



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Copropriété sis à Saint-Gilles, Avenue Jean Robie, 34 – BCE :0832.671.457

Le lundi 23 septembre à 18h00 en Visio via Teams.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NDM2ZGYwNmQtMWRIZC00YzhjLWJmYzItNjhM2RiYzAyZmY2%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22df004612-88a0-41a5-a5f5-0de75f7b8f99%22%2c%22Oid%22%3a%22708c2bb6-dea3-43aa-a52a-ac1bf83c8ffd%22%7d

Ordre du jour

1) Vérification du quorum de présence, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Présent à distance : Mme Bernard, La Boite Production représenté par Mr Demuynck, Mr Bekaert et Mme Langlois, Mr Dermience, Mme Heuter (représentant Mr Dermience), Mme Freizer. Ces propriétaires totalisent 900/1000 dans les parties communes.

Absente : Mme Vandervalle (100/1000).

Le double quorum étant atteint, la séance est ouverte à 18h15.

2) Constitution du bureau : désignation du président et du secrétaire.

Président : Mr Bekaert

Secrétaire : le syndic, Mr Blave

En préambule, Mme Langlois et Mr Bekaert annonce à l'Assemblée leur volonté de mettre en vente leur appartement.

3) Evaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association

- Valastro : Nettoyage

Les propriétaires confirment qu'aucun passage n'est observé depuis plusieurs mois, la feuille de présence en attestant ainsi que l'état de saleté des parties communes.

Le syndic avait relaté les fait début septembre à Valastro qui avait répondu ce qui suit :

Cher monsieur, bonjour,

Le nettoyage dans ce bâtiment ne se faisant que deux fois par mois, la plupart du temps, il se passe deux semaines, entre les passages, parfois 3.

Mon préposé passant ce jeudi, il est normal que vous ayez trouvé le bâtiment dans un état prêtant à questions. Cela étant, nous tenons cela à l'œil et ne manquerons pas d'y remédier si un souci se pose.

Benoît Janssens de B. , qui nous lit en copie, responsable de nos équipes de nettoyage suit cela de près.

L'Assemblée confirme ne pas avoir vu de changement et demande au syndic de notifier à Valastro le renon au contrat en cours.

L'assemblée demande au syndic de faire un appel d'offre auprès de nouveaux prestataires et de présenter les offres par courriel dès réception.



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

[Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles](#)

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

Un vote écrit (majorité absolue) pour le choix du nouveau prestataire sera organisé par le syndic à cette suite.

Approbation à l'unanimité.

- Proposition de contrat de curage des égouts : 450,00€/an

L'Assemblée souhaite, préalablement à la souscription d'un contrat, un passage unique avec un curage général des l'ensemble de l'égouttage ainsi qu'une inspection caméra de celles-ci. Le rapport sera présenté aux propriétaires lors de la prochaine AGO afin de statuer sur les mesures à prendre.

Approbation à l'unanimité.

4) Conformité de l'électricité des parties communes – (vote 50%+1).

Obligation d'avoir un rapport de conformité des installations communes à renouveler après 5 ans.

- Mise en conformité de l'installation + Réception par un organisme agréé : budget pour votre immeuble entre 2000,00 et 2500,00€.
 - o Vote sur la réalisation des travaux
 - o Vote sur le financement

Le syndic informe l'Assemblée avoir en sa possession une attestation de conformité daté du 3 février 2020.

Cette attestation ayant été émise avant le 1 juin 2020, elle reste valable 25 ans excepté si des modifications sont apportées à l'électricité des parties communes d'ici-là.

5) Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles et adaptation/modification ROI.

À la suite des divers sinistres, il a été observé les points suivants :

- Fissures à plusieurs endroits en façade arrière.
- Rupture d'étanchéité en toiture.
- Etanchéité de la plateforme à revoir.
- Décharge d'eaux pluviales à refixer ou remplacer.
- Etanchéité terrasse du 4^{ème} à revoir.

1° Création d'un agenda afin de procéder à la rénovation des parties en souffrances.

2° Planification d'un financement relatif aux décisions prises au point précédent.

Pour information, la société Vigo est intervenue au mois de juin afin de mettre en œuvre des mesures conservatoire sur la cheminée et la plateforme.

En aucun cas, ce sont des réparations durables, elles permettent à la Copropriété de prioriser les interventions et épargner afin de les financer.

L'Assemblée décide à l'**unanimité** de prioriser comme suit :



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

[Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles](#)

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

- 1° Rénovation de la plateforme : étanchéité, solin, remontées, ...
- 2° Rénovation durable de la cheminée : étanchéité, solin, bac récupérateur, ...
- 3° Réparation conservatoire des fissures en façade arrière.
- 4° Façade arrière : sondage, recherche de la cause des fissures et rupture d'étanchéité
- 5° Rénovation complète de la façade arrière avec isolation selon le résultat des différentes recherches et sondages.

L'Assemblée demande au syndic de présenter une pluralité de devis pour s'attaquer au plus vite aux points 1-2-3.

Pour ce faire, un appel de 6000,00€ réparti en quotité sur une période de six mois sera appelé au fonds de réserve. (voir point 6.3).

Approbation à l'unanimité

6) Situation financière de l'association des copropriétaires

6.1. Situation des fonds de roulement – présentation du budget 2025

Tableau budgétaire ACP "ROBIE"				
Petit entretien/travaux				
Divers (estimation)				1.000,00 €
Consommation				
Electricité des communs				200,00 €
Techem				100,00 €
Provision "eau"				2.500,00 €
Nettoyage et entretien				
Contrat d'entretien des communs				2.880,00 €
Administratif				
Assurance incendie				1.000,00 €
BCE				101,00 €
Honoraire syndic				2.200,00 €
Frais admin				150,00 €
Frais bancaire				400,00 €
				10.531,00 €
Arrondi				11.000,00 €



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

[Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles](#)

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

6.2. Vos provisions mensuelles – Informations

	NOMS	Clé	Provision mensuelle
1	VANDERVALLE	100	91,67 €
2	FREIZER	215	197,08 €
3	BERNARD	210	192,50 €
4	BEKAERT	190	174,17 €
5	LA BOITE PRODUCTION	147	134,75 €
6	DERMIENCE	138	126,50 €
		1000	916,67 €

Montant à verser spontanément en début de chaque mois sur le compte à vue de la Copropriété.

Le budget et le montant des provisions sont **approuvé à l'unanimité.**

6.3. Situation des fonds de réserve :

L'Assemblée marque son questionnement sur la différence existant entre le montant cotisé au fonds de réserve durant ces dernières années et le montant effectif se trouvant sur le compte épargne. A savoir les dernières données présentées par Mme Freizer s'élevait à 12.888,00€ pour un effectif à ce jour de 1837,93€.

Le syndic fait un bref contrôle du compte épargne lors de l'AGE et observe un transfert de 6000,00€ du compte épargne au compte à vue. Ce transfert peut s'expliquer par l'arriéré important de Mme Vandervalle qui a fortement fragilisé la trésorerie de la Copropriété. Néanmoins, le syndic va investiguer afin de reconstituer les sorties et entrées du compte épargne afin de présenter un historique complet à la prochaine AGO.

Il est important de rappeler que ces transferts ont été effectués avant le début du Mandat du syndic actuel et que celui-ci déplore ne pas avoir reçu de son confrère un bilan en bonne et due forme lors de sa reprise.

Concernant l'appel à proprement dit, il est convenu à l'unanimité de faire un appel de 6000,00€ sur 6 mois (1^{ère} appel joint au procès-verbal pour financer les points 1-2-3 du point 5, voir le montant de votre appel ci-après.



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

[Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles](#)

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

	NOMS	Clé	Dotation mensuelle au fonds de réserve du 09/24 au 02/25)
1	VANDERVALLE	100	100,00 €
2	FREIZER	215	215,00 €
3	BERNARD	210	210,00 €
4	BEKAERT	190	190,00 €
5	LA BOITE PRODUCTION	147	147,00 €
6	DERMIENCE	138	138,00 €
		1000	1.000,00 €

Montant à verser spontanément, chaque mois à partir du mois de septembre et ce jusqu'au mois de février compris sur le compte épargne de la Copropriété BE05 0882 6398 3875.

Approbation à l'unanimité

7. Etat des contentieux et sinistre en cours

7.1. Contentieux liant l'association des copropriétaires à des tiers : Néant

**7.2. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement :
ACP/Vandervalle – Informations**

Décision par Jugement du 28 mai 2024 : Condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de huit mille treize EUR nonante et un EUROCENT (8.013,91 €), à titres d'arriérés de charges communes, à augmenter des intérêts moratoires à calculer au taux légal, compte arrêté au 18/04/2024; Autorise la partie défenderesse à se libérer de ces condamnations par des versements mensuels 24A271 28 mai 2024 p. 3 Justice de paix du canton de Saint-Gilles consécutifs de 200,00€ à partir du 01/05/2024; Dit qu'à défaut de paiement à l'une des échéances, ainsi que le loyer pendant cette période de facilités de paiement, le solde restant dû deviendra immédiatement exigible, sans mise en demeure préalable;

Le syndic informe l'Assemblée avoir été sollicité par l'Avocat Tordoir dans ce dossier avant Jugement et avoir demander comme arrangement ce qui suit : paiement d' 1/3 de la dette tout de suite et le paiement de mensualité raisonnable ensuite afin de couvrir la dette sur deux années.

Le syndic informe par ailleurs l'Assemblée que Mme Vandervalle respecte à ce jour le paiement des mensualités de 200,00€ depuis le mois de mai 2024.

7.3. Etat des déclarations de sinistres en cours :

7.3.1. Dermience : infiltration via la toiture



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

[Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles](#)

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

Conclusions rapport de BMC : Suite aux éléments récoltés sur place il s'avère que de nombreux désordres sont toujours présents en toiture malgré les travaux entrepris suivant le devis (réf. 082/20 - Entreprises Daniel & Fils) transmis par vos soins. De plus une partie des travaux repris dans le devis en question (notamment à hauteur des corps de cheminée #1 et #4) n'a apparemment pas été exécutée comme décrit dans l'offre. - Nous conseillons de procéder à la remise en état des différents désordres observés. Remise en état et travaux qui devront être réalisés correctement et dans les règles de l'art. - En complément des travaux de réfection/remise en état devront être entrepris à hauteur des bâtiments voisins (notamment à hauteur de la plateforme/corniche) du bâtiment n°36 où d'importants désordres sont présents. - Compte tenu de la configuration du bâtiment (pignons exposés aux intempéries et éléments extérieurs) seule la réalisation de travaux d'isolation (isolant avec enduit ou bardage) permettrait d'éliminer les ponts thermiques et les possibles infiltrations d'eau (imprégnation briques de façade)

Mesure conservatoire effectuée sur la cheminée, rénovation complète à venir.

7.3.2. Bekaert/Demuynck : infiltration via la plateforme et fissures.

Rapport du 19.04.24 par Alfa services : Nous avons récemment effectué une intervention à l'ACP Robie et constaté les points suivants : Infiltration au niveau de la plateforme Infiltration au niveau de la façade arrière Infiltration au niveau de la plateforme sur la façade arrière Des dommages ont été constatés au niveau du quatrième étage Lors de notre inspection, nous avons observé que bien que le plafond en gyproc ne soit pas sur le point de s'effondrer, il présente des infiltrations. Nous devons maintenant fixer un nouveau rendez-vous avec le locataire du 4ème étage afin d'effectuer les réparations nécessaires en toiture, notamment pour le roofing

Rapport du 12.07.24 par Alfa services : Lors de notre intervention, nous avons effectué les mesures des taux d'humidité et utilisé la caméra thermique. Nous avons localisé le problème dans la zone où se trouve la colonne des eaux pluviales. Page 1/11 Il apparaît que le problème provient du toit, précisément au niveau du raccordement de la DEP. Celui-ci est défectueux et nécessiterait d'être refait pour résoudre les problèmes constatés

Mesure conservatoire effectuée sur la plateforme.

Mr Bekaert et Mr Demuynck informe l'Assemblée que ces mesures semblent être efficace.

Une recherche reste encore à faire, à savoir l'étanchéité de la DEP façade avant, le syndic organisera cette recherche au plus vite.

Par ailleurs, l'Assemblée informe le syndic que le voisin du 36 a placé un DEP en façade avant récemment. Cette demande avait été refusé à la Copropriété Robie il y a quelques années par la commune.

Le syndic va investiguer afin d'obtenir l'accord du déplacement de cette décharge en façade avant pour des raisons techniques évidentes.

Approuvé à l'unanimité



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

[Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles](#)

BE0828.654.964 – IPI n°516173- AXA Belgium SA – police n°730.390.160.

Autorité de surveillance : Institut professionnel des agents immobiliers, rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles.

8. Conseil de Copropriété et élection de ses membres (majorité absolue requise : 50%+1)

Mr Demuynck et Mr Bekaert à l'unanimité

9. Commissaire aux comptes (majorité absolue requise : 50%+1)

Mr Dermience à l'unanimité

10. Point ouvert pour éventuels troubles voisinages, poubelles, ...

Rappel interdiction de fumer dans les parties communes.

11. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de celui-ci.

L'ensemble des points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée.

Le syndic informe l'assemblée des décisions et de l'envoi du PV par courriel dans les 48h.

Un accusé de réception par retour de mail est obligatoire de la part des présents, merci à vous.

Cet accusé de réception vaut signature du PV.

Certifié conforme et sincère.

Blave Julien – Syndic