

« Copropriété Immeuble Avenue Jean Volders 41-43 »

N° ENTREPRISE : 0874.969.296

AVENUE JEAN VOLDERS 41

1060 BRUXELLES

Madame Michèle BARBIER

Appartement A.1.1.

Avenue Jean Volders 43

1060 SAINT-GILLES

Monsieur Comté Didier

Appartement A.1.1.

Avenue Jean Volders 43

1060 SAINT-GILLES

Madame Manon LOMRÉ

Appartement A.2.2.

Avenue Jean Volders 43

1060 SAINT-GILLES

Monsieur Bertrand VANDESCUREN

Appartement A.3.2.

Rue de Neufvilles 403

7063 Neufvilles

Monsieur et Madame Vilain SARRAZIN-VILAIN

Appartement A.4.2.

Avenue Jean Volders 43

1060 SAINT-GILLES

Date :

mercredi 5 février 2025

Heure :

18H00

Adresse :

Brasserie "La Porteuse d'eau"

Av. Jean Volders 48,

1060 Saint-Gilles

« Copropriété Immeuble Avenue Jean Volders 41-43 »

**N° ENTREPRISE : 0874.969.296
AVENUE JEAN VOLDERS 41
1060 BRUXELLES**

Procès verbal de l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires.

Mercredi 5 février 2025

Par lettre recommandée en date du 16 janvier 2025, Monsieur Didier COMTE, en sa qualité de syndic bénévole de l'association des copropriétaires dénommée « *association des copropriétaires à Saint-Gilles, avenue Jean Volders 41-43* », ayant pour numéro d'entreprise 0874.969.296 et dont le siège social est établi à 1060 SAINT-GILLES, Avenue Jean Volders 41, a convoqué une assemblée générale le mercredi 5 février 2025 à 18 heures dans la basserie « La Porteuse d'eau 2 », 1060 SAINT-GILLES, Avenue Jean Volders 48.

1° Validité de l'assemblée (pas de vote)

a) Vérification des présences

Le syndic bénévole, Monsieur Didier COMTE est présent, qui est assisté de Maître Melis BULUT et Maître Liesbet VAN GIJSEL, ce qui est accepté par toutes les personnes présentes.

Les copropriétaires et les mandataires présents signent la liste de présence qui est jointe au présent procès-verbal.

b) Vérification des procurations, de la validité des procurations s'il y a lieu

La validité des procurations est vérifiée.

c) Vérification du Quorum de présence

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

d) Vérification de la validité de la séance

Il ressort de la liste de présence que l'assemblée générale du 5 février 2025 *peut* valablement délibérer.

Remarque préliminaire sur le calcul de votes :

Toutes les décisions portent sur les parties communes générales, sauf si indiqué ci-dessous.

Les quotes-parts dans les parties communes générales de chaque copropriétaire sont les suivantes :

1. Didier COMTE: $2.182+890+362+836 = 4.270/10.000$
2. Michèle BARBIER: $1.414+836+836+1404+70 = 4.560/10.000$
3. Manon LOMRE: $390/10.000$
4. Bertrand VANDESCUREN: $390/10.000$
5. Vilain SARRAZIN: $390/10.000$

Remarque préliminaire sur la restriction du droit de vote :

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Par conséquent, au cas où le droit de vote de Monsieur Didier COMTE est suspendu, la quote-part de Madame Michèle BARBIER est limitée au nombre de (dix) millièmes des autres copropriétaires présents ou représentés. ** → $1.170/10.000$

2° Désignation du président de l'assemblée (50%+1)

Monsieur SARRAZIN se porte(nt) candidat(s).

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- Didier COMTE : 4270- Michèle BARBIER : 4560- Manon LOMRE : 390- Bertrand VANDESCUREN : 390	9620 sur 9620
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote (pour la personne qui est candidat)	<ul style="list-style-type: none">- SARRAZIN : 390	390 sur 10.000

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.

Monsieur SARRAZIN est nommé président de l'assemblée générale.

3° Désignation du secrétaire de l'assemblée (50%+1)

Le syndic bénévole, Monsieur Didier COMTE, qui est assisté de Maître Melis BULUT et Maître Liesbet VAN GIJSEL, se porte candidat.

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- BARBIER – 4560** → 1170- LOMRE : 390- VANDESCUREN : 390- SARRAZIN : 390	5730 sur 5.730 → 2340 sur 2340
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote (pour la personne qui est candidat)	<ul style="list-style-type: none">- COMTE : 4270	4270 sur 10.000

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
Monsieur Didier COMTE est nommé secrétaire de l'assemblée générale.

4° Comptabilité des années 2023 et 2024

a) Présentation des comptes des années 2023 et 2024 (pas de vote)

Tous les copropriétaires confirment avoir reçu une copie des comptes 2023 et 2024 du syndic bénévole par e-mail le 20 janvier 2025 et n'ont pas fait de commentaires à ce sujet avant ce jour.

Des explications complémentaires ont été formulées par le syndic lors de l'AG (travaux à la toiture, etc.).

b) Approbation des comptes de l'année 2023 (50%+1)

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- COMTE : 4270- BARBIER : 4560- LOMRE : 390- VANDESCUREN : 390- SARRAZIN : 390	10.000/ 10.000
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	/	/

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
Les comptes de l'année 2023 sont approuvés.

c) Approbation des comptes de l'année 2024 (50%+1)

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- COMTE : 4270- BARBIER : 4560- LOMRE : 390- VANDESCUREN : 390- SARRAZIN : 390	10.000 sur 10.000
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	/	/

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
Les comptes de l'année 2024 sont approuvés.

5° Budget pour l'année 2025

a) Présentation du budget pour le fonds de roulement et le fonds de réserve pour l'année 2025 (pas de vote)

Sur base de la comptabilité de l'année 2023 et 2024, il est proposé de :
pour le fonds de roulement : 1.000,- EUR,
pour le fonds de réserve : le quantum sera déterminé lors d'une prochaine AG.

b) Approbation du budget pour le fonds de roulement pour l'année 2025 (50%+1)

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- COMTE : 4270- BARBIER : 4560- LOMRE : 390- VANDESCUREN : 390- SARRAZIN : 390	10.000 sur 10.000
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	/	/

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
Le budget pour le fonds de roulement pour l'année 2025 est approuvé.

c) Approbation du budget pour le fonds de réserve pour l'année 2025 (50%+1)

Le quantum sera déterminé lors d'une prochaine AG

6° Décharge du syndic (50%+1)

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	- BARBIER : 4560** → 1170 - LOMRE : 390 - VANDESCUREN : 390 - SARRAZIN : 390	5730 sur 5730 → 2340 sur 2340
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote (le syndic lui-même)	Didier COMTE	4720 sur 10.000

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
La décharge est accordé au syndic.

7° Le mandat du syndic

a) Discussion des offres (pas de vote)

Il n'y a pas d'offre soumise lors l'AG.

b) Renouvellement du mandat du syndic (50%+1)

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	- BARBIER : 4560** → 1170 - LOMRE : 390 - VANDESCUREN : 390 - SARRAZIN : 390	5730 sur 5.730 → 2340 sur 2340
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	Didier COMTE	4270 sur 10.000

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
Le mandat du syndic, Didier COMTE, est renouvelé.

c) Désignation d'un nouveau syndic (50%+1)

Le point est sans objet car 7b) a été approuvé sur l'unanimité.

d) Décision d'accorder une rémunération au syndic (50%+1)

L'AG est d'accord d'accorder une rémunération de principe mais le quantum fera l'objet d'une négociation ultérieure sur base des heures prestées par le syndic et des offres sur le marché.

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- BARBIER : 4560** → 1170- LOMRE : 390- VANDESCUREN : 390- SARRAZIN : 390	5730 sur 5.730 → 2340 sur 2340
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	Didier COMTE	4270 sur 4270

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
Une rémunération est accordée au syndic.

➔ De principe

e) Mandat pour le président de l'assemblée générale pour signer le contrat de syndic (50%+1)

L'AG annexe le projet de contrat.

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- BARBIER : 4560** → 1170- LOMRE : 390- VANDESCUREN : 390	5340 sur 5340 → 2340 sur 2340
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	SARRAZIN et COMTE	4.660 sur 4.660

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.
SARRAZIN est mandaté pour signer le contrat de syndic.

8° Le mandat du commissaire aux comptes

a) Discussion des candidatures (pas de vote)

Céline SARRAZIN

b) Désignation du commissaire aux comptes (50%+1)

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	- COMTE : 4270 - BARBIER : 4560 - LOMRE : 390 - VANDESCUREN : 390	9610 sur 9610
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	SARRAZIN – 390	390 sur 390

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.

Céline SARRAZIN est désignée comme commissaire aux comptes.

9° Discussion de la procédure judiciaire pendante devant le Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles (pas de vote)

Monsieur Didier COMTE a immédiatement déclaré l'accident mortel du 1 janvier 2023 à AG Insurance qui, sans tarder, a entamé des négociations avec l'assureur des proches de la victime en vue d'un règlement à l'amiable des conséquences dommageables de ce tragique accident.

Ces contacts entre les compagnies d'assurance se poursuivent encore aujourd'hui.

Néanmoins, suite à une mauvaise communication avec l'huissier de justice, à l'initiative des proches de la victime, une citation a été signifiée le 15 mai 2024 tant à l'ACP qu'à Monsieur Didier COMTE personnellement pour comparaître à l'audience du 18 juin 2024 du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles.

Me. Dirk LAVIGNE a été désigné par AG Insurance pour défendre les intérêts de l'ACP dans le cadre de cette procédure.

Il ressort de sa lettre du 4 juin 2024, dont une copie est jointe, que Me. BERNES, avocat des proches de la victime, a effectivement admis que la signification de la citation reposait sur un malentendu et a donc exprimé sa volonté de renvoyer l'affaire au rôle lors de l'audience d'introduction.

Depuis lors, aucune initiative n'a été prise dans le cadre de cette procédure judiciaire et les parties attendent l'issue des négociations entre les compagnies d'assurance qui sont toujours en cours.

10° La problématique des balcons

a) Discussion des travaux nécessaires pour la modification des balcons pour les rendre conformes aux exigences de la législation en vigueur (pas de vote)

La modification des balcons pour les rendre conformes aux exigences de la législation en vigueur est une question d'intérêt commun.

Outre les mesures conservatoires nécessaires, Monsieur Didier COMTE, en sa qualité de syndic bénévole, a entamé sans tarder la préparation d'un dossier de modification des balcons.

Etant donné le statut protégé du bâtiment et compte tenu des exigences posées par AG Insurance en vue d'une couverture des sinistres liés aux balcons et balustrades, Monsieur Didier COMTE a estimé qu'il était approprié de se renseigner d'abord auprès du service des Monuments et Sites de la Région Bruxelles-Capitale.

Cependant, comme il a été immédiatement confronté à une opposition importante, notre client a consulté un avocat à ses frais pour faciliter les échanges ultérieurs avec ces services.

Par conséquent, Monsieur Didier COMTE propose que les copropriétaires des lots avec un balcon lui donne un mandat pour la régularisation de l'immeuble/des balcons par la désignation d'un conseil ou d'un architecte un conseil.

Une fois qu'un accord pourra être trouvé avec le service des Monuments et Sites de la Région Bruxelles-Capitale, un dossier préparatoire peut être constitué en demandant plusieurs devis à différents architectes et entrepreneurs afin de pouvoir utiliser un dossier détaillé et étayé pour demander l'approbation de l'assemblée générale pour l'exécution des travaux de modification des balcons.

b) Discussion de la question de l'exclusion de tout sinistre ayant pour cause ou origine les balcons/balustrades de l'immeuble par la société d'assurance (pas de vote)

Selon les conditions particulières de l'assurance « AG Insurance - Top Habitation - n° 03/52.148.231/005 » au nom de l'ACP, actualisée au 22 novembre 2024, les dispositions complémentaires sont les suivantes:

« Exclusion à partir du 01/01/2025.

Contrairement à ce qui est stipulé dans les conditions générales, nous excluons tout sinistre ayant pour cause ou origine les balcons/balustrades de l'immeuble. »

Lors de l'AG, le syndic a fortement conseillé d'utiliser des lifts l'échafaudages lors des déménagements. Il appartient aux copropriétaires de conclure des contrats d'assurance séparés.

c) Mandat spécial donné par les copropriétaires des lots avec un balcon au syndic pour la régularisation de l'immeuble/des balcons (par la désignation d'un conseil ou d'un architecte) (unanimité des voix des copropriétaires d'un lot avec balcon) *

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communes généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none"> - BARBIER : 4560** → 1170 - VANDESCUREN : 390 - SARRAZIN : 390 	5340 sur 5340 → 1560 sur 1560
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	- COMTE : 4270	4270 sur 4270

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.

COMTE est mandaté pour la régularisation de l'immeuble/des balcons (par la désignation d'un conseil ou d'un architecte).

* Mme MANON LOMBRE n'a pas de balcon.

11° Discussion de la mise en conformité de l'ascenseur (pas de vote)

L'ascenseur doit être mise en conformité.

Le syndic prendra les mesures nécessaires.

Lors de l'AG, le syndic a donné des informations complémentaires.

Pour les travaux, le syndic annonce une prévision de 6.000,- EUR par appartement à décider lors d'une prochaine AG. Le montant de 6.000,-EUR est une prévision.

12° Mise à jour des statuts (obligation légale)

a) Discussion des mesures à prendre/prévoir en vue de la mise en conformité des statuts du 24 juin 2005 (pas de vote)

La loi du 2 juin 2010 et la loi du 18 juin 2018 ont modifié les dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeuble bâtis.

Alors, il faut la coordination des statuts (acte authentique), comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, et l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur (acte sous signature privée)

b) Nomination d'un notaire pour la mise à jour des statuts (qui devront être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure) (50%+1)

L'AG décide de postposer ce point à la prochaine AG.

c) Nomination d'un avocat pour la rédaction d'un règlement d'ordre ultérieur (qui doit être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure) (50%+1)

Le bureau d'avocats NELISSEN GRADE.

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- COMTE : 4270- BARBIER : 4560- LOMRE : 390- VANDERSCUREN : 390- SARRAZIN : 390	10.000 sur 10.000
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	/	/

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.

Avocat NELISSEN GRADE est nommé pour la rédaction d'un règlement d'ordre ultérieur.

13° Détermination de la période annuelle de réunion de l'assemblée générale ordinaire (50%+1)

Il est proposé de déterminer la période annuelle de réunion de l'assemblée générale ordinaire dès le 1^{er} février 2026.

Nature des votes	Noms et quote-part dans les parties communs généraux	Totale
Votes favorables – accord	<ul style="list-style-type: none">- COMTE : 4270- BARBIER : 4560- LOMRE : 390- VANDERSCUREN : 390- SARRAZIN : 390	10.000 sur 10.000
Votes défavorables – pas d'accord	/	/
Abstention	/	/
Suspension du droit de vote	/	/

La décision est approuvée à *l'unanimité des voix exprimées*.

La période annuelle de la prochaine réunion débute dès le 1^{er} février 2026.

Lecture et signatures des personnes présentes