



Outlook

2024.12.06-ACP IMMEUBLE AVENUE JEAN VOLDERS 43 - 1060 BRUXELLES - Compléments d'informations

À partir de Didier Comté <ACPVOLDERS43@hotmail.com>

Date Ven 06/12/2024 16h03

À Céline Vilain <celinevilain.cv@gmail.com>; Renaud Sarrazin <sarrazinrenaud@gmail.com>; A.3.2. BERTRAND VANDESCUREN - ACP VOLDERS 43 - 1060 BXL <bertrand.vandescuren@gmail.com>; Manon Lomré <manonlomre@gmail.com>; BARBIER MICHELE <barbiermichele@hotmail.com>

Cc COMTE CHRISTINA <christinacomte93@gmail.com>; COMTE FREDERIC <comtefrederic2703@gmail.com>; COMTE MICHAEL <mcomte8705@gmail.com>; COMTE SEBASTIEN -->HOTMAIL.COM <comtesebastien@hotmail.com>

06 décembre 2024

Chers copropriétaires,

Veillez trouver ci-dessous la copie du texte des lettres qui vous ont été envoyées en date du 29 novembre 2024 pour votre information.

- 2024.11.29-A.4.2.-VILAIN CELINE-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184429
- 2024.11.29-A.4.2.-VILAIN CELINE-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184433
- 2024.11.29-A.4.2.-SARRAZIN RENAUD-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184430
- 2024.11.29-A.4.2.-SARRAZIN RENAUD-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184434
- 2024.11.29-A.3.2.-VANDESCUREN BERTRAND-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184428
- 2024.11.29-A.3.2.-VANDESCUREN BERTRAND-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184432
- 2024.11.29-A.2.2.-LOMRE MANON-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184427
- 2024.11.29-A.2.2.-LOMRE MANON-RECOMMANDE ET AVIS DE RECEPTION-No-010541288500452621220289184431

Ces courriers vous ont été transmis par voie recommandée dans le but d'assurer leur conformité formelle et non dans l'intention de vous causer le moindre désagrément.

Le présent courrier vous est adressé sous toutes réserves de droit et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Nous vous remercions pour votre compréhension dans la gestion de ces dossiers

Avec nos salutations distinguées,

Didier Comté

Syndic de la copropriété ACP Immeuble Volders ,43-41

1) Copie du texte de "Lettre Compléments d'informations"

« Copropriété Immeuble Avenue Jean Volders 41-43 »

N° ENTREPRISE : 0874.969.296

AVENUE JEAN VOLDERS 43

1060 BRUXELLES

Compléments d'informations

« ACP Immeuble Jean Volders 43 »

26 novembre 2024

Chers copropriétaires,

Dans le cadre de la mission en tant que syndic, voici une mise à jour détaillée sur plusieurs points importants concernant la copropriété de L' « ACP IMMEUBLE JEAN VOLDERS 43-1060 BRUXELLES »

1) Rappel des événements tragiques du 1er janvier 2023

Le 1er janvier 2023, un accident dramatique survenu dans l'immeuble a fait l'objet d'une importante couverture médiatique, notamment dans les journaux télévisés de RTL et de la RTBF, ainsi que dans les éditions papier et sur les réseaux sociaux, tant le jour même que les jours suivants.

Cet événement, qui a profondément marqué ma famille et moi-même, a également suscité de nombreux messages de soutien de la part des copropriétaires, locataires et voisins, à une exception près.

Il nous a fallu reprendre le cours de la vie.

Dans ce contexte, nous avons choisi de maintenir une approche non conflictuelle pour préserver la sérénité au sein de la copropriété, tout en gérant rigoureusement les suites de cet accident.

Le dossier est également suivi depuis le début par le courtier d'assurances de la copropriété, le Bureau DEHON & Associés, via notre courtier Monsieur Christian Darchambeau, ainsi que par « A.G. Assurances », responsables de la prise en charge au titre de la responsabilité civile de la copropriété, et par l'avocat de la compagnie « A.G.ASSURANCES », sous la référence « réf. 2023-0004 - 92300012 - Dossier n° : 4406/04 ACP VOLDERS 43 ».

Nous avons veillé à ce que toutes les démarches respectent strictement les règles en vigueur.

Nous rappelons que ce drame a eu un impact direct sur notre famille et reste à ce jour un sujet sensible, car il est actuellement en cours de traitement judiciaire.

Il n'existe aucun dossier pénal en cours.

Une enquête a été ouverte mais a été classée sans suite.

Les assureurs des parties règlent cette situation entre eux.

Certaines informations doivent donc rester confidentielles jusqu'à la conclusion du dossier avec l'assurance A.G, l'avocat de la compagnie et la famille de la victime.

2) Informations relatives aux travaux réalisés en 2024

Les travaux menés en 2024 découlent des dégâts causés par des tempêtes aux dates suivantes :

- 11 mars 2021 (Réf. : 2021.03.11-DÉGÂTS TOITURE-TEMPÊTE)
- 18 février 2022 (Réf. : 2022.02.18-DÉGÂTS TOITURE-TEMPÊTE)

À la suite de plusieurs échanges avec nos avocats, l'entreprise PANO TOITURES, notre courtier Monsieur Christian Darchambeau et après le remplacement de l'expert initial par un interlocuteur plus compétent au sein de la compagnie, nous avons réussi à conclure un accord avec « A.G. Assurances » pour la réalisation des travaux.

Profitant de la mise en place des échafaudages pris en charge par l'assurance, nous avons optimisé les ressources pour effectuer des réparations sur la partie de la façade arrière intérieure de l'immeuble coté «des petits appartements».

Ce qui a permis de réaliser des économies substantielles tout en améliorant l'état du bâtiment intérieur de l'immeuble.

Par ailleurs, ces travaux ont résolu un problème récurrent lié à l'appartement du petit appartement du 4^e étage.

Toutes ces actions ont été réalisées dans un esprit de responsabilité, conformément aux principes de bonne gestion.

3) Concernant la modification des balcons

Contexte et démarche en cours :

Après avoir pris contact avec le directeur de l'urbanisme de la commune de Saint-Gilles (1060), celui-ci nous a signalé que des difficultés pourraient survenir en raison de l'opposition ferme de la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale à toute modification envisagée.

Lors des échanges entre le directeur et les autorités, une proposition émanant des Monuments et Sites a été évoquée : l'installation d'un garde-corps en verre derrière les pierres existantes, comme solution potentielle.

Cependant, cette option est unanimement perçue, tant par le directeur que par nous-mêmes, comme non praticable, protectrice, inesthétique et peu pratique.

Stratégie juridique :

Cette stratégie repose sur plusieurs axes :

- l'identification d'arguments juridiques solides ;
- une analyse approfondie des responsabilités des autorités compétentes ;
- la préparation de documents probants en appui à nos démarches administratives.

Le dossier est également soumis à une pression médiatique accrue exercée par la famille de la victime, ainsi qu'à des exigences renforcées en matière de garanties de la part de notre assureur, « A.G. Assurances ».

Ces contraintes, combinées aux restrictions administratives imposées par les autorités régionales, ralentissent considérablement l'avancement des travaux nécessaires pour se conformer aux futures normes de sécurité.

Nous poursuivons activement nos efforts, en collaboration avec nos conseillers juridiques, pour surmonter ces obstacles administratifs et garantir la défense optimale des intérêts de la copropriété.

4) Informations financières et gestion de l'ACP

Nous avons assuré une gestion rigoureuse et gratuite de l'ACP, permettant de maintenir les frais annuels à une moyenne de 800 € par an sur base des 10 dernières années comptable.

Un montant remarquable pour un immeuble de ce style et à comparer avec les autres immeuble de l'Avenue !

En 2024, une provision exceptionnelle a été demandée pour couvrir les frais des travaux avant le remboursement par l'assurance.

Nous avons reçu un remboursement supérieur à nos prévisions par la compagnie.

Tout surplus sera crédité sur les comptes des copropriétaires lors de la clôture de l'exercice 2024.

Voici le détail des frais par année :

<u>Année</u>	<u>Montant (€)</u>
· 2014	366,20 €
· 2015	486,40 €
· 2016	452,71 €
· 2017	431,11 €
· 2018	499,57 €
· 2019	414,57 €
· 2020	430,81 €
· 2021	1.738,72 €
· 2022	533,45 €
· 2023	1.034,12 €
· 2024 (prévision)	1.715,92 €

7.737,38 € sur dix ans = 773.74 €/an

Cette gestion exemplaire reflète notre engagement envers une administration efficace, rigoureuse et responsable.

5) Rappel des consignes relatives aux balcons

Suite à l'accident survenu en 2023, l'assureur A.G. nous a informés de sa décision de suspendre la couverture concernant la partie des balcons jusqu'à ce que leur mise en conformité soit réalisée.

Par conséquent, nous devons rappeler :

Situation actuelle :

Le petit appartement du 2^e étage, ne disposant pas de balcon, n'est pas concernée par ce dossier.

Les balcons des grands appartements sont concernés.

Les balcons des petits appartements du 3^e et 4^e étages, bien que très petits, nécessitent aussi des modifications pour répondre aux futures normes de sécurité.

En raison des exigences de l'assurance, l'utilisation et l'accès aux balcons de l'immeuble sont strictement interdits jusqu'à leur mise en conformité.

Nous devons rappeler les consignes :

- Tout déménagement ou transport nécessitant un appui extérieur doit utiliser des échafaudages sur le sol de l'avenue autorisés.
- Ne pas utiliser les rambardes des balcons pour supporter des charges.
- Privilégier l'utilisation d'échafaudages au sol pour toute intervention.
- Informer vos locataires que l'accès aux balcons s'effectue à leurs risques et sans recours possible.
- Nous recommandons l'installation provisoire de fines barres d'acier pour limiter l'accès, tout en permettant l'aération des appartements.

Qui pourra être réalisé par l'entreprise MILAO RENOV qui sait ce qu'il doit faire.

6) Conclusions

La gestion de votre immeuble reflète notre engagement en faveur d'une administration efficace, rigoureuse, responsable et entièrement gratuite.

Nous vous informerons dès que des solutions pérennes seront validées.

Nous restons à votre disposition pour toute question ou complément d'information concernant ces sujets.

Le présent courrier vous est adressé sous toutes réserves de droit et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Nous vous remercions pour votre compréhension dans la gestion de ces dossiers

Avec nos salutations distinguées,

Didier Comté

Syndic de la copropriété ACP Immeuble Volders ,43-41

2) Copie du texte de "INTERDICTION DES BALCONS"

« Copropriété Immeuble Avenue Jean Volders 41-43 »

N° ENTREPRISE : 0874.969.296

AVENUE JEAN VOLDERS 43

1060 BRUXELLES

« COMMUNICATION À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES »

Chers copropriétaires,

Nous vous informons qu'à la suite de l'accident survenu le 1^{er} janvier 2023 et des démarches entreprises depuis cet événement, l'assurance de l'immeuble nous a notifié de l'obligation impérative de mettre en conformité les dispositifs de sécurité.

En conséquence, l'assurance a suspendu par un avenant sa couverture concernant la partie des balcons de l'immeuble jusqu'à ce que leur mise en conformité soit réalisée.

Étant donné que les balcons ne sont plus assurés, leur sécurité ne peut plus être garantie et couverte.

À compter de ce jour, **l'utilisation et l'accès aux balcons sont strictement interdits, quelle qu'en soit la raison.**

En particulier :

Il est **formellement interdit** d'utiliser un monte-charge s'appuyant sur les rambardes en pierre du balcons pour effectuer des déménagements, aménagements ou transports de marchandises.

Toute intervention qui nécessiterait un appui extérieur devra obligatoirement s'effectuer à l'aide d'un échafaudage reposant sur le sol du trottoir de l'avenue, après obtention des autorisations requises.

Cette interdiction restera en vigueur jusqu'à nouvel ordre.

Nous recommandons, en attendant, l'installation de trois fines barres d'acier jusqu'à hauteur de 1m30 devant les fenêtres afin de limiter l'accès au balcon tout en permettant l'ouverture des fenêtres.

Nous vous tiendrons informés par écrit dès que la situation sera régularisée.

Par ailleurs, nous rappelons qu'il est impératif pour chaque copropriétaire d'informer ses locataires que tout accès aux balcons s'effectue désormais à leurs propres risques et sans possibilité de recours.

Concernant la modification des balcons

Le petit appartement du 2^e étage, ne disposant pas de balcon, n'est pas concernée par ce dossier.

Les balcons des grands appartements sont concernés.

Les balcons des petits appartements du 3^e et 4^e étages, bien que très petits, nécessitent aussi des modifications pour répondre aux futures normes de sécurité.

Contexte et démarche en cours :

Après avoir pris contact avec le directeur de l'urbanisme de la commune de Saint-Gilles (1060), celui-ci nous a signalé que des difficultés pourraient survenir en raison de l'opposition ferme de la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale à toute modification envisagée.

Lors des échanges entre le directeur et les autorités, une proposition émanant des Monuments et Sites a été évoquée : l'installation d'un garde-corps en verre derrière les pierres existantes, comme solution potentielle.

Cependant, cette option est unanimement perçue, tant par le directeur que par nous-mêmes, comme non praticable, protectrice, inesthétique et peu pratique.

Stratégie juridique :

Cette stratégie repose sur plusieurs axes :

- l'identification d'arguments juridiques solides ;
- une analyse approfondie des responsabilités des autorités compétentes ;
- la préparation de documents probants en appui à nos démarches administratives.

Le dossier est également soumis à une pression médiatique accrue exercée par la famille de la victime, ainsi qu'à des exigences renforcées en matière de garanties de la part de notre assureur, « A.G. Assurances ».

Ces contraintes, combinées aux restrictions administratives imposées par les autorités régionales, ralentissent considérablement l'avancement des travaux nécessaires pour se conformer aux futures normes de sécurité.

Nous poursuivons activement nos efforts, en collaboration avec nos conseillers juridiques, pour surmonter ces obstacles administratifs et garantir la défense optimale des intérêts de la copropriété.

Nous vous informerons dès que des solutions pérennes seront validées.

Nous restons à votre disposition pour toute question ou complément d'information concernant ces sujets.

Le présent courrier vous est adressé sous toutes réserves de droit et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Nous vous remercions pour votre compréhension dans la gestion de ces dossiers

Avec nos salutations distinguées,

Didier Comté

Syndic de la copropriété ACP Immeuble Volders ,43-41