-il possible qu'une fois la vente du lot de [redacted] effectuer, une partie soit récupérer par la copropriété pour participer au payement du géomètre ? histoire de pouvoir avancer sur tous ces points qui découlent d'un manque de financement, bloquer par la non-participation de [redacted] – **Vote n° 19**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Pour l'ensemble des points évoqués (notamment le budget, les fonds destinés aux travaux, etc...), le syndic renvoie aux décisions consignées dans les précédents procès-verbaux d'Assemblées Générales ainsi qu'au présent procès-verbal.

Il rappelle que, de manière générale, l'Assemblée Générale a décidé de reporter la réalisation des travaux ainsi que les dépenses y afférentes, dans l'attente de l'évolution de la situation relative , les copropriétaires ne souhaitant pas engager de frais supplémentaires dans l'intervalle.

Compte tenu de la désignation récente intervenue dans le cadre de la procédure de vente , le syndic indique que l'Assemblée sera prochainement en mesure de réexaminer et de statuer à nouveau sur les différents points importants relatifs à la copropriété, notamment lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Les votes : Vote n° 19 :

- *ce point est retiré*

3) 10 : Je veux bien répondre au courrier si une copie du courrier reçu m'est transférer +. Photo de là où se situait les poubelles qui ont été retiré au coin de la rue. – **Vote n° 20**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic invite les copropriétaires à se coordonner entre eux afin de transmettre le courrier directement à , le syndic n'en ayant pas reçu copie à ce jour. se chargera ensuite d'y apporter une réponse.

Les votes : Vote n° 20 :

- *ce point est retiré*

4) Point général pour l'AG : beaucoup de point sont présent, et souvent reporté, de nouveaux points sont rajouter, demandé, etc… Nous n'avons pas le budget pour clôturer les point principaux et nécessaire du pourquoi nous avons fait appelle au juge et au syndic juridique Ne devrions-nous pas nous concentrer sur ces points-là, et tenter d'avancer sur ces point-là en priorité ? Il y a-t-il un impact sur le fait de remettre à chaque fois des points « a reporté » comme par exemple les porte vélos ou est-ce que ces points peuvent rester sans aucune conséquence ? – **Vote n° 21**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic rappelle que, tant que l'Assemblée Générale ne s'est pas valablement prononcée sur un point inscrit à l'ordre du jour, celui-ci doit être maintenu et, le cas échéant, reporté à une prochaine Assemblée Générale si aucune décision n'est prise.

Les points reportés sont dès lors repris à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Le syndic précise qu'il ne peut s'abstenir de traiter ces points, dès lors qu'aucune décision n'a été adoptée selon les majorités requises.

Il est en outre rappelé que plusieurs de ces points ont été inscrits à la demande des copropriétaires eux-mêmes.

Enfin, le syndic indique que le report de certains points n'entraîne, en principe, pas de conséquence particulière, sous réserve de situations spécifiques nécessitant une décision urgente.

Les votes : Vote n° 21 :

- *ce point est retiré*

5) Point général pour l'AG : Le groupe de communications WhatsApp de la copropriété : définir le cadre de ces échanges (importance, réactivité, ..) Comment communiquer en cas d' « urgence » ? – **Vote n° 22**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic rappelle que les copropriétaires conservent à tout moment la possibilité de le contacter directement, y compris en cas d'urgence, conformément à ses missions.

Il souligne toutefois que, dans certaines situations, une communication directe entre copropriétaires peut s'avérer plus rapide et efficace, comme cela a notamment été constaté lors du récent dégât des eaux affectant les locataires de .

Le syndic invite dès lors les copropriétaires à échanger sur concernant l'utilisation du groupe WhatsApp. Il précise par ailleurs que ce groupe WhatsApp constitue un outil informel de communication et ne peut en aucun cas se substituer aux canaux officiels ni aux décisions prises en Assemblée Générale.

Les copropriétaires en discutent afin de remettre en place une groupe WhatsApp ne fut ce que pour les urgences.
En cas d'urgence , précise qu'on peut toujours sonner à l'interphone.

Il est proposé qu'en cas d'urgence les copropriétaires s'appellent en direct. Si c'est moins urgent on propose le groupe WhatsApp et les copropriétaires répondront dans la semaine. Il est ajouté qu'ils s'engagent à ne pas quitter le groupe.

Les votes : Vote n° 22 :

- *Unanimité favorable*

13.2. Point demandés par en date du 2 mars 2026 à 23h57

« Je sollicite l'inscription des points suivants à l'ordre du jour de cette assemblée :

1. Désignation d'un syndic conventionnel et décision relative à la fin du mandat du syndic judiciaire, avec examen des devis joints en annexe ; - **Vote n° 23**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Ce point a déjà fait l'objet d'une longue discussion au point 3 ci-avant. Le présent vote est dès lors devenu sans objet.

Les votes : Vote n° 23 :

Ce point est retiré

2.Présentation par le syndic d'une synthèse des charges annuelles par catégories, afin d'améliorer la lisibilité financière pour les copropriétaires ainsi que pour les tiers dans le cadre d'éventuelles cessions de lots. » - **Vote n° 24**

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic rappelle que les charges annuelles sont reprises dans les décomptes annuels des copropriétaires et précise qu'en cas de cession de lots, l'ensemble des informations et pièces comptables sont transmises aux agents immobiliers et aux notaires en charge de la vente des lots.

Il reprend ci-après un extrait bancaire des dépenses pour l'année 2025, en précisant qu'à cela s'ajoute également les honoraires du syndic :

39	DÉPENSES		6.579,77	
40	Frais de services d'utilité publique		3.316,43	
41	Eau		3.316,43	
42	12/03/2025	Vivaqua - 09 (BE52 0960 1178 4309)	346,00	810/4924/92304
43	22/05/2025	Vivaqua - 09 (BE52 0960 1178 4309)	1.973,03	810/5428/08931
44	17/10/2025	Vivaqua - 09 (BE52 0960 1178 4309)	415,40	810/6159/74011
45	28/11/2025	Vivaqua - 09 (BE52 0960 1178 4309)	582,00	810/6591/27893
46	Primes d'assurance		625,24	
47	Assurances		625,24	
48	01/09/2025	AXA Assurances - 57 (BE09 7000 2177 7857)	625,24	816/9616/35094
49	Autres dépenses		2.637,33	
50	Frais de justice - Déplacement - Mise au rôle		1.274,52	
51	16/12/2025	Huissier VAN DEN DAELE (BE34 4322 0458 7190)	865,36	GO 698722 acp vande
52	16/12/2025	Huissier VAN DEN DAELE (BE34 4322 0458 7190)	409,16	GO 698722 acp vande
53	ACP - Comptable		1.004,60	
54	13/01/2025	1000 MILLIEMES (BE34 7330 6877 9090)	153,51	024/0516/82688
55	25/04/2025	1000 MILLIEMES (BE34 7330 6877 9090)	552,09	024/1241/45126
56	07/07/2025	1000 MILLIEMES (BE34 7330 6877 9090)	156,34	024/1755/75940
57	03/10/2025	1000 MILLIEMES (BE34 7330 6877 9090)	142,66	024/2658/69503
58	Frais bancaires		358,21	
98	Non catégorisées		0,77	
100				

On va joindre le tableau excel par email aux copropriétaires.

Les votes : Vote n° 24 :

- *Ce point est retiré*

14. Lecture du Procès-Verbal des décisions et signature du PV

15. Levée de séance

La séance de lève à 17 :25

Annexes :

1. Liste des présences et procurations (éventuelles) ;
2. Bulletin des votes ;
3. Rapport du commissaire aux comptes pour les comptes 2025.

Me Gilles OLIVIERS
Syndic judiciaire

Les Copropriétaires

Liste de présences à l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mars 2026 de l'Association des copropriétaires de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, Rue Vanderdussen, 74

Appartement	Propriétaire	Quotités	Signature du propriétaire ou de son représentant
Lot 1-2-3		243/1000e	
Lot 4		245/1000e	
Lot 5		223/1000e	
Lot 6		289/1000e	

Bulletin de vote pour l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mars 2026

de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, rue Vanderdussen, 74

Propriétaire :

Quotité .

Vote	POUR	CONTRE	ABSTENTION
Vote n° 1 – nomination président			
Vote n° 2 - nomination secrétaire			
Vote n° 3 – désignation syndic Gorgun			
Vote n° 3bis – désignation Easy syndic			
Vote n° 3ter – désignation syndic Synergie			
Vote n° 3quater – désignation autre syndic			
Vote n° 4 – délégation pouvoir signature			
Vote n° 5 - points à soumettre au nouveau syndic			
Vote n° 6 – approbation comptes 2025			
Vote n° 7 – décharge commissaire 2025			
Vote n° 8 – confirmation budget 2026			
Vote n° 9 – désignation commissaire 2026			
Vote n° 10 – travaux limités (ou non) toiture			
Vote n° 10 bis – choix devis SolarBoost 2026			
Vote n° 10ter – choix devis SolarBoost 2025			
Vote n° 10quater – choix devis ML Building			
Vote n° 10quinquies – choix devis Oliver's Group			
Vote n° 10sexies – aucun devis retenu			
Vote n° 11 – APF extra travaux			
Vote n° 12 – modification statuts ACP			

oliviers & renson lex

association d'avocats / advocatenassociatie

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
ACP Vanderdussen 74 - Rue Vanderdussen, 74 à 1080 Bruxelles
BCE : 0754.583.685

L'Assemblée générale extraordinaire de l'ACP Vanderdussen 74, inscrite à la BCE sous le numéro BCE 0754.583.685, et dont le siège social est sis Rue Vanderdussen, 74 à 1080 Bruxelles, se tient ce **mercredi 13 mai 2026 à 11h30** au cabinet du syndic judiciaire sis à 1040 Bruxelles, Avenue de l'Armée, 10 (en hybride).

L'assemblée générale se tient selon une modalité hybride, permettant aux copropriétaires d'y participer soit en présentiel, dans les bureaux du syndic, soit à distance, par visioconférence via la plateforme ZOOM.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait qu'il ne saurait être tenu responsable d'éventuelles difficultés techniques, telles que des interruptions de connexion Internet, des problèmes de son ou d'image, ou toute défaillance du matériel utilisé par les participants à distance, susceptibles d'entraver leur participation effective à la séance.

Les copropriétaires participant à l'assemblée générale par voie de visioconférence déclarent expressément donner leur accord pour que Maître SAGLAM procède, en leur nom et pour leur compte, à la transcription de leurs votes sur leur bulletin de vote, conformément aux décisions qu'ils auront exprimées lors de la réunion ainsi qu'à la signature du procès-verbal de l'assemblée générale.

Sont présents :

Voir liste des présences annexée au présent PV.

L'ordre du jour est établi comme suit :

1. **Validité de l'assemblée :** appel des présences, vérification des procurations et droits de vote, détermination du double quorum requis (présence et vote)

Tout les copropriétaires sont présents

2. **Constitution du bureau** :

   a) Nomination du Président de séance - **Vote n°1**

L'assemblée générale procède à la désignation de son président de séance.

;e présente.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes : Vote n° 1 – Nomination du Président de séance :

- *Unanimité favorable*

b) Nomination du secrétaire de l'assemblée - **Vote n° 2**

Le secrétaire de séance est chargé de veiller à la bonne tenue du procès-verbal, d'y consigner fidèlement les débats, décisions et résultats des votes.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Le syndic se propose comme secrétaire.

Les votes :Vote n° 2 : Nomination du secrétaire de l'Assemblée :

- *Unanimité favorable*

3. Travaux de toiture – Votes n° 3 et 4

3.1

Pour rappel, la question de l'entretien et de la rénovation de la toiture de l'immeuble a été discutée au sein de la copropriété depuis plusieurs années. Il a d'ailleurs été constaté que les infiltrations affectant le lot situé immédiatement sous la toiture se sont progressivement aggravées, rendant nécessaire une intervention afin de préserver tant l'intégrité du bâtiment que les intérêts des copropriétaires concernés.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 décembre 2025, les copropriétaires ont décidé à l'unanimité des présents de procéder à des travaux de réparation de la toiture, conformément aux conclusions du rapport d'expertise qui leur avait été soumis. Le choix du devis n'a toutefois pas été arrêté à cette occasion, l'assemblée ayant estimé nécessaire de disposer d'offres complémentaires permettant une comparaison pertinente, en mettant l'accent sur des solutions visant prioritairement la réparation des infiltrations plutôt qu'une réfection complète de la toiture. Il avait été convenu que des devis supplémentaires seraient sollicités et transmis au syndic en vue d'une nouvelle mise en délibération.

Dans ce cadre, plusieurs devis et documents techniques ont été recueillis par les copropriétaires et communiqués en vue d'être soumis aux votes lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mars 2026.

Un rapport de diagnostic établi par la société SolarBoost en date du 27 janvier 2026 a notamment été transmis. Ce rapport a procédé à une analyse détaillée des différentes zones d'infiltration identifiées, à savoir les zones A, B et C, en en déterminant les causes

techniques et en proposant des solutions hiérarchisées en fonction de leur degré d'urgence.

Par ailleurs, [redacted] a transmis deux devis émanant de cette même société. Le premier, référencé CNT2026-00137, portait sur des travaux ciblés comprenant la rénovation des corniches avant et arrière, des travaux de zinguerie ainsi que la rénovation et l'isolation de la lucarne, pour un montant total de 15.624,40 euros toutes taxes comprises. Le second devis, référencé CNT2025-0078, concernait une rénovation complète de la toiture inclinée avec la mise en œuvre d'une isolation de type PIR de 14 cm, correspondant à une résistance thermique de 6,45 m²K/W, pour un montant total de 33.056,60 euros toutes taxes comprises. Ces devis étaient accompagnés de l'attestation d'agréation de l'entreprise SolarBoost.

Un devis complémentaire a également été communiqué par la société ML Building en date du 31 janvier 2026. Celui-ci portait sur une rénovation globale comprenant la toiture inclinée, la toiture plate, les corniches ainsi que les descentes d'eaux pluviales, pour un montant de 36.350 euros hors TVA, celle-ci étant applicable au taux réduit de 6 %.

Postérieurement à la réception de ce devis, [redacted] a transmis aux copropriétaires ainsi qu'au syndic judiciaire un courriel émanant de la société ML Building, exposant différents éléments de réflexion quant à l'opportunité de procéder à une réfection complète de la toiture. Il y était notamment indiqué qu'un regroupement de l'ensemble des travaux en une seule intervention permettrait d'éviter la répétition de coûts liés à des interventions successives, qu'une rénovation complète offrirait une solution pérenne en limitant les risques de nouvelles interventions à court ou moyen terme, qu'elle contribuerait à la valorisation de l'immeuble ainsi qu'à l'amélioration de sa performance énergétique, et qu'à l'inverse, une intervention limitée pourrait être perçue comme une solution provisoire susceptible de laisser subsister ou apparaître de nouveaux désordres.

L'ensemble de ces éléments a été porté à la connaissance des copropriétaires afin de leur permettre de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur l'étendue des travaux à réaliser, à savoir soit une intervention limitée aux infiltrations identifiées, soit une rénovation complète de la toiture, ainsi que sur le choix de l'entreprise chargée de leur exécution.

3.2.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mars 2026, les copropriétaires ont alors procédé à un examen approfondi des différents devis soumis ainsi que de l'étendue des travaux à envisager, en tenant compte tant des impératifs techniques liés aux infiltrations que des capacités financières de la copropriété.

À l'issue des discussions, il avait été décidé de privilégier, à ce stade, la réalisation de travaux limités à la réparation des infiltrations identifiées au niveau des zones prioritaires A, B et C, sans procéder à une rénovation complète de la toiture inclinée. Dans ce cadre, les copropriétaires ont marqué leur accord sur le recours à l'entreprise « Les Toitures de Jette », sur la base du devis référencé 137-2025, établi initialement en date du 14 juin 2025 pour un montant de 19.450,00 € HTVA, sous réserve de son actualisation.

Il a en outre été envisagé, dans la mesure du possible, de solliciter la suppression du poste relatif à la corniche arrière, ce qui aurait permis de ramener le montant des travaux à environ 11.230,00 € hors TVA.

Cette décision n'a pas été adoptée à l'unanimité, ayant voté contre, notamment en raison de la mise en vente de son appartement et de sa volonté d'obtenir des devis complémentaires.

S'agissant du financement des travaux, les copropriétaires ont convenu de procéder à un appel de fonds de réserve d'un montant global de 13.000 €, réparti entre eux en fonction de leurs quotités respectives. Il a été admis que les copropriétaires qui le souhaitent puissent procéder au paiement de leur quote-part en trois mensualités et que certains copropriétaires puissent, le cas échéant, avancer les fonds nécessaires afin de permettre la réalisation des travaux dans les meilleurs délais, sous réserve d'un remboursement prioritaire lors de la vente ultérieure d'un ou de plusieurs lots.

Lors de l'AG, la répartition initiale des contributions a été arrêtée comme suit : la quote-part de a été fixée à 2.899 €, celle de à 3.757 euros, celle de à 3.185 € et celle de à 3.159 €. Il a été précisé que s'engageait à verser un montant de 500 € pour le 15 avril 2026 à titre d'acompte, le solde restant dû devant être financé ultérieurement.

Il est ainsi ressorti qu'un montant de 12.500 € restait à financer après prise en compte de cet acompte. En outre, il a été constaté qu'un solde complémentaire de 5.844 € demeurait nécessaire pour permettre la réalisation effective des travaux, lequel devait être pris en charge par à concurrence de 2.922 €, en sus de leur contribution initiale et ce pour permettre une réalisation rapide des travaux, sans devoir attendre que l'ensemble des copropriétaires aient honorés leur part dans les appels de fonds.

Il a enfin été rappelé que les montants ainsi appelés devaient être versés sur le compte de réserve de la copropriété et que la commande des travaux ne pourrait intervenir qu'après réception de l'intégralité des fonds nécessaires.

3.3.

À la suite de l'Assemblée Générale du 19 mars 2026, et conformément aux décisions qui y ont été prises, un complément d'information a été communiqué aux copropriétaires par circulaire en date du 9 avril 2026.

Dans ce cadre, il a été indiqué que le devis retenu auprès de l'entreprise « Les Toitures de Jette » avait fait l'objet d'une actualisation. L'entrepreneur a, à cette occasion, précisé que le poste relatif à la corniche arrière ne pouvait être supprimé, celui-ci s'avérant indispensable au regard de l'état de dégradation de la structure sous-jacente, notamment en raison de la présence de fissures et d'altérations du support en bois.

Le devis actualisé, référencé n° 71-2026 en date du 23 mars 2026, a dès lors été arrêté à un montant de 23.310,00 € HTVA, contre 19.450,00 € HTVA pour le devis initial du 14 juin 2025, soit une augmentation de 3.860,00 € HTVA, correspondant à 4.091,60 € TTC.

Il a été précisé que cette augmentation résultait à la fois de l'évolution des prix du marché et de la nécessité de maintenir certains postes de travaux indispensables à la bonne exécution des réparations et à la pérennité de l'ouvrage.

Compte tenu de cette actualisation, il est apparu nécessaire d'adapter le financement des travaux afin d'éviter toute interruption du chantier ou difficulté en cours d'exécution. À cet effet, il serait préférable de ne pas limiter l'appel de fonds au seul différentiel entre les deux devis, mais d'y intégrer une marge de sécurité équivalente à environ 10% du montant du devis, soit 2.174,06 €, destinée à couvrir d'éventuels imprévus techniques.

Ce montant devra être réparti entre les copropriétaires sur la base des quotités actuellement en vigueur et qu'un appel de fonds individualisé serait adressé à chacun, afin de permettre la mise en œuvre rapide des travaux et d'éviter toute aggravation des désordres existants.

3.4.

À la suite des décisions adoptées lors des Assemblées Générales des 11 décembre 2025 et 19 mars 2026, ayant notamment porté sur le principe de la réalisation de travaux de réparation de la toiture ainsi que sur le choix d'une intervention ciblée prioritairement sur les infiltrations, il est apparu nécessaire de soumettre à nouveau ce point à délibération.

En effet, postérieurement à l'Assemblée Générale du 19 mars 2026, le devis retenu auprès de la société « Les Toitures de Jette » a fait l'objet d'une actualisation. À cette occasion, il a été constaté que le poste relatif à la corniche arrière, initialement envisagé comme pouvant être supprimé, devait en réalité être maintenu en raison de son état de dégradation et de son caractère indispensable à la bonne exécution des travaux et à la pérennité de l'ouvrage.

Par ailleurs, cette actualisation a entraîné une adaptation du montant global des travaux, rendant nécessaire une révision corrélative des modalités de financement précédemment envisagées.

En effet et conformément à l'article 3.89 § 5 1° du nouveau Code civil, le syndic est tenu d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale sans qu'il puisse décider en lieu et place de cette dernière.

Compte tenu de ces éléments, et au regard des décisions antérieurement prises par l'assemblée générale quant à la nécessité d'intervenir sur la toiture, il est proposé aux copropriétaires :

- Vote n° 3 : de confirmer le choix du devis actualisé de la société « Les Toitures de Jette » en date du 26 mars 2026 ;
- Vote n° 4 : d'approuver les modalités de financement des travaux, telles qu'adaptées en fonction du montant actualisé, incluant le cas échéant une marge de sécurité destinée à couvrir les imprévus techniques.

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité des 2/3 des voix)

Les votes :

Vote n° 3 : confirmation du choix du devis actualisé « Les Toitures de Jette » :

Unanimité favorable pour ce nouveau devis

Vote n° 4 : modalités de financement :

propose de répartir sur base des quotités de acte de base.

Si . ne devait pas payer sa quote part pour le 18 mai cette dernière serait partagée entre le 3 copropriétaires.

expose qu'il payera sa quote part mais pas plus. Pas la part de r

serait de 5.664,33 € TTC.

Vote pour une répartition en quotité avec prise en charge par les copropriétaires sur base des quotités leur appartenant de la part de en cas de non paiement pour le 18 05 2026 : Tous pour sauf , qui payera sa partie évidemment.

Le syndic précise qu'il ne pourra commander les travaux que s'il a l'argent sur le compte.

4. Evacuation des encombrants – <u>Votes n° 5 et 6</u>

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mars 2026, la question de l'encombrement des parties communes, en particulier des caves, a été largement discutée.

Il ressortait notamment des photographies transmises le 20 mars 2026 que divers objets personnels — tels que meubles, cartons, encombrants et déchets — étaient entreposés dans les parties communes.

Au cours de cette même assemblée, il a été décidé de solliciter un devis en vue de procéder au vidage de ces espaces.

Par circulaire du 23 mars 2026, le syndic judiciaire a rappelé aux copropriétaires les principes suivants :

- les parties communes sont destinées à l'usage collectif de l'ensemble des copropriétaires et occupants et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une appropriation privative, même temporaire ;
- tout dépôt d'objets dans les parties communes est strictement interdit, sauf autorisation expresse et préalable de l'Assemblée Générale ;
- les voies d'accès, couloirs, caves communes et zones de circulation doivent rester libres en permanence.

En conséquence, le syndic a invité chaque copropriétaire et occupant à enlever l'ensemble de ses biens personnels entreposés dans les parties communes (notamment les caves) dans un délai de 15 jours. À défaut, il avait été convenu de procéder, sans nouvel avertissement, au débarras des objets restants.

a transmis un devis de la société Vidage Service à cet effet. Celui-ci est dès lors soumis au vote (vote n° 5).

Par ailleurs, certains copropriétaires estiment que l'ensemble des encombrants présents dans les caves appartiennent à et souhaitent, en conséquence, que les frais de vidage soient mis exclusivement à sa charge alors que lors de la précédente AG, il avait été prévu un paiement par l'ACP. Cette nouvelle proposition est donc également soumise au vote (vote n° 6).

Point soumis aux votes des copropriétaires (vote à la majorité absolue des voix)

Les votes :

Vote n° 5 : choix devis « Vidage Service » :

Unanimité favorable

Vote n° 6 :financement à charge de

Unanimité favorable

Il faudra sans doute financer la quote part ou le prix total du devis si on veut que cela soit exécuté. On fera le point du paiement du montant par pour le 25 mai 2026.

5. Points divers

Néant

6. Lecture du Procès-Verbal des décisions et signature du PV

7. Levée de séance

La séance de lève à 12 :05

Annexes :

1. Liste des présences et procurations (éventuelles) ;
2. Bulletin des votes.

Me Gilles OLIVIERS
Syndic judiciaire

Les Copropriétaires