


De: ANDRE.BE HOTMAIL.COM andre.be@hotmail.com 
Objet: 2026.01.16-COMTE DIDIER-SYNDIC-ACP IMMEUBLE AVENUE JEAN VOLDERS 43-1060 BRUXELLES-->RE:
Demande info co-propriété
Date: 16 janvier 2026 à 17:02
A: Martin Vermeire martin@viabilis.be
Cc: A-3-2-VANDESCUREN-BERTRAND Bertrand.vandescuren@gmail.com, Michèle Barbier barbiermichele@hotmail.com,
Christina Comté christinacomte93@gmail.com, COMTE FREDERIC comtefrederic2703@gmail.com, COMTE MICHAEL
mcomte8705@gmail.com, Sébastien Comté comtesebastien@hotmail.com

AH

« Copropriété Immeuble Avenue Jean Volders 41-43 »

N° ENTREPRISE : 0874.969.296

MONSIEUR COMTE DIDIER

AVENUE JEAN VOLDERS 43

1060 BRUXELLES

"En raison de récentes perturbations affectant notre serveur de messagerie, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me confirmer la bonne réception du présent courriel."

Bruxelles, le 16 janvier 2026

Objet : Informations officielles et opposables – ACP Immeuble Avenue Jean Volders 43, 1060 Bruxelles – Lot A.3.2

Monsieur,

Faisant suite à votre demande, je vous prie de trouver ci-après les informations officielles, complètes et opposables relatives à l'Association des Copropriétaires (ACP) de l'immeuble sis Avenue Jean Volders 43, 1060 Bruxelles, concernant le lot A.3.2.

1. Fonds de roulement et fonds de réserve

L'Association des Copropriétaires ne dispose actuellement ni d'un fonds de roulement ni d'un fonds de réserve constitués au sens juridique des articles 3.86 et suivants du Code civil.

Lors de la dernière Assemblée Générale, le syndic a rappelé qu'en l'absence de fonds communs, chaque copropriétaire est invité, à titre strictement individuel, facultatif et non contraignant, à constituer une réserve financière personnelle destinée à faire face à d'éventuels appels de fonds extraordinaires.

Afin d'éviter toute confusion ou gestion inappropriée, il a été expressément précisé que cette réserve :

- doit être constituée exclusivement à titre individuel ;
- doit être placée sur un compte propre au copropriétaire ;
- ne peut en aucun cas être versée à l'ACP.

Il a également été indiqué que cette réserve personnelle doit être mobilisable à première demande du syndic lorsque des appels de fonds extraordinaires s'avèrent nécessaires.

À titre purement indicatif et non contraignant, le montant de cette réserve

prévisionnelle a été estimé à **± 160 EUR** par mois, chaque copropriétaire demeurant entièrement libre de ses modalités d'épargne.

Cette recommandation :

- ne constitue aucune obligation légale ;
- ne constitue aucun versement anticipé au profit de l'ACP ;
- ne vaut ni création d'un fonds de roulement ni d'un fonds de réserve collectif.

Elle s'analyse exclusivement comme une mesure de prudence financière individuelle, formulée à titre informatif.

2. Mode de gestion et organisation comptable

La copropriété est administrée selon un mode de gestion à caractère familial.

La mission de syndic est exercée par Monsieur Didier Comté, en qualité de syndic bénévole.

La comptabilité est tenue sur la base des factures effectivement acquittées, présentée annuellement aux copropriétaires et soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Les appels de fonds sont effectués a posteriori, afin de régulariser les charges réelles de l'exercice concerné.

3. Situation comptable du lot A.3.2

Exercice 2025

La comptabilité fait apparaître, pour le lot A.3.2, un solde débiteur de **1.715,04 EUR**, correspondant à l'intégralité des charges de l'exercice 2025 restant dues.

Exercices 2023 et 2024

Les comptes relatifs aux exercices 2023 et 2024 ont été valablement approuvés par l'Assemblée Générale des copropriétaires du 2 février 2025, sans réserve ni contestation, et sont dès lors définitivement opposables.

Les soldes correspondants **n'ont pas encore été apurés** sur le compte bancaire de l'ACP (ING – ACP Immeuble Avenue Jean Volders 43).

Solde global exigible

En conséquence, le montant total restant dû par le propriétaire du lot A.3.2 au titre des exercices 2023, 2024 et 2025 s'élève à :

- **2.651,87 EUR**

Ce montant constitue une créance certaine, liquide et exigible de l'Association des Copropriétaires.

A prévoir :

- Les indemnités et pénalités de retards
- Les frais de dossiers établis pour l'acte de vente par le syndic (+/-200€)

4. Prévisions budgétaires – Exercice 2026

À titre purement informatif et sans engagement contractuel, les prévisions budgétaires pour l'exercice 2026 conduisent à estimer les charges mensuelles à **± 160 EUR**, sous réserve des dépenses effectivement engagées, chaque copropriétaire demeurant entièrement libre de ses modalités d'épargne.

Celles-ci doivent être mobilisables à première demande du syndic lorsque des appels de fonds s'avèrent nécessaires.

5. Particularités statutaires et règlement d'ordre intérieur

(À joindre, insérer par copier/coller dans le compromis de vente, faire signer et transmettre copie au syndic)

L'immeuble est régi par des statuts et un règlement d'ordre intérieur comportant des dispositions impératives et opposables à tout copropriétaire, occupant, ayant droit ou locataire.

Ces dispositions ont pour objet d'assurer une vie commune harmonieuse et complètent, le cas échéant, le règlement de copropriété. En cas de contradiction, la disposition la plus restrictive s'applique.

Le syndic est autorisé à agir en justice contre tout contrevenant, après mise en demeure restée sans effet pendant quinze jours, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

Toute violation engage la responsabilité de son auteur.

Règles spécifiques propres à l'immeuble

Caves

- Les caves constituent des parties privatives appartenant à l'appartement A.1.1 (Mme Barbier).
- L'accès est uniquement toléré pour les besoins strictement liés aux compteurs (eau, gaz, électricité).
- Aucun objet ne peut y être déposé.
- Tout objet d'origine inconnue sera éliminé sans avertissement préalable.

Parties communes

- La porte d'entrée doit être maintenue **fermée en permanence à double tour**.
- Aucun objet, colis, vélo ou autre ne peut être déposé dans le hall.
- Aucun objet, même temporairement, ne peut être entreposé dans les caves (exclusivement privatives du lot A.1.1), les halls, couloirs, paliers ou parties communes intérieures et extérieures.

Déménagements (Attention cfr REGLMENT ORDRE INTERIEUR)

- Tout déménagement ou emménagement doit être annoncé au syndic au moins huit jours à l'avance.
- Ils doivent obligatoirement s'effectuer au moyen d'un élévateur extérieur et échafaudages devant le balcon
- **Cfr TITRE V – DÉMÉNAGEMENTS, EMMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX page 11**
- **Cfr email du 6 décembre 2024**
- L'usage de l'ascenseur est strictement interdit à cette fin.
- Les dégâts éventuels sont intégralement mis à charge du copropriétaire concerné.

Animaux

Seuls les animaux de petite taille (chiens, chats, oiseaux) sont tolérés à titre précaire.

Tout animal causant des nuisances peut faire l'objet d'un retrait de tolérance décidé par l'Assemblée Générale.

Les NAC, reptiles, araignées, scorpions et animaux assimilés sont strictement interdits.

Destination des lots

Usage exclusivement résidentiel privé.

Interdiction formelle de :

- location de courte durée (Airbnb, Booking, etc.) ;
- location de kots d'étudiants
- affectation professionnelle ou assimilée ;
- dépassement de la capacité autorisée.

Les propriétaires sont solidairement responsables des manquements de leurs occupants.

Balcons

À la suite de l'accident du 1er janvier 2023, la couverture d'assurance a été suspendue.

L'accès et l'usage des balcons sont strictement interdits jusqu'à nouvel ordre.

6. Informations complémentaires – Suivi du dossier

Accident du 1er janvier 2023

Un accident dramatique survenu dans l'immeuble a fait l'objet d'une large couverture médiatique.

Le dossier est suivi par le courtier Dehon & Associés, AG Insurance et les conseils juridiques du bureau d'avocats **Nelissen Grade**.

Aucun dossier pénal n'est en cours : l'enquête a été classée sans suite

Aucun dossier pénal n'est en cours, l'enquête a été classée sans suite.

Le dossier est actuellement traité exclusivement entre assureurs et les cabinets d'avocats.

Certaines informations demeurent confidentielles jusqu'à clôture définitive.

Note d'information – Dossier de sécurisation des balcons

Immeuble : Avenue Jean Volders 41-43, 1060 Saint-Gilles

Ce dossier, complexe tant sur le plan technique qu'administratif, nécessite une transparence totale quant aux étapes franchies et à venir.

1. Contexte : une urgence sécuritaire et humaine

À la suite du tragique accident survenu la nuit du 1er janvier 2023, la question de la stabilité des balcons n'est plus une simple option d'entretien, mais une obligation légale et morale.

- **Constat technique :**

Bien que la structure du bâtiment soit saine, le système actuel de garde-corps en pierre bleue, de conception ancienne, ne permet pas une adaptation aux normes de sécurité actuelles.

- **Position de l'assureur :**

AG Insurance refuse désormais de couvrir la responsabilité civile liée aux balcons tant qu'une mise en conformité totale n'aura pas été réalisée, plaçant l'ACP dans une situation de vulnérabilité juridique majeure.

2. Impasse administrative et appui juridique

Malgré un dossier appelé à être complet, nous faisons face à un silence administratif.

Les autorités du patrimoine hésitent à valider des changements de matériaux pour des raisons esthétiques.

Nous sommes épaulés par le cabinet **Nelissen Grade** (réf. 25.5383) afin de faire prévaloir la sécurité des personnes sur les considérations architecturales. Le remplacement intégral par des balustrades en fer forgé constitue la seule solution viable.

3. Choix du bureau Lhoas & Lhoas

Le bureau Lhoas & Lhoas Architectes a été retenu pour son expertise locale, sa capacité de négociation avec les autorités et son approche respectueuse de l'esthétique du bâtiment, tout en garantissant une sécurité absolue.

4. Résultats de la consultation écrite du 16 juin 2025

- Pour : 9.610 / 10.000 tantièmes
- Contre : 390 / 10.000 tantièmes
- Abstentions : 0

La désignation est approuvée à une très large majorité.

5. Prochaines étapes

Confirmation en Assemblée Générale, étude technique et esquisses, demande de permis d'urbanisme, puis lancement de l'appel d'offres après obtention du permis.

Conclusion

Notre priorité demeure la sécurité des résidents, tout en préservant le patrimoine architectural.

Coordonnées de l'architecte responsable

Lhoas & Lhoas Architectes
MM. Pablo et Pierre Lhoas
Chaussée de Forest 62/11,
1060 Bruxelles
Contact : info@lhoas-lhoas.com
+32 (0)2 372 08 75

Prévision budget par lot +/- 10000 €

7. Mise aux normes de l'ascenseur : préservation et modernisation

L'ascenseur de l'immeuble est classé à l'inventaire des ascenseurs historiques de la Région de Bruxelles-Capitale.

Soumis à l'Arrêté Royal du 9 mars 2003, sa mise en conformité est reportée au 31 décembre 2027.

Le syndic a mandaté l'Atelier Mariën et le bureau SGS pour l'analyse de risques.

Une analyse approfondie sur site a eu lieu le 16 janvier 2025 à 08h30.

Un plan de travaux par phases est à l'étude afin de lisser l'impact financier et d'assurer une mise en conformité maîtrisée.

Prévision budget par lot +/- 7000 €

8. Note d'information – Litige de mitoyenneté et urbanisme

Objet : Démolition non autorisée d'une cheminée mitoyenne et dégradations du pignon.

Un avis juridique confirme le caractère mitoyen du mur et la responsabilité du voisin quant aux réparations.

Des risques techniques (infiltrations, stabilité, thermique) ont été identifiés.

Une procédure de protection juridique est en cours auprès d'ARAG.

9. Conclusion

La gestion de l'immeuble reflète un engagement constant en faveur d'une administration rigoureuse, responsable, transparente et entièrement bénévole.

Nous vous tiendrons informé de toute évolution significative et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Le présent courrier est communiqué sous toutes réserves de droit, sans reconnaissance préjudiciable, pour servir et valoir ce que de droit, notamment dans le cadre d'un acte notarié, d'une mise en location, d'une vente ou d'un suivi juridique.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Cordialement,

Didier Comté
Syndic bénévole

De la copropriété
"ACP Immeuble Volders ,43-41-1060 Bruxelles"
Avenue Jean Volders, 43
1060 Bruxelles
Belgique
andre.be@hotmail.com
+32 477 34 37 32

De : martin@viabilis.be <martin@viabilis.be> de la part de Martin Vermeire <martin@viabilis.be>

Envoyé : lundi 5 janvier 2026 22h11

À : COMPTÉ Didier <andre.be@hotmail.com>

Objet : Demande info co-propriété



www.viabilis.be

Cher Monsieur COMPTÉ, (syndic d'immeuble)

Nous sommes chargés de la mise en vente du bien sis:

Avenue Jean Volders 43
1060 Saint-Gilles

appartenant à Monsieur Bertrand VANDESCUREN

Je vous prie de bien vouloir me faire parvenir, conformément à l'article 3.94 du livre 1 du code civil, les informations et documents suivants dans un délai de quinze jours :

1° le montant du **fonds de roulement et du fonds de réserve**,

On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles

que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

2° le montant des arriérés éventuels dus par le propriétaire;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale à ce jour;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

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;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Pourriez-vous également me faire savoir si, à compter du 1^{er} mai 2001, des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure ont été effectués dans les parties communes ? Le cas échéant, je vous prie de me communiquer s'il a été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles, à savoir si les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes ont été confiées au syndic.

7° Une copie de l'acte de Base

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Cordialement,

préparation

PEB

F

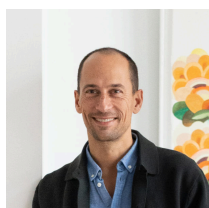
appartement - Saint-Gilles

 2  1  80 m²

285.000 €

SAINT-GILLES – PARVIS DE SAINT-GILLES Dans un superbe immeuble de caractère de style haussmannien, très bel appartement d'environ 84 m² (d'après le PEB), composé comme suit : hall d'entrée, buanderie (machine à laver comprise), beau séjour en plancher avec hauts plafonds (Smart TV incluse, grande bi...

[Plus de détails / Rendez-vous en ligne](#)



Viabilis IMMO

Martin Vermeire

Administrateur - Agent immobilier

✉ martin@viabilis.be

☎ +32 (2) 646 50 00

📱 +32 (0) 473 85 85 80

📍 Chaussée d'Alsemberg 127,
1060 Saint-Gilles

🌐 www.viabilis.be



The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in message only. It is strictly forbidden to share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.

00.00.ACTE-DE BASE-
COPROPRIETE-ACP-IMMEUBLE...



00.01.REGLEMENT ORDRE
INTERIEUR-MISE A JOUR-...
517 ko



00.02.2024.11.29-ASSURANCE-
IMMEUBLE VOLDERS 43-...



00.03.01.TABLEAU.RESUME.QUOT
ITE....



00.03.02.TABLEAU.RESUME-
QUOTITE.PRESENCE-VOTES-AG...



00.03.03.2025.02.05-ACP-
Procès-verbal AG...



00.03.04.2025.02.06-A.G.-
AVOCAT-CONTRAT DE SYNDIC-...
3,1 Mo



00.03.05.2023-
FRAIS.COMPTABILITE-...



00.03.06.2024-
FRAIS.COMPTABILITE-...
287 ko



00.03.07.2025-
FRAIS.COMPTABILITE-...
80 ko



00.04.2021.07.01-
URBAN.BRUSSELS-MUTET...
206 ko



u

urban.brussels

Direction du Patrimoine Culturel
Muriel Muret
T 02 432 84 76
mmuret@urban.brussels

Didier Comté
Avenue Jean Volders 43
1060 Saint-Gilles

Notre réf. Inventaireascenseurs/INVENTAIRE/Dossiers par adresse/Saint-Gilles/Volders(Jean) 43

Concerne Ascenseur Otis 1930 dans l'immeuble sis avenue Jean Volders 43 à 1060 Bruxelles - Valeur historique

Annexe Fiche inventaire ascenseur

Bruxelles 01/07/2021

Monsieur,

Je fais suite à votre demande de *reconnaissance de la valeur historique*, au sens de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs (art. 4§1er), de l'appareil de