

« 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

29 Janvier 2026

Madame, Monsieur,

Concerne : Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires.

La présente pour vous inviter à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de la copropriété située à Saint-Gilles, Avenue Jean Volders 41-43, qui se tiendra suivant la demande :

Date du

Mardi 24 Février 2026

Heure :

18H00

Adresse :

Brasserie « La Porteuse d'Eau »

Avenue Jean Volders 48

1060 Bruxelles

ORDRE DU JOUR : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

I. PRÉAMBULE & INTRODUCTION TECHNIQUE

Présentation du Bureau d'Architectes Lhoas & Lhoas (Information – Sans vote)

Exposé par MM. Pablo et Pierre Lhoas sur la philosophie du projet de rénovation.

L'accent sera mis sur leur expertise en zone protégée à Bruxelles, la sécurité structurelle des balcons et la stratégie de négociation avec les autorités (Patrimoine/Urbanisme).

II. FORMALITÉS D'OUVERTURE

1. Vérification du quorum (Information)

Constatation de la validité de l'assemblée sur base des présences et des procurations reçues.

2. Désignation du Bureau (Votes – Majorité simple)

- Élection du Président de séance pour diriger les débats.
- Élection du Secrétaire de séance pour l'établissement du procès-verbal.

III. GESTION FINANCIÈRE ET DÉCHARGES (EXERCICE 2025)

3. Approbation des comptes annuels (Vote – Majorité simple)

Après présentation du rapport financier, l'assemblée est invitée à valider les comptes de l'exercice 2025.

4. Budgets prévisionnels 2025 (Votes – Majorité simple)

- **Fonds de roulement :**
Approbation du budget destiné aux charges courantes (énergie, entretien, petits travaux).
- **Fonds de réserve :**
Approbation de la dotation destinée aux investissements futurs et aux travaux de conservation du bâtiment.

5. Décharge aux mandataires (Votes – Majorité simple)

- Quitus au **Syndic** pour sa gestion administrative et financière durant l'exercice 2025.
- Quitus au **Commissaire aux comptes** pour le contrôle de la comptabilité.

IV. GESTION DES MANDATS

6. Désignation du Syndic (Votes – Majorité simple)

Examen des offres de services.

Décision sur le renouvellement du mandat actuel ou la désignation d'un nouveau gestionnaire.

Signature du contrat et fixation des honoraires.

7. Désignation du Commissaire aux comptes (Vote – Majorité simple)

Désignation du copropriétaire ou du professionnel chargé de vérifier les comptes pour l'exercice à venir.

V. DOSSIER PRIORITAIRE : MISE EN CONFORMITÉ DES BALCONS

8. État des lieux et stratégie (Information)

Rappel du contexte critique :

à la suite de l'incident du 1er janvier 2023, l'assureur **AG Insurance** refuse la couverture RC. Présentation des contraintes imposées par le Patrimoine.

9. Mandat d'étude et conseil juridique (Votes – Majorité simple)

- **Confirmation d'architecte :**
Mandat officiel au bureau Lhoas & Lhoas pour le dépôt des permis de bâtir.
- **Conseil juridique :**
Désignation du cabinet **Nelissen Grade** pour défendre les intérêts de l'ACP face à l'assureur et encadrer les relations avec l'administration.

10. Décision de travaux et répartition (Votes – Majorité simple)

- **Principe de travaux :**
Approbation du remplacement des garde-corps par des modèles en fer forgé, seule solution garantissant la sécurité et l'accord de l'Urbanisme.

- **Clé de répartition :**
Validation de la répartition des coûts et aussi spécifiquement pour le Lot A.2.2.
-

VI. MODERNISATION DE L'ASCENSEUR HISTORIQUE

11. Cadre légal et technique (Information)

Rappel de l'obligation de mise aux normes pour le **31/12/2027**.

Présentation de l'analyse de risques (Atelier Mariën / SGS) visant à préserver le caractère historique de l'appareil.

12. Mandat de préparation (Vote – Majorité simple)

Autorisation donnée au syndic pour coordonner l'étude de phasage technique.

Ce mandat permet d'anticiper les travaux sans engager de dépenses de rénovation immédiates à ce stade.

13. Répartition des charges- Méthodologie retenue – Modèle d'utilité

(Vote à la majorité des 4/5e – Articles 3.82 et 3.87 du Code civil)

CLÉ DE RÉPARTITION DES CHARGES LIÉES À LA MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR
Pondérée

VII. LITIGES ET INFRASTRUCTURES (DOSSIER CHRISTOFAKIS)

14. Sinistre mur pignon - Rue Vanderschrik 29 (Information)

Exposé sur les dommages causés par le voisin (démolition d'une cheminée) ayant affaibli le mur pignon de notre immeuble.

15. Action en réparation (Votes – Majorité simple)

- **Mandat d'avocat :**

Confirmation de **Maître Eric Riquier** pour la gestion du litige.

- **Pouvoir d'action :**

Autorisation au syndic d'entamer les procédures (amiables puis judiciaires) pour obtenir la remise en état et l'indemnisation du préjudice.

VIII. MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI)

16. Sécurisation juridique de l'ACP (Vote – Majorité simple)

Face au refus de couverture de l'assureur, l'AG doit modifier le ROI pour limiter la responsabilité de la copropriété.

- **Objet** : Rendre les consignes de sécurité sur les balcons immédiatement opposables à tous (locataires et propriétaires).
- **Modernisation** : Validation de la communication numérique (Email/WhatsApp) comme mode de notification officiel pour l'envoi du ROI mis à jour.

IX – Sécurité incendie

17.ÉQUIPEMENT ET ENTRETIEN DES EXTINCTEURS

(Information – mise en conformité – sécurité incendie – majorité simple)

18. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Statutaire

19. Tour de table

20. CLÔTURE DE LA SÉANCE

Tous les documents à caractère non privés relatifs à cet ordre du jour peuvent être consultés chez le syndic.

Au cas où il ne vous serait pas possible d'assister à cette réunion, vous pouvez compléter la procuration ci-jointe et la remettre à un mandataire de votre choix qui ne peut cependant pas être le syndic.

En vous remerciant pour l'attention accordée à la présente, nous vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.



Comté Didier
Syndic bénévole

ASSEMBLEE GENERALE	SITUATION N°3-C9+R0	tableau n°1A 3.1 page 9	tableau n°2A 3.2.3 page 15	tableau n°3 3.3. page 17	tableau n°3 3.3.B page 18	tableau entretien page 39
QUOTITE PRESENCE-VOTE						
COPROPRIETE IMMEUBLE AVENUE JEAN VOLDERS 41-43 1060 BRUXELLES 24 fev 2026 PRESENCE	MODIFICATION AFFECTATION DES LIEUX E.1 et E.2 DESCRIPTION	COMMUN GENERAUX	COMMUN REPARATION ESCALIER ASCENSSEUR	COMMUN FACADE AVANT	COMMUN FACADE ARRIERE	entretien mensuelle ascenseur eaux électricité
COMMERCES = C9+R0 PROPRIETAIRE :	COMMERCES = C9+R0	2182	0	520	0	0
Monsieur Comté Didier APPARTEMENT E.1 PROPRIETAIRE :	Entresol E.1 de coin	890	954	271	0	1/10
Monsieur Comté Didier APPARTEMENT E.2 PROPRIETAIRE :	Entresol E.2 de long	362	650	78	0	1/10
Monsieur Comté Didier APPARTEMENT A.1.1 PROPRIETAIRE :	1 er étage + C1 à C8	1414	1806	2331	2236	2/10
Madame Barbier Michèle APPARTEMENT A.2.1 PROPRIETAIRE :	2ème étage grand	836	1070	1610	683	1/10
Madame Barbier Michèle APPARTEMENT A.2.2 PROPRIETAIRE :	2ème étage petit	390	498	211	1391	1/10
Madame Lomré Manon APPARTEMENT A.3.1 PROPRIETAIRE :	3ème étage grand	836	1070	1610	683	1/10
Madame Barbier Michèle APPARTEMENT A.3.2 PROPRIETAIRE :	3ème étage petit	390	498	363	1391	1/10
Monsieur Vandescuren Bertrand APPARTEMENT A.4.1 PROPRIETAIRE :	4ème étage grand	836	1070	1591	683	1/10
Monsieur Comté Didier APPARTEMENT A.4.2 PROPRIETAIRE :	4ème étage petit	390	498	358	1391	1/10
Mr et Mme Vilain Sarrazin-vilain APPARTEMENT A.5.1 PROPRIETAIRE :	5ème étage loft-duplex	1404	1796	954	1542	0
Madame Barbier Michèle APPARTEMENT A.5.2 PROPRIETAIRE :	5ème étage mansarde	70	90	103	0	0
Madame Barbier Michèle						
TOTAL		10000	10000	10000	10000	10/10

**« Copropriété Immeuble Avenue Jean Volders 41-43 »
N° ENTREPRISE : 0874.969.296
AVENUE JEAN VOLDERS 41
1060 BRUXELLES**

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

**DATE : Mardi 24 février 2026
HEURE : 18H00
LIEU : La Porteuse D'Eau
SYNDIC : Comté Didier**

Information

Transmission du procès-verbal et opposabilité aux acquéreurs futurs

Conformément aux dispositions du **Livre 3 du Code civil**, et plus particulièrement à celles relatives à la **copropriété forcée d'immeuble ou de groupe d'immeubles bâtis** (articles **3.84 à 3.100**, et notamment **articles 3.94 et suivants**), l'Assemblée générale rappelle ce qui suit :

- **Le présent procès-verbal, ainsi que les informations et décisions qu'il contient, devra être porté à la connaissance de tout acquéreur futur d'un lot de la copropriété, à titre d'information préalable à toute cession.**

À cette fin, le présent procès-verbal devra être **obligatoirement communiqué et annexé** :

- À tout **compromis de vente**, promesse de vente ou acte équivalent portant sur un lot ;
- Ainsi qu'à l'**acte authentique de vente** du lot concerné.

L'acquéreur devra reconnaître expressément avoir pris connaissance du présent procès-verbal **avant la signature du compromis d'achat**, par l'apposition de la mention manuscrite suivante :

- **« Lu et pris connaissance des ... pages du présent procès-verbal de l'Assemblée générale. »**

Cette mention devra être **datée et signée** par l'acquéreur et, le cas échéant, reprise à l'acte authentique de vente.

La reconnaissance de prise de connaissance vaut confirmation que l'acquéreur a été **valablement informé**, conformément aux articles **3.94 et suivants du Code civil**, des éléments susceptibles d'affecter les droits et obligations attachés au lot acquis, et emporte **opposabilité** des décisions et informations reprises dans le présent procès-verbal.

Une **copie du compromis et/ou de l'acte authentique signé**, comportant la mention de prise de connaissance, devra être **transmise au syndic**, afin d'être versée au dossier de la copropriété, dans le cadre de ses missions légales.

La présente information est communiquée **sans reconnaissance de responsabilité**, sans préjudice des dispositions légales impératives et **sous toutes réserves utiles**.

Explication pour les copropriétaires :

Cette mention n'a rien d'exceptionnel ni d'inquiétant.

*Elle sert uniquement à assurer la **transparence** et la **sécurité juridique** lors de la vente d'un lot.*

Concrètement :

- *Lorsqu'un appartement est vendu, la loi impose que le futur acquéreur soit **clairement informé** de la situation de la copropriété, notamment des décisions prises en assemblée générale qui peuvent avoir un impact financier ou organisationnel.*
- *Le procès-verbal de l'Assemblée générale est le **document officiel** qui reprend ces informations.*
- *Le fait de le transmettre au futur acquéreur permet d'éviter toute **mauvaise surprise** après l'achat.*
- *La mention « lu et pris connaissance » ne crée **aucune obligation nouvelle**, ne modifie pas les droits existants et ne constitue **ni une sanction, ni un risque supplémentaire** pour les copropriétaires actuels.*
- *Elle permet simplement d'éviter que, plus tard, un acquéreur prétende ne pas avoir été informé et **conteste des décisions déjà prises**, ce qui protège à la fois :*
 - *La copropriété,*
 - *Le vendeur,*
 - *Et l'acquéreur lui-même.*

En résumé :

- ☞ ***C'est une mesure de protection et de clarté, conforme au Code civil,***
- ☞ ***qui sécurise les ventes futures,***
- ☞ ***réduit les conflits potentiels,***
- ☞ ***et renforce la bonne gestion de la copropriété, sans impact négatif pour les copropriétaires.***

I. PRÉAMBULE & INTRODUCTION TECHNIQUE

Présentation du Bureau d'Architectes Lhoas & Lhoas (Information – Sans vote)

Exposé par MM. Pablo et Pierre Lhoas sur la philosophie du projet de rénovation.

L'accent sera mis sur leur expertise en zone protégée à Bruxelles, la sécurité structurelle des balcons et la stratégie de négociation avec les autorités (Patrimoine/Urbanisme).

Ce document devra être transmis a toutes vente future d'un lot pour information et prise de connaissance des futurs acquéreurs.

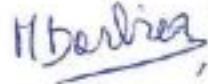
Il devra obligatoirement être joint au compromis de ventes et a l'acte de vente du lot concerné et signé avec la mention lu et prise connaissance des xxx page de ce procès verbale et une copie transmise au syndic

II. FORMALITÉS D'OUVERTURE

1. Vérification des Présences et du Quorum

Il est procédé à l'appel des copropriétaires et à la vérification des pouvoirs.

La liste de présence est signée par chaque participant et annexée au présent procès-verbal.

PROPRIETAIRES	LOTS	10000	PROCURATION	SIGNATURES
Barbier Michèle	A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1 à C8	4560		
Comté Didier	R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	Comté Michael	
Lomré Manon	A.2.2	390		
Vandescuren Bertrand	A.3.2	390	Sarrazin Renaud	
Vilain Céline Sarrazin Renaud	A.4.2	390		

Constatations relatives à la représentation, à l'exercice du droit de vote et aux fonctions du syndic

L'Assemblée générale constate que **Monsieur Comté Didier**, copropriétaire de l'Association des copropriétaires, a établi une procuration écrite, régulière en la forme et versée en annexe au présent procès-verbal, au bénéfice de **Monsieur Comté Michaël**, son enfant, afin de le représenter à la présente Assemblée générale, conformément à l'article 3.87, §5 du Code civil.

Il est expressément constaté que ladite procuration confère au mandataire le pouvoir d'exercer, **pour le compte de Monsieur Didier Comté**, l'ensemble des droits attachés à la qualité de copropriétaire, et notamment le droit de participer aux débats et de voter sur les points inscrits à l'ordre du jour, dans le strict respect des limitations légales applicables en matière de cumul de procurations.

L'Assemblée générale rappelle que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, les fonctions de syndic constituent un mandat distinct, **qui ne peut être délégué ou exercé par un tiers** qu'en vertu d'une autorisation expresse de l'Assemblée générale ou d'une stipulation contractuelle spécifique.

Après vérification du contrat de syndic en vigueur et en l'absence de décision préalable ou concomitante de l'Assemblée générale autorisant une telle délégation, il est formellement acté que **Monsieur Comté Michaël**, en sa

qualité de mandataire de **Monsieur Comté Didier**, n'exerce à aucun moment les fonctions de syndic lors de la présente séance, lesquelles demeurent intégralement assumées par le syndic régulièrement désigné / ou, le cas échéant, par la personne légalement habilitée à cet effet.

Droits de vote du mandataire Monsieur Comté Michaël

Il pourra voter sur la quasi-totalité des points de l'ordre du jour, notamment :

- Le choix des prestataires pour les travaux.
- L'adoption du budget prévisionnel.
- La modification du règlement d'ordre intérieur.

Limitations et Conflits d'intérêts (Art. 3.87, § 8)

Le mandataire de Monsieur Comté Didier ne peut pas voter sur les points suivants :

1. **L'approbation des comptes :**
2. **La décharge (quitus) au syndic :**
3. **Contrats entre l'ACP et le syndic :**

L'Assemblée générale précise que cette constatation est consignée afin d'écarter toute ambiguïté quant à la validité des débats, à la régularité des votes intervenus et à la conformité des décisions adoptées aux dispositions impératives du Livre 3, Titre 3 du Code civil, et afin d'en assurer la pleine force probante et l'opposabilité à l'égard des copropriétaires, tiers et autorités judiciaires.

VÉRIFICATION DU QUORUM :

- Total des quotités de la copropriété : **10.000 / 10.000**
- Quotités présentes ou représentées : 10.000 / 10.000
- L'assemblée est valablement constituée : ☒ OUI ☐ NON

Constat de validité (Art. 3.87 § 5 du Code civil) :



2. Désignation du Bureau (Votes – Majorité simple)

L'assemblée procède à l'élection des membres du bureau pour diriger les débats et assurer la régularité du procès-verbal.

RÉSOLUTION :

Sont élus à l'unanimité (ou à la majorité) :

- Président de séance : M./Mme Savasin
- Secrétaire de séance : M./Mme Barlier
(agissant également en qualité de scrutateur des votes).
- Scrutateurs (éventuels) : M./Mme Lomré

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.



Pour BV



M. Barlier

III. GESTION FINANCIÈRE ET DÉCHARGES (EXERCICE 2025)

3. Approbation des comptes annuels 2025 (Vote – Majorité simple)

Le Syndic présente le bilan, le compte de résultats et la liste des factures.

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.

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2025 tels que présentés, sans réserve.

L'Assemblée donne quitus plein et entier au Syndic et au Commissaire aux comptes pour leur gestion de l'exercice écoulé.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

8

4. Budgets prévisionnels 2026 (Votes – Majorité simple)

I. FONDEMENT JURIDIQUE ET DÉLIMITATION DU MANDAT

Missions et Devoir de Conseil du Syndic

1. Cadre Légal :

L'Assemblée Générale (AG) prend acte que le syndic exerce ses missions conformément aux dispositions du **Livre 3, Titre 3, Chapitre 3 du Code civil**.

- **Article 3.89, §5, 1° et 5° :**
Le syndic est chargé d'exécuter les décisions de l'AG et de prendre toutes les mesures conservatoires et d'administration provisoire nécessaires.
- **Article 3.92 :**
Le syndic informe l'Association des Copropriétaires (ACP) sans délai de toute action en justice et des conséquences juridiques et financières des dossiers en cours.

2. Reconnaissance du Devoir d'Information :

L'AG reconnaît expressément avoir été dûment informée et conseillée par le syndic sur l'état des dossiers juridiques, techniques et financiers présentés ce jour.

La signature du présent procès-verbal vaut **décharge** pour le syndic quant à son obligation d'information et de conseil sur les points portés à l'ordre du jour.

3. Responsabilité Financière et Trésorerie :

L'AG rappelle que l'obligation de financer les charges et les travaux incombe exclusivement aux copropriétaires (Art. 3.94 C. Civ).

En conséquence, le syndic ne pourra être tenu responsable d'une insuffisance de trésorerie de l'ACP ou des conséquences d'un défaut de paiement d'un copropriétaire, pour autant qu'il ait procédé aux appels de fonds décidés et aux mesures de recouvrement d'usage.

4. Limitation de Responsabilité (Livre 6) :

Conformément au **Livre 6 du Code civil**, les parties conviennent d'exclure la responsabilité extracontractuelle du syndic pour les faits liés à l'exécution de son mandat, sauf en cas de faute intentionnelle (dol) ou de faute lourde.

Stratégie Financière

- **4. a. Fonds de roulement :**
Approbation du budget destiné aux charges courantes (énergie, entretien, petits travaux).
 - **4. b. Fonds de réserve :**
Approbation de la dotation destinée aux investissements futurs et aux travaux de conservation du bâtiment.
-

4.a. BUDGET DE ROULEMENT 2026

Le budget de roulement est destiné à couvrir les dépenses courantes de l'ACP (eau, gaz, électricité et charges assimilées).

Chaque copropriétaire est tenu d'anticiper ces charges récurrentes.

Le syndic procédera aux appels de fonds en fonction des besoins effectifs de trésorerie ou lors de la clôture des comptes.

CLAUSE HARMONISÉE – RAPPEL AG 2025 / RECONFIRMATION 2026

L'Assemblée Générale rappelle que, lors de l'Assemblée Générale de 2025, il avait été expressément signalé que, en l'absence de fonds collectif, chaque copropriétaire devait constituer, à titre strictement individuel, facultatif et non contraignant, une réserve financière personnelle destinée à faire face aux appels de fonds émis par le syndic.

Cette mesure est expressément **reconfirmée pour l'exercice 2026**.

Il est rappelé de manière claire et non équivoque que cette réserve financière personnelle :

- Est constituée à titre exclusivement individuel ;
- Est placée sur un compte bancaire propre au copropriétaire ;
- Ne peut en aucun cas être versée, mutualisée ou centralisée au sein de l'ACP ;
- Doit être immédiatement mobilisable à première demande du syndic.

Cette réserve constitue un élément de gestion privée.

Le syndic ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle, de gestion ou de contrainte sur ces fonds.

CLAUSE HARMONISÉE – RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE

Toute incapacité d'un copropriétaire à répondre à un appel de fonds, qu'il s'agisse de charges courantes ou de travaux extraordinaires, constitue une défaillance strictement individuelle, n'engageant ni la responsabilité du syndic, ni la solidarité de l'ACP ou des autres copropriétaires.

Il est expressément rappelé que cette réserve personnelle :

- Est constituée à titre exclusivement individuel ;
- Est placée sur un compte propre au copropriétaire ;
- Ne peut en aucun cas être versée ou centralisée au sein de l'ACP ;
- Doit être immédiatement mobilisable à première demande du syndic.

Prévision budgétaire indicative, établie sur la base de l'exercice 2025 pour 2026 :

- **160 EUR/mois.**

RÉSOLUTION

1. Absence volontaire de fonds de roulement collectif

L'Assemblée Générale constate et confirme la non-constitution volontaire d'un fonds de roulement collectif au sens de l'article 3.86, §3 du Code civil.

2. Finalité de protection

Cette absence de centralisation des fonds vise à limiter les risques de détournement, de malversation, de blocage ou de gel des avoirs de l'ACP, notamment en cas de litige bancaire, judiciaire ou de toute autre procédure affectant l'Association des copropriétaires.

3. Responsabilité individuelle

L'Assemblée Générale rappelle que la constitution d'une réserve financière personnelle relève exclusivement de la responsabilité de chaque copropriétaire, obligation déjà signalée à l'AG de 2025 et reconfirmée pour 2026.

Toute incapacité d'un copropriétaire à répondre à un appel de fonds de roulement, une défaillance strictement individuelle, n'engageant ni la responsabilité du syndic, ni la solidarité de l'ACP ou des autres copropriétaires.

Le syndic ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle, de gestion ou de contrainte sur ces réserves personnelles.

4. Ajustement des appels de fonds

Le syndic est autorisé à adapter les appels de fonds en cas de variation significative des charges, notamment liées à l'énergie, afin de préserver l'équilibre de la trésorerie.

5. Opposabilité et recouvrement

Tout retard de paiement supérieur à quinze (15) jours après l'échéance d'un appel de fonds entraîne de plein droit :

- L'application des intérêts légaux ;
- La transmission du dossier par le syndic au contentieux, à savoir à **l'avocat mandaté par l'ACP**, pour recouvrement.
- Les frais de cette procédure, y compris honoraires d'avocat et frais accessoires, seront **intégralement à la charge du copropriétaire défaillant**.

Cette procédure vise à protéger l'ACP et l'ensemble des copropriétaires contre tout risque financier ou malversation.

RÉSOLUTION GLOBALE

L'Assemblée Générale :

- Approuve le budget de roulement 2026 ;
- Prend acte de l'absence volontaire de fonds de roulement collectif ;
- Constate que le syndic a rempli son devoir d'information et de conseil, tant lors de l'AG 2025 que pour l'exercice 2026 ;

- Décharge le syndic de toute responsabilité liée à une insuffisance de trésorerie résultant de la défaillance individuelle d'un copropriétaire ;
- Approuve la transmission automatique des dossiers au contentieux et la facturation intégrale des frais au copropriétaire défaillant.

Explication pour les copropriétaires :

Rien d'inquiétant dans ce point, il s'agit avant tout de bonne gestion et de transparence.

Concrètement :

- Le budget de roulement 2026 sert à **prévoir et couvrir les dépenses courantes de la copropriété** : eau, gaz, électricité, entretien et petits travaux.
- C'est une estimation pour que l'Association des Copropriétaires (ACP) fonctionne normalement tout au long de l'année.
- Chaque copropriétaire est informé et invité à **prévoir une réserve personnelle facultative**, sur son propre compte, pour pouvoir répondre rapidement à un appel de fonds si nécessaire.
 - Cette réserve est **strictement individuelle**.
 - Elle **n'est pas gérée par le syndic et ne fait pas partie des fonds collectifs de la copropriété**.
 - Son objectif est simplement de permettre au copropriétaire de **faire face rapidement aux charges**, en toute sécurité, si besoin.
- Le syndic rappelle que **la responsabilité financière de chaque copropriétaire reste individuelle** :
 - Si un copropriétaire ne peut pas régler un appel de fonds, cela n'engage **ni le syndic, ni les autres copropriétaires**.
 - Le syndic peut, en cas de retard prolongé, transmettre le dossier au service contentieux pour protéger la trésorerie de la copropriété.
 - Cela est **strictement légal et standard**, et vise à éviter tout risque pour l'ensemble des copropriétaires.
- En résumé :
 - **Le budget sert à planifier les dépenses courantes.**
 - **La réserve individuelle est un outil de prudence personnelle, pas une obligation.**
 - **Le syndic agit en simple gestionnaire et protecteur de la copropriété, il ne prend aucune décision de prélèvement sur les fonds personnels.**

☒ **C'est une mesure de prévention et de transparence, pour protéger l'ensemble des copropriétaires et garantir le bon fonctionnement de la copropriété.**

Elle **ne crée aucun risque supplémentaire** pour les copropriétaires qui suivent les appels de fonds comme d'habitude.

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10 000 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

4.b. Fonds de réserve 2026 :

L'Assemblée Générale examine la question de la constitution d'un fonds de réserve destiné au financement des travaux extraordinaires, notamment ceux relatifs aux ascenseurs et aux balcons.

CLAUSE HARMONISÉE – RAPPEL AG 2025 / RECONFIRMATION 2026

L'Assemblée Générale rappelle que, lors de l'Assemblée Générale de 2025, il avait été expressément signalé que, en l'absence de fonds collectif, chaque copropriétaire devait constituer, à titre strictement individuel, facultatif et non contraignant, une réserve financière personnelle destinée à faire face aux appels de fonds émis par le syndic.

Cette mesure est expressément **reconfirmée pour l'exercice 2026**.

Il est rappelé de manière claire et non équivoque que cette réserve financière personnelle :

- Est constituée à titre exclusivement individuel ;
- Est placée sur un compte bancaire propre au copropriétaire ;
- Ne peut en aucun cas être versée, mutualisée ou centralisée au sein de l'ACP ;
- Doit être immédiatement mobilisable à première demande du syndic.

Cette réserve constitue un élément de gestion privée.

Le syndic ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle, de gestion ou de contrainte sur ces fonds.

CLAUSE HARMONISÉE – RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE

Toute incapacité d'un copropriétaire à répondre à un appel de fonds, qu'il s'agisse de charges courantes ou de travaux extraordinaires, constitue une défaillance strictement individuelle, n'engageant ni la responsabilité du syndic, ni la solidarité de l'ACP ou des autres copropriétaires.

RÉSOLUTION

1. Absence volontaire de fonds de réserve collectif

L'Assemblée Générale constate et confirme la non-constitution volontaire d'un fonds de réserve collectif au sens de l'article 3.86, §3 du Code civil.

2. Finalité de protection

Cette absence de centralisation des fonds vise à limiter les risques de détournement, de malversation, de blocage ou de gel des avoirs de l'ACP, notamment en cas de litige bancaire, judiciaire ou de toute autre procédure affectant l'Association des copropriétaires.

3. Responsabilité individuelle – Prévoyance privée

L'Assemblée Générale rappelle que la constitution d'une réserve financière personnelle relève exclusivement de la responsabilité de chaque copropriétaire, obligation déjà portée à la connaissance des copropriétaires lors de l'AG de 2025 et reconfirmée pour l'exercice 2026.

Il est expressément précisé que :

- L'incapacité d'un copropriétaire à répondre à un appel de fonds relatif aux travaux extraordinaires, notamment concernant les ascenseurs ou les balcons, constitue une défaillance strictement individuelle ;
- Cette défaillance n'engage ni la responsabilité du syndic, ni la solidarité de l'ACP ou des autres copropriétaires.

Cette réserve personnelle relève exclusivement de la gestion privée du copropriétaire. Le syndic ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle, de gestion ou de contrainte sur ces fonds.

DOSSIERS TECHNIQUES – INFORMATION ET ALERTES

1. Ascenseurs – Conformité réglementaire

L'Assemblée Générale prend acte de l'estimation indicative figurant au dossier technique, soit un montant d'environ **7.500 EUR par lot**.

Il est expressément acté que :

- Ce montant constitue une estimation non contractuelle ;
- Le syndic est déchargé de toute responsabilité en cas de mise à l'arrêt de l'appareil par un organisme de contrôle agréé (SECT), si les fonds nécessaires ne sont pas réunis en temps utile par les copropriétaires.

2. Balcons – Sécurité et responsabilité

Le syndic rappelle l'accident survenu le 01/01/2023 et le risque pénal encouru par l'ACP en cas de nouvel incident.

L'Assemblée Générale prend acte :

- De l'exclusion de garantie notifiée par l'assureur pour les sinistres liés aux balcons non conformes ;
- Du fait que, dans une telle hypothèse, les copropriétaires supporteront personnellement, sur leur patrimoine propre, les conséquences financières d'un sinistre éventuel (indemnisation des victimes, dommages matériels).

Les dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur, telles que modifiées et adoptées lors de la présente Assemblée Générale, conformément au point VIII de l'ordre du jour, sont immédiatement opposables à l'ensemble des copropriétaires, occupants et ayants droit, lesquels sont tenus de s'y conformer sans réserve.

Un budget indicatif d'environ **10.000 EUR par lot** est mentionné à titre purement informatif.

3. Honoraires d'experts – Financement

L'Assemblée Générale autorise expressément le syndic à imputer sur le budget de roulement les honoraires d'architectes, d'avocats et d'experts nécessaires à l'instruction et à l'avancement de ces dossiers.

Ces dépenses sont qualifiées de frais de gestion courante à caractère conservatoire, destinés à préserver la sécurité, la conformité et l'intégrité de l'immeuble.

CLAUDE DE CADENASSAGE ET D'INOPPOSABILITÉ

1. Interprétation restrictive

Le présent point du procès-verbal ne vaut ni décision de travaux définitifs, ni engagement ferme de l'ACP, mais constitue un cadre informatif et budgétaire.

2. Inopposabilité des estimations

Les montants mentionnés (7.500 EUR pour les ascenseurs et 10.000 EUR pour les balcons) sont des estimations indicatives.

Ils ne peuvent être invoqués contre le syndic ou l'ACP comme des prix fermes ou définitifs, conformément à l'article 1134 du Code civil.

3. Résistance au contentieux

En cas de recours devant le juge de paix, il est acté que le syndic a agi terme juridique « en bon père de famille » en alertant l'Assemblée Générale sur les risques techniques, financiers et assurantiels, tout en respectant la souveraineté de celle-ci quant au refus de constituer un fonds de réserve collectif.

4. Clause de non-reconnaissance de dette

La présente résolution ne vaut en aucun cas reconnaissance de dette, explicite ou implicite, de la part des copropriétaires ou de l'ACP envers des tiers.

5. Les dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur,

Telles que modifiées et adoptées lors de la présente Assemblée Générale, conformément au point VIII de l'ordre du jour, sont immédiatement opposables à l'ensemble des copropriétaires, occupants et ayants droit, lesquels sont tenus de s'y conformer sans réserve.

RÉSOLUTION GLOBALE

L'Assemblée Générale :

- Prend acte de l'absence volontaire de fonds de réserve collectif ;
- Reconfirme le principe de prévoyance financière individuelle des copropriétaires pour les travaux extraordinaires ;

- Constate que le syndic a rempli son devoir d'information, d'alerte et de conseil, tant lors de l'AG 2025 que pour l'exercice 2026 ;
- Décharge le syndic de toute responsabilité liée aux conséquences financières résultant de la non-constitution d'un fonds de réserve collectif.

Explication pour les copropriétaires :

Il n'y a aucun risque immédiat ni obligation contraignante :

- ***Ce point vise uniquement à assurer la bonne préparation de la copropriété face aux travaux extraordinaires et à la sécurité des installations.***

Concrètement :

- *Le fonds de réserve sert à **préparer les dépenses importantes et exceptionnelles**, comme la mise en conformité des ascenseurs ou la sécurisation des balcons.*
- *Comme pour le fonds de roulement, **il n'y a pas de fonds collectif centralisé.***
- *Chaque copropriétaire peut constituer **une réserve personnelle facultative**, sur son compte propre, pour pouvoir répondre rapidement à un appel de fonds si nécessaire.*
 - *Cette réserve est **strictement individuelle et privée.***
 - *Le syndic **n'y a aucun contrôle ni aucune gestion.***
 - *Son rôle est simplement de **signaler les besoins financiers et techniques** à l'Assemblée pour information.*
- *La responsabilité financière reste **entièrement individuelle** :*
 - *Si un copropriétaire ne peut pas répondre à un appel de fonds pour des travaux extraordinaires, cela **n'engage ni le syndic, ni les autres copropriétaires.***
 - *Le syndic peut néanmoins prendre les mesures légales pour protéger la trésorerie de la copropriété.*
- *Les montants indiqués (ex. 7.500 EUR pour les ascenseurs, 10.000 EUR pour les balcons) sont **des estimations indicatives**, à titre d'information.*
 - *Ils **ne constituent pas une facture ferme et ne peuvent être contestés contre la copropriété ou le syndic.***
- *En résumé :*
 - ***Le fonds de réserve est un outil de prévoyance et de transparence.***
 - ***Chaque copropriétaire reste libre** de constituer ou non sa réserve personnelle.*
 - ***Le syndic agit pour alerter et informer, pas pour contraindre.***

- Cela permet de **prévenir tout risque technique, financier ou assurantiel** tout en respectant la souveraineté de chaque copropriétaire.

☒ **En pratique, il s'agit d'une mesure de prudence et de bonne gestion**, destinée à protéger la copropriété et chaque copropriétaire, **sans créer de stress ni d'obligation juridique contraignante.**

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

Depuis la réforme du droit des biens (Livre 3), la constitution d'un fonds de réserve est **obligatoire** (5% des charges ordinaires).

L'article 3.86 § 3, alinéa 3 du Code civil autorise l'ACP à décider de *ne pas* constituer ce fonds, mais exige impérativement une majorité qualifiée de **quatre cinquièmes (80%)** des voix.

Une majorité simple (50% + 1) ne suffit pas pour déroger à une obligation légale.

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

Vote – Majorité qualifiée de 4/5 (Art. 3.86 § 3 C. civ.) = 8000/10000 :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1 à C8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

5. Décharge aux mandataires (Votes – Majorité simple)

- Quitus au **Syndic** pour sa gestion administrative et financière durant l'exercice 2025.
- Quitus au **Commissaire aux comptes** pour le contrôle de la comptabilité.

Point 5 – Décharge aux mandataires (Votes – Majorité simple)

5.1. Vérification préalable et exhaustive de la composition de l'Assemblée

Avant l'examen de tout point soumis au vote, l'Assemblée générale procède à la **vérification complète de sa composition**, de l'identité des participants, de leur qualité, de leurs pouvoirs de représentation et de leur droit de vote.

À l'issue de cette vérification, l'Assemblée générale **constate et arrête définitivement** la liste des copropriétaires présents ou représentés, ainsi que la **répartition des quotes-parts et droits de vote**, telle que reprise dans la feuille de présence signée, laquelle fait foi.

Aucune contestation relative à la composition de l'Assemblée, à la validité des procurations ou à l'exercice des droits de vote n'est soulevée à ce stade.

5.2. Procuration – Constatation de validité renforcée

L'Assemblée générale **constate** que **Monsieur B**, copropriétaire de l'Association des copropriétaires, est valablement représenté par **Monsieur F**, en vertu d'une **procuration écrite**, régulière en la forme, établie conformément à l'article 3.87, § 5 du **Code civil**, et **annexée au présent procès-verbal**.

Après contrôle :

- de l'identité du mandant et du mandataire ;
- de la capacité juridique des parties ;
- du contenu et de la portée de la procuration ;
- du respect des règles relatives au cumul de procurations ;

l'Assemblée générale **reconnait la pleine validité juridique** de ladite procuration, laquelle produit **tous ses effets** pour la présente séance.

5.3. Absence de représentation dominante ou d'influence décisive

L'Assemblée générale **constate expressément** que la procuration concernée :

- N'entraîne **aucun dépassement** des seuils légaux de représentation ;
- Ne confère au mandataire **aucune position dominante** ;
- N'est **pas de nature à influencer ou à déterminer le résultat des votes**, pris isolément ou globalement.

Cette constatation est actée **afin d'écartier tout moyen ultérieur** tiré d'une prétendue atteinte à l'égalité entre copropriétaires ou d'un déséquilibre décisionnel.

5.4. Exclusion formelle de toute confusion de mandats (article 3.89 du Code civil)

L'Assemblée générale **rappelle et confirme** que le mandat de syndic est un mandat **strictement distinct** du mandat de représentation d'un copropriétaire.

Après vérification :

- du contrat de syndic en vigueur ;
- de l'ordre du jour ;
- de l'absence de toute décision d'Assemblée autorisant une délégation ;

il est **formellement, expressément et irrévocablement acté** que :

- ⇒ **Monsieur F**, mandataire de Monsieur B,
- ⇒ **n'exerce, ne participe, ni n'intervient**, directement ou indirectement,
- ⇒ **dans l'exécution des fonctions de syndic,**
- ⇒ **à aucun moment de la séance.**

Les fonctions de syndic sont **exclusivement exercées** par le syndic régulièrement désigné.

Toute interprétation contraire est **expressément exclue**.

5.5. Délimitation stricte des droits de vote

Sous réserve des restrictions légales impératives, Monsieur F exerce les droits de vote attachés au lot de Monsieur B **uniquement** dans le cadre :

- des compétences légales de l'Assemblée générale ;
- des points inscrits à l'ordre du jour ;
- et dans le respect strict du Code civil.

Aucun vote émis par Monsieur F ne l'est **en dehors de ce cadre**.

5.6. Conflits d'intérêts – Abstentions constatées et consignées (article 3.87, § 8 du Code civil)

En application de l'article 3.87, § 8 du Code civil, l'Assemblée générale **constate et consigne** que Monsieur F ne prend pas part aux délibérations ni aux votes relatifs :

1. À l'approbation des comptes ;
2. À la décharge (quitus) du syndic ;
3. Aux relations contractuelles entre l'ACP et le syndic.

Ces abstentions sont :

- **Nominatives ;**
- **Conscientes ;**
- **Juridiquement imposées ;**
- **Et sans incidence sur la validité des décisions**, les majorités requises étant atteintes **indépendamment** des voix concernées.

5.7. Absence d'incidence sur les majorités et résultats des votes

L'Assemblée générale **constate expressément** que, même à supposer l'exclusion totale des droits de vote attachés à la procuration susmentionnée, **les majorités légales requises demeurent atteintes** pour les décisions adoptées sous le présent point.

Cette constatation est actée **à titre préventif**, afin d'exclure tout grief fondé sur une prétendue influence déterminante du mandataire.

5.8. Clôture des débats et purge des contestations

Aucune observation, réserve ou opposition n'est formulée par les copropriétaires présents ou représentés quant :

- A la régularité de la représentation ;
- A l'exercice des droits de vote ;
- A la conduite des débats ;
- Ou à la légalité des décisions.

L'Assemblée générale **considère dès lors ces questions comme définitivement closes**.

5.9. Portée probatoire renforcée

Les mentions reprises aux points 5.1 à 5.8 sont consignées :

- Volontairement ;
- De manière circonstanciée ;
- Et après vérifications effectives ;

Afin d'assurer au présent procès-verbal :

- Une **force probante renforcée** ;
- Une **opposabilité pleine et entière** ;
- Et une **résistance maximale** à toute action en annulation ou en suspension intentée sur base des articles 3.90 et suivants du Code civil.

5.10. Vote – Décharge aux mandataires

L'Assemblée générale, statuant à la **majorité simple**, décide :

- D'accorder la **décharge au syndic** pour sa gestion administrative et financière relative à l'exercice **2025**, sur base des éléments soumis à l'Assemblée ;
- D'accorder la **décharge au commissaire aux comptes** pour sa mission de contrôle.

La décharge vaut **approbation limitée** des actes de gestion **connus et déclarés**, sans préjudice de faits ultérieurement révélés.

Explication pour les copropriétaires :

Il n'y a rien d'inquiétant dans ce point.

« Pour vous donner une explication simple et rassurante concernant la procuration et les droits de vote, afin d'éviter toute inquiétude inutile.

La situation est très classique et parfaitement prévue par la loi :

- *un copropriétaire peut se faire représenter par une personne de confiance au moyen d'une procuration écrite.*

C'est exactement le cas ici.

La procuration a été vérifiée, elle est conforme, et elle est annexée au procès-verbal.

Il est important de préciser une chose essentielle :

- **le mandataire représente uniquement le copropriétaire,**
- **il ne remplace pas le syndic,**
- **il n'exerce aucune fonction de gestion,**
- **et n'a aucun pouvoir particulier.**

Le syndic reste seul responsable de la gestion de l'immeuble, comme d'habitude.

En pratique, cela signifie que le mandataire peut participer aux discussions et voter sur les points classiques de l'ordre du jour, comme les travaux, le budget ou le règlement d'ordre intérieur, exactement comme le ferait le copropriétaire lui-même s'il était présent.

En revanche, la loi prévoit aussi des garde-fous très clairs pour éviter tout conflit d'intérêts.

*C'est pourquoi, sur certains points sensibles — comme l'approbation des comptes ou la décharge du syndic — le mandataire **ne vote pas**.*

Ces abstentions sont normales, prévues par la loi, et appliquées systématiquement.

Je tiens également à vous rassurer sur un point important :

- **la présence ou l'absence de cette procuration n'a aucune incidence sur les majorités nécessaires** pour les décisions que nous prenons aujourd'hui.

Les votes restent pleinement valables et équilibrés.

En résumé :

- la procédure est normale ;
- la loi est respectée ;
- personne n'a de pouvoir excessif ;
- et les décisions que vous prendrez sont juridiquement sécurisées.

Nous pouvons donc poursuivre l'ordre du jour sereinement. »

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

IV. GESTION DES MANDATS

6. Désignation du Syndic (Votes – Majorité simple)

Examen des offres de services.

Décision sur le renouvellement du mandat actuel ou la désignation d'un nouveau gestionnaire.

Signature du contrat et fixation des honoraires.

7. Désignation du Commissaire aux comptes (Vote – Majorité simple)

Désignation du copropriétaire ou du professionnel chargé de vérifier les comptes pour l'exercice à venir.

6. Désignation du Syndic

(Vote – Majorité simple, conformément à l'article 3.89, §1er, 6° du Code civil)

6. A. Examen des offres de services

L'Assemblée Générale constate qu'aucune offre de services émanant de syndics professionnels n'a été reçue à la date de la présente Assemblée Générale.

6. B. Situation du mandat en cours

La mission de syndic est actuellement exercée :

- Par Monsieur **Didier Comté**, en qualité de **syndic bénévole**.

Celui-ci fait part à l'Assemblée de sa volonté de voir son mandat renouvelé, afin d'assurer la continuité et le suivi des dossiers techniques complexes actuellement en cours, notamment ceux liés à la sécurité, à la conformité réglementaire et à la valorisation du patrimoine de l'immeuble.

6. C. Décision de renouvellement du mandat

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de **renouveler le mandat de Monsieur Didier Comté en qualité de syndic bénévole**, pour une durée conforme aux dispositions légales en vigueur pour 3 ans renouvelable.

La décision est adoptée à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Explication pour les copropriétaires :

Il n'y a rien d'inquiétant dans ce point.

Il s'agit simplement de confirmer qui gère la copropriété pour l'année à venir.

Concrètement :

- L'Assemblée Générale doit **désigner le syndic**, c'est-à-dire la personne ou l'entité chargée de **gérer le quotidien de l'immeuble, de suivre les travaux, les finances et la sécurité.**
- Actuellement, le syndic est **Monsieur Didier Comté, en qualité de syndic bénévole.**
 - Son rôle est de **suivre les dossiers en cours**, assurer la **conformité réglementaire** et veiller à la **valorisation du patrimoine.**
 - Le renouvellement de son mandat permet d'**assurer la continuité et la bonne gestion** de la copropriété.
- L'Assemblée décide ce renouvellement **à la majorité simple**, comme le prévoit la loi.
 - Cela ne crée aucune obligation supplémentaire pour les copropriétaires.
 - Le vote sert uniquement à **confirmer la personne responsable de la gestion**, que ce soit le syndic actuel ou un nouveau gestionnaire si une autre candidature était proposée.
- En résumé :
 - **C'est un acte de gestion courant**, obligatoire légalement.
 - **Aucune inquiétude à avoir :**
 - Le syndic continue simplement à exercer ses fonctions pour le bien de l'immeuble, avec l'accord des copropriétaires.

☒ *En pratique, ce point assure la continuité et la stabilité de la gestion de la copropriété, et protège les intérêts de tous les copropriétaires.*

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560 1170	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	Ne peut pas voter		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- 2340 2340
2340 5930
• Pour : 2340 / 10.000
• Contre : _____ / 10.000
• Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.


Pour B. 28 H. Berlier

6. D. Rémunération du syndic

L'Assemblée Générale rappelle que, lors de l'Assemblée Générale tenue en 2025, il a été **acté le principe d'une rémunération du syndic**, sans fixation immédiate de son montant.

Il avait alors été expressément précisé que :

- Le **quantum de la rémunération** ferait l'objet d'une décision ultérieure ;
- Cette décision serait fondée :
 - Sur le **temps effectivement presté** par le syndic,
 - Sur la **nature et la complexité des missions accomplies**,
 - Ainsi que sur une **analyse comparative des pratiques et tarifs du marché des syndicats à Bruxelles**.
- L'Assemblée Générale confirme ce principe et décide que la fixation du montant de la rémunération est :
 - Pour 2025 :
 - Pour 2026 :
 - Soit fera l'objet d'un **point spécifique inscrit à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale ultérieure**, sur base d'éléments objectivés et documentés.

Explication pour les copropriétaires

Il n'y a rien d'inquiétant dans ce point.

Il s'agit uniquement de clarifier comment et quand le syndic sera rémunéré.

Concrètement :

- *Lors de l'Assemblée Générale précédente (2025), il a été convenu que le syndic **recevait une rémunération pour son travail**, mais que **le montant exact ne serait pas fixé immédiatement**.*
- *La fixation de la rémunération sera **basée sur des critères objectifs et transparents** :*
 - *Le temps réellement consacré par le syndic,*
 - *La complexité et la nature des missions effectuées,*
 - *Une comparaison avec les pratiques et tarifs habituels des syndicats à Bruxelles.*
- *La décision finale sur le montant sera **prise lors d'une Assemblée Générale ultérieure**, sur présentation d'éléments clairs et documentés.*
- *En résumé :*
 - ***Il ne s'agit pas d'une dépense imprévue ou immédiate pour les copropriétaires.***
 - ***C'est une décision normale et encadrée par la loi**, qui vise à assurer que le syndic soit rémunéré équitablement pour le travail fourni.*

☒ En pratique, ce point protège les copropriétaires en garantissant que toute rémunération sera juste, transparente et basée sur des critères objectifs, sans risque de surprise.

Annotation manuscrite :

2025 1650€
2026 1750€

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560 m70	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	Ne peut pas voter		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- 2340 2340
5930 5930
• Pour : 5930 / ~~10.000~~ _{10.000}
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☒ OUI ☐ NON ☐ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

7. Désignation du Commissaire aux comptes

(Vote – Majorité simple, conformément à l'article 3.89, §1er, 7° du Code civil)

L'Assemblée Générale procède à la désignation du **commissaire aux comptes** chargé de la vérification des comptes de l'Association des copropriétaires pour l'exercice à venir.

À compléter :

- Soit « Monsieur / Madame ..., *Sarnozin Demand* »
- Copropriétaire,
- Est désigné(e) « **commissaire aux comptes** »

Soit :

- « Un commissaire aux comptes sera désigné lors d'une Assemblée Générale ultérieure »]

La décision est adoptée à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Explication pour les copropriétaires :

Il n'y a rien de compliqué ni de préoccupant dans ce point.

Il s'agit simplement de vérifier que les comptes de la copropriété sont correctement tenus.

Concrètement :

- Le **commissaire aux comptes** est la personne chargée de **contrôler et vérifier les comptes de l'Association des Copropriétaires (ACP)** pour s'assurer que tout est exact et conforme.
- Cette désignation se fait à la **majorité simple**, conformément à la loi, et peut être :
 - Un copropriétaire de l'immeuble,
 - Ou un professionnel extérieur désigné ultérieurement si aucun candidat n'est proposé immédiatement.
- Le rôle du commissaire aux comptes est **purement de vérification et de contrôle** :
 - Il ne prend pas de décision sur la gestion,
 - Il ne modifie pas les finances,
 - Il **protège simplement les copropriétaires** en garantissant la transparence des comptes.

• En résumé :

- **C'est une mesure de sécurité et de bonne gouvernance.**
- **Aucune inquiétude** : la désignation sert uniquement à s'assurer que les comptes sont corrects et clairs pour tous les copropriétaires.

☒ **En pratique, le commissaire aux comptes est un "garant indépendant" de la bonne gestion financière, pour protéger la copropriété et chaque copropriétaire.**

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

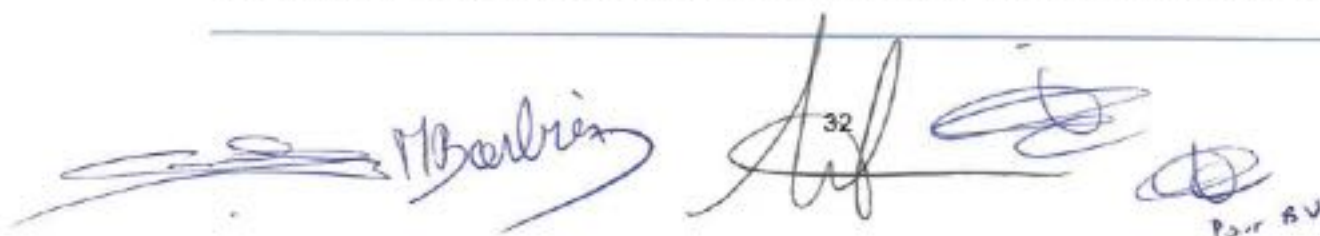
PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	X		

VOTE :

- Pour : 9610 / 10.000 ⁹⁶¹⁰
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.


32
Pour BV

V. DOSSIER PRIORITAIRE : MISE EN CONFORMITÉ DES BALCONS

8. État des lieux et stratégie (Information)

Rappel du contexte critique :

à la suite de l'incident du 1^{er} janvier 2023, l'assureur **AG Insurance** refuse la couverture RC. Présentation des contraintes imposées par le Patrimoine.

9. Mandat d'étude et conseil juridique (Votes – Majorité simple)

- **A. Confirmation d'architecte :**
Mandat officiel au bureau « **Lhoas & Lhoas** » pour le dépôt des permis de bâtir.
- **B. Conseil juridique :**
Désignation du cabinet « **Nelissen Grade** » pour défendre les intérêts de l'ACP face à l'assureur et encadrer les relations avec l'administration.

10. Décision de travaux et répartition (Votes – Majorité simple)

- **Principe de travaux :**
 - Approbation du remplacement des garde-corps par des modèles en fer forgé, seule solution garantissant la sécurité et l'accord de l'Urbanisme.
- **Clé de répartition :**
 - Validation de la répartition des coûts spécifiquement pour le Lot A.2.2.

8. État des lieux, obligations légales et stratégie de mise en conformité

(Information – sans vote)

L'Assemblée générale prend acte des informations suivantes, communiquées par le syndic dans l'exercice de sa mission légale, **à titre strictement informatif et sans appel à décision immédiate.**

8. a – Mise en conformité des balcons et balustrades

Il est rappelé que, conformément aux dispositions des **articles 3.86, §2, 3.87 et 3.88 du Code civil (Livre 3)**, l'Association des copropriétaires est tenue :

- D'assurer la **conservation de l'immeuble**,
- D'en garantir la **sécurité**,
- Et de prévenir tout risque susceptible d'engager sa **responsabilité civile**, tant à l'égard des copropriétaires que des tiers.

Dans ce cadre, un état des lieux a mis en évidence la nécessité d'examiner les **travaux requis pour la mise en conformité des balcons et balustrades**, au regard :

- Des normes techniques et de sécurité actuellement en vigueur,
- De la réglementation urbanistique applicable,
- Et du caractère patrimonial de l'immeuble.

Aucune décision relative à l'exécution de travaux n'est prise à ce stade.

8. b – Information relative à l'assurance de l'ACP

L'Assemblée générale est informée que l'assureur de l'Association des copropriétaires a notifié une **exclusion de garantie** pour tout sinistre ayant pour cause ou pour origine les balcons ou balustrades existants, tant que ceux-ci ne font pas l'objet d'une régularisation ou d'une mise en conformité reconnue.

Cette information est portée à la connaissance de l'Assemblée afin de permettre une **appréciation éclairée des risques**, sans que cela ne constitue une reconnaissance de défaut, de faute ou de responsabilité dans le chef de l'ACP.

8. c – Nécessité d'une démarche encadrée et professionnelle

Compte tenu :

- De l'obligation légale de conservation de l'immeuble,
- Du risque potentiel pour la sécurité des personnes,
- Et des conséquences assurantielles et juridiques en cas d'inaction,

Il apparaît nécessaire que le syndic soit en mesure d'agir dans un cadre **techniquement, urbanistiquement et juridiquement sécurisé**, notamment par la confirmation d'un architecte et, le cas échéant, le recours à des conseils spécialisés.

Ce point est inscrit **exclusivement à titre d'information**, sans vote ni engagement financier.

9. a. Mandat d'étude, de régularisation et de conseil – Confirmation de la désignation d'un architecte (Vote – Majorité simple)

9. a.1 – Fondement légal et motivation

Conformément aux **articles 3.86 à 3.89 du Code civil (Livre 3)**, l'Assemblée générale est seule compétente pour :

- Poser des actes d'administration relatifs aux parties communes,
- Désigner les intervenants techniques nécessaires à la conservation et à la mise en conformité de l'immeuble,
- Encadrer l'action du syndic par des décisions claires, motivées et proportionnées.

La désignation formelle d'un architecte constitue une **mesure conservatoire et préventive**, destinée :

- À permettre une analyse objective de la situation,
- À sécuriser juridiquement les démarches de l'ACP,
- Et à éviter toute carence fautive susceptible d'être reprochée à l'Association des copropriétaires.

Il est rappelé :

- La présentation faite par le syndic en date du **15 septembre 2025**,
- Ainsi que la **consultation écrite du 16 juin 2025** relative au choix d'un architecte.

9. a.2 – Résolution

L'Assemblée générale des copropriétaires,
après en avoir valablement délibéré,

Décide :

9. a.2-A) De confirmer la désignation de l'architecte

De **confirmer et ratifier expressément** la désignation du bureau :

- « **Lhoas & Lhoas Architectes** »
Représenté par :
 - Monsieur **Pablo Lhoas**, architecte
 - Monsieur **Pierre Lhoas**, architecte
 - Et leurs collaborateurs

Coordonnées :

Chaussée de Forest 62/11

1060 Bruxelles

Tél. : +32 (0)2 372 08 75

Courriel : info@lhoas-lhoas.com

Site : www.lhoas-lhoas.com

Cette désignation repose sur des critères **objectifs, raisonnables et proportionnés**, notamment :

- L'expérience du bureau en matière de dossiers urbanistiques complexes,
- Sa connaissance du contexte local et des autorités communales de Saint-Gilles,
- Son expertise en immeubles situés en zone protégée,
- Sa capacité à concilier exigences de sécurité, conformité réglementaire et respect du patrimoine bâti,
- Et sa volonté d'agir dans l'intérêt exclusif de l'Association des copropriétaires.

9. a.2-B) Délégation encadrée de pouvoirs au syndic

D'**autoriser le syndic**, dans les limites strictes de la présente décision et de ses compétences légales, à :

- Mandater l'architecte désigné pour les études, avis et démarches nécessaires,
- Introduire toute demande de permis d'urbanisme ou dossier administratif requis,
- Représenter l'ACP auprès des autorités communales et régionales compétentes.

Cette autorisation ne vaut **ni approbation de travaux**, ni engagement financier autre que ceux qui seraient ultérieurement soumis à l'Assemblée générale pour décision.

9. a.2-C) Publicité et opposabilité

De **faire consigner intégralement la présente décision** au registre des procès-verbaux de l'Association des copropriétaires, afin d'en assurer la **traçabilité, l'opposabilité et la sécurité juridique**, notamment en cas de contrôle judiciaire.

Explication pour les copropriétaires :

Il n'y a pas de panique à avoir :

- Ce point concerne uniquement la sécurité des balcons et la conformité réglementaire, ainsi que la préparation professionnelle des démarches.

Concrètement :

- À la suite de l'incident du 1er janvier 2023, **l'assureur refuse temporairement la couverture responsabilité civile** pour les balcons existants.
- Cela ne signifie pas que la copropriété est en faute, mais que certaines démarches doivent être planifiées pour protéger les copropriétaires et l'immeuble.
- Le syndic propose une **démarche encadrée et professionnelle**, en collaboration avec :
 - **Un architecte spécialisé (bureau Lhoas & Lhoas)** pour étudier la situation et préparer les demandes de permis,
 - **Un conseil juridique (cabinet Nelissen Grade)** pour sécuriser les relations avec l'assureur et l'administration.
- Cette étape est **strictement informative et préventive** :
 - Il n'y a **aucune décision de travaux immédiate**,
 - Il n'y a **aucun engagement financier sans validation ultérieure** par l'Assemblée générale.
- La désignation de l'architecte permet au syndic de :
 - Mandater les études et avis techniques nécessaires,
 - Introduire les demandes de permis d'urbanisme si besoin,
 - Représenter l'ACP auprès des autorités compétentes.
 - Tout cela se fait **dans un cadre légal strict et contrôlé**, uniquement pour protéger l'immeuble et les copropriétaires.
- Les coûts éventuels pour les travaux de mise en conformité **seront soumis à décision ultérieure de l'Assemblée générale**.
- Aucun paiement n'est demandé à ce stade.
- En résumé :
 - **C'est une mesure de prévention**, pour garantir la sécurité des balcons et la conformité réglementaire.
 - **Aucune décision définitive ni dépense immédiate** n'est prise.
 - Le rôle du syndic et de l'architecte est **d'informer, préparer et sécuriser** la copropriété, pas de décider ou de dépenser sans autorisation.

☒ En pratique, ce point protège la copropriété et chaque copropriétaire, en assurant la sécurité des installations et la conformité légale, tout en permettant de planifier les étapes suivantes de manière encadrée et transparente.

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

38

[Signature]
pour BV.

[Signature]
H. Berlioz

9. b Mandat d'étude, de régularisation et de conseil – Confirmation de la désignation du bureau d'avocats « Nelissen Grade », assisté du bureau « d'architectes Lhoas & Lhoas » (dossier réf. 25.5383) (Vote – Majorité simple)

9. b.1 – Fondement légal et motivation renforcée

Conformément aux articles 3.86 à 3.89 du Code civil (Livre 3), l'Association des copropriétaires est légalement tenue :

- D'assurer la conservation de l'immeuble,
- De garantir la sécurité des occupants et des tiers,
- Et de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter la survenance ou la répétition d'un dommage prévisible.

La jurisprudence constante du juge de paix, ainsi que les principes généraux de la responsabilité civile, imposent à l'ACP une obligation de moyens renforcée, voire une obligation de résultat en matière de sécurité lorsqu'un risque avéré est identifié.

9. b.2 – Contexte factuel et circonstances exceptionnelles

À la suite de l'accident grave survenu dans la nuit du 1^{er} janvier 2023, impliquant un balcon de l'immeuble, la question de la sécurité des balcons et balustrades revêt un caractère urgent, prioritaire et impératif.

Il est constaté que :

- Le système actuel de garde-corps en pierre bleue, issu d'une conception ancienne, ne permet pas une mise en conformité effective avec les normes contemporaines de sécurité, sans adaptation structurelle ou fonctionnelle ;
 - L'assureur de l'ACP, « **AG Insurance** », a formellement notifié une exclusion de garantie en responsabilité civile pour tout sinistre lié aux balcons, tant qu'une mise en conformité complète et reconnue n'est pas réalisée ;
 - Les autorités compétentes en matière de patrimoine ont exprimé des réticences concernant certaines adaptations nécessaires, créant une impasse administrative susceptible d'exposer l'ACP à une situation de carence fautive en cas d'inaction.
-

9. b.3 – Hiérarchie des normes et primauté de la sécurité

Il est rappelé que, tant en droit civil qu'en droit administratif, le principe de proportionnalité impose de faire prévaloir la sécurité des personnes sur toute autre considération, y compris patrimoniale ou esthétique, lorsque celles-ci entrent en conflit.

La conservation du patrimoine ne peut, en aucun cas, justifier :

- Le maintien d'une situation dangereuse,
- L'exposition délibérée des occupants ou des tiers à un risque avéré,
- Ni l'inaction de l'ACP face à un danger objectivement identifié et documenté.

Dans ce contexte, la démarche de régularisation entreprise par l'ACP constitue une mesure de prévention nécessaire, conforme à l'ordre public de sécurité.

9. b.4 – Nécessité d'un accompagnement juridique spécialisé

Compte tenu :

- De la gravité des faits survenus,
- Des conséquences assurantielles directes,
- De la complexité du dialogue avec les autorités régionales et patrimoniales,
- Et du risque contentieux réel en cas de refus persistant ou de blocage administratif,

Il est indispensable que l'Association des copropriétaires soit assistée par un conseil juridique spécialisé, en étroite coordination avec l'architecte chargé du dossier.

À cette fin, l'ACP est assistée par le bureau d'avocats « **Nelissen Grade** », dossier de référence n° 25.5383, avec le concours du bureau d'architectes Lhoas & Lhoas, afin de faire valoir, auprès de toute autorité compétente, la nécessité légale de mesures de mise en conformité, fondées sur la sécurité des personnes et la responsabilité civile de l'ACP.

9. b.5 – Résolution

L'Assemblée générale des copropriétaires, après en avoir valablement délibéré, **Décide :**

9. b.5-A) De confirmer la désignation du bureau d'avocats Nelissen Grade, agissant en qualité de conseil juridique de l'Association des copropriétaires dans le cadre du dossier référencé 25.5383, assisté du bureau d'architectes Lhoas & Lhoas.

9. b.5-B) D'autoriser le syndic, assisté des conseils précités, à :

- Défendre activement les intérêts de l'ACP auprès des autorités de la Région de Bruxelles-Capitale,
- Contester, le cas échéant, toute position administrative incompatible avec les impératifs de sécurité,
- Faire valoir la primauté de la sécurité des personnes et la prévention du risque juridique et assurantiel.

9. b.5-C) De préciser que le présent mandat constitue une mesure conservatoire et préventive, ne valant ni reconnaissance de responsabilité antérieure, ni renonciation à quelque droit ou recours que ce soit.

9. b.5-D) De faire consigner la présente décision au registre des procès-verbaux de l'ACP, afin d'en assurer la pleine opposabilité, notamment en cas de contrôle judiciaire ou administratif.

9. b.6 – Principe de précaution, ordre public de sécurité et primauté de la protection de la vie

L'Assemblée générale rappelle que la sécurité des personnes constitue un principe d'ordre public, auquel aucune considération esthétique, patrimoniale ou administrative ne peut légalement déroger.

9. b.7– Principe de précaution et obligation de prévoyance

9. b.7– a) Principe de précaution et obligation de prévoyance

Conformément aux principes généraux du droit, et notamment au principe de précaution, lorsqu'un risque grave, avéré ou raisonnablement prévisible pour l'intégrité physique des personnes est identifié, l'inaction ou le report de mesures adaptées est juridiquement fautif.

Ce principe impose à l'Association des copropriétaires, ainsi qu'à son syndic en qualité d'organe d'exécution, une obligation de prévoyance et d'anticipation du risque, indépendamment de toute appréciation esthétique ou patrimoniale.

À la suite d'un accident grave documenté, le risque ne peut plus être qualifié d'hypothétique. Il devient certain, identifiable et juridiquement opposable, imposant une réaction immédiate et proportionnée.

9. b.7– b) Ordre public de sécurité et hiérarchie des normes

La protection de la vie humaine et de l'intégrité physique relève de l'ordre public de sécurité, lequel prime, dans la hiérarchie des normes, sur :

- Les considérations de conservation esthétique,
- Les prescriptions patrimoniales non impératives,
- Et les appréciations discrétionnaires des autorités en charge des monuments et sites.

En cas de conflit entre une exigence de sécurité objectivement justifiée et une contrainte patrimoniale, la jurisprudence et les principes généraux du droit imposent une interprétation conciliatrice, mais jamais au détriment de la sécurité des personnes.

9. b.7– c) Responsabilité du syndic et de l'ACP en cas d'inaction

Il est expressément rappelé que :

- Le syndic est tenu d'agir avec la prudence d'un bon administrateur, conformément aux articles 3.87 et 3.89 du Code civil,
- L'ACP engage sa responsabilité civile, voire pénale, en cas de carence fautive, de retard injustifié ou d'inaction face à un danger connu.

Le refus ou l'inaction persistante des autorités administratives ne saurait exonérer l'ACP ni le syndic de leur obligation légale de sécurité, ni justifier le maintien d'une situation dangereuse.

9. b.7– d) Primauté de la protection de la vie sur les considérations esthétiques

L'Assemblée générale affirme expressément que la préservation de la vie humaine et de l'intégrité physique **constitue un objectif supérieur**, juridiquement protégé, qui prime sur toute volonté esthétique, patrimoniale ou administrative, y compris lorsque celle-ci émane des services des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale.

La démarche de mise en conformité entreprise par l'ACP, assistée de ses conseils techniques et juridiques, vise exclusivement à :

- Éliminer un risque avéré,

- Satisfaire aux exigences légales de sécurité,
 - Et garantir la protection des personnes, sans renoncer, dans la mesure du possible, au respect du caractère patrimonial de l'immeuble.
-

9. b.7– e) Effet juridique de la présente position

La présente motivation est formellement adoptée par l'Assemblée générale afin de :

- Fonder juridiquement l'action du syndic,
 - Sécuriser les démarches de l'architecte et des conseils,
 - Opposer aux autorités administratives le caractère impératif des mesures de sécurité envisagées,
 - Et prévenir toute mise en cause ultérieure de la responsabilité de l'ACP ou de ses organes.
-

Explication pour les copropriétaires :

Ce point concerne la sécurité des balcons et la protection juridique de la copropriété :

- Il n'y a aucun risque immédiat pour les copropriétaires,
- Mais il est essentiel de prendre des mesures préventives et encadrées.

Concrètement :

- À la suite de l'accident grave du 1er janvier 2023, **les balcons de l'immeuble présentent un risque avéré** qui nécessite une action préventive.
 - L'assureur a **exclu la garantie RC** pour tout sinistre lié aux balcons tant qu'ils ne sont pas mis en conformité.
 - Les autorités patrimoniales imposent des contraintes qui complexifient la mise en conformité.
- Pour gérer cette situation **complexe et sensible**, l'Assemblée a décidé :
 - De **confirmer la désignation du bureau d'avocats Nelissen Grade** pour assurer le conseil juridique et défendre les intérêts de l'ACP,
 - En **coordination avec l'architecte Lhoas & Lhoas**, chargé de l'expertise technique et de la régularisation auprès des autorités compétentes.

- L'objectif de ce mandat est **préventif et conservatoire** :
 - Garantir la sécurité des occupants et des tiers,
 - Permettre au syndic d'agir légalement et efficacement,
 - Prévenir tout risque juridique ou contentieux futur.
- Il est important de noter que :
 - **Il ne s'agit pas d'une approbation de travaux immédiate,**
 - **Aucune dépense n'est engagée sans validation ultérieure de l'Assemblée,**
 - Le rôle du conseil juridique est **d'assurer que toutes les démarches respectent la loi et la sécurité**, tout en protégeant la responsabilité de la copropriété.
- En résumé :
 - **C'est une mesure de prévention et de sécurité**, essentielle pour protéger la vie des occupants et le patrimoine de l'immeuble,
 - **Aucune inquiétude** : l'Assemblée se limite à encadrer et sécuriser la démarche, et toutes décisions financières ultérieures seront votées.

☒ En pratique, ce mandat juridique et technique permet à la copropriété de respecter ses obligations légales et de protéger tous les copropriétaires, tout en anticipant les risques liés à la sécurité et à l'assurance et citations.

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 8000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ **ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

45

H. Barbès

[Signature]

[Signature]

[Signature]

10. Décision de travaux et répartition (Votes – Majorité simple)

- **10.A. Principe de travaux :**

Approbation du remplacement des garde-corps par des modèles en fer forgé, seule solution garantissant la sécurité et l'accord de l'Urbanisme.

- **10.B. Clé de répartition :**

Validation de la répartition des coûts spécifiquement pour le Lot A.2.2.

10. A Décision relative aux travaux – Caractère immédiatement exécutoire (Vote – Majorité simple)

10. A.1 – Principe des travaux

À la suite de la présentation technique effectuée par le **bureau d'architectes Lhoas & Lhoas**, l'Assemblée générale est appelée à se prononcer sur le principe des travaux de mise en conformité des balcons.

Résolution :

L'Assemblée générale des copropriétaires,

- Constatant l'existence d'un **risque grave, actuel et objectivement établi** pour la sécurité des personnes,
- Tenant compte de l'**accident documenté survenu le 1er janvier 2023**,
- Considérant l'**exclusion de garantie d'assurance** notifiée tant qu'une mise en conformité complète n'est pas réalisée,
- Et après analyse des solutions techniques disponibles,

Décide d'approuver le principe des travaux consistant au remplacement des garde-corps existants par des garde-corps en fer forgé, solution reconnue comme **la seule permettant de garantir un niveau de sécurité conforme aux normes actuelles**, tout en assurant, dans la mesure du possible, une intégration respectueuse du caractère architectural de l'immeuble.

10. A.2 – Motivation juridique et urgence

10. A.2 – a) Mesure conservatoire urgente

La présente décision est qualifiée de **mesure conservatoire urgente**, prise en application des **articles 3.86, 3.87 et 3.89 du Code civil**, en raison :

- Du danger sérieux et documenté pour l'intégrité physique des personnes,
- Du caractère non hypothétique du risque,

- Et de la nécessité d'éviter tout dommage futur prévisible.

10. A.2 – b) Principe de précaution et ordre public de sécurité

La décision est fondée sur le **principe de précaution** et sur l'**ordre public de sécurité**, lesquels imposent une intervention immédiate lorsque la sécurité des personnes est compromise.

Toute interprétation ou contrainte administrative ne peut légalement faire obstacle à l'exécution de mesures strictement nécessaires à la suppression d'un danger avéré.

10. A.2 – c) Responsabilité du syndic et de l'ACP

Il est rappelé que l'inaction ou le retard dans l'exécution de mesures de sécurité expose l'Association des copropriétaires et son syndic à une **responsabilité civile, voire pénale**, en cas de dommage.

La présente décision vise à permettre au syndic de satisfaire à son **obligation de diligence**, sans attendre l'issue d'éventuelles contestations.

10. A.3 – Exécution immédiate et absence d'effet suspensif

L'Assemblée générale **décide expressément que la présente résolution est immédiatement exécutoire**, nonobstant l'introduction éventuelle d'un recours par un ou plusieurs copropriétaires.

Toute contestation ultérieure ne pourra avoir d'effet suspensif sur l'exécution de la décision, celle-ci étant fondée sur des **impératifs de sécurité relevant de l'ordre public**.

10. A.4 – Pouvoirs conférés au syndic

L'Assemblée générale **autorise expressément le syndic à :**

- Engager sans délai les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la décision,
- Mandater les intervenants techniques requis,
- Accomplir tous actes conservatoires utiles,
- Et, le cas échéant, défendre le caractère urgent et exécutoire de la présente décision devant toute juridiction ou autorité administrative

10. A.5 – Répartition des charges

a) Principe de répartition

Les travaux de mise en conformité des balcons portant sur des **éléments relevant de la sécurité et de la structure**, et affectant l'intégrité de l'immeuble ainsi que la protection des personnes, sont qualifiés de **travaux relatifs aux parties communes**.

En conséquence, **les coûts y afférents sont répartis entre l'ensemble des copropriétaires**, conformément :

- Aux **quotes-parts dans les parties communes** telles que définies dans l'acte de base,
- Et aux dispositions des **articles 3.85 et suivants du Code civil**,

Sans distinction selon l'usage privatif ou non d'un balcon, dès lors que la sécurité concerne l'ensemble de l'immeuble et des tiers.

(À défaut, et si l'acte de base le prévoit expressément, adapter la clé de répartition aux seuls lots concernés.)

10. A.6 – Appels de fonds et financement

10. A.6 – a) Appel de fonds obligatoire

L'Assemblée générale **autorise le syndic à procéder à un ou plusieurs appels de fonds**, proportionnels aux quotes-parts respectives, afin d'assurer le financement des travaux.

Ces appels de fonds sont :

- **Exigibles à la date fixée par le syndic**,
- **Immédiatement exécutoires**,
- Et dus **nonobstant toute contestation ou recours**.

10. A.6 – b) Mobilisation du fonds de réserve

L'Assemblée générale autorise expressément le syndic, **à titre transitoire**, à mobiliser tout ou partie du **fonds de réserve**, dans la limite des besoins immédiats de trésorerie, sous réserve de régularisation ultérieure par appels de fonds.

10. A.6 – c) Avances et mesures anti-paralysie

Afin d'éviter toute paralysie financière :

- Le syndic est autorisé à exécuter les paiements indispensables à la sécurité,
 - À engager les dépenses nécessaires à titre conservatoire,
 - Et, le cas échéant, à recouvrer judiciairement toute somme impayée.
-

10. A.7 – Défaut de paiement et recouvrement

Tout copropriétaire défaillant s'expose :

- À l'application des **intérêts légaux de retard**,
- Aux **frais de recouvrement**,
- Et à toute action utile autorisée par la loi.

Le syndic est expressément mandaté pour entreprendre sans délai les démarches de recouvrement nécessaires.

10. A.8 – Clause d'exécution non suspensive

La présente décision :

- Est **immédiatement exécutoire**,
 - N'est pas suspendue par l'introduction d'un recours,
 - Et conserve tous ses effets tant qu'elle n'est pas annulée par une décision judiciaire définitive.
-

10. A.9 – Clause de sauvegarde juridique

La présente décision est adoptée :

- Sans reconnaissance de responsabilité antérieure,
- Sans aveu de faute,
- Et exclusivement dans un objectif de **prévention, de sécurité et de protection de la vie humaine**.

Elle est intégralement consignée au procès-verbal afin d'en garantir l'opposabilité et l'exécution.

La présente décision :

- Ne constitue **ni reconnaissance de responsabilité antérieure**,
- Ni aveu de faute passée,
- Et est adoptée exclusivement dans un but de **prévention, de sécurité et de protection des personnes**.

Elle est consignée intégralement au procès-verbal afin d'en assurer la pleine opposabilité et l'exécution immédiate.

Explication pour les copropriétaires :

Ce point concerne la mise en conformité des balcons pour garantir la sécurité de tous :

- *C'est une mesure urgente et préventive,*
- *Il n'y a aucun risque immédiat pour **les copropriétaires***
- ***Mais il est important d'agir.***

Concrètement :

- *À la suite de l'accident du 1er janvier 2023 et de l'exclusion de garantie par l'assureur, **les balcons présentent un risque avéré pour la sécurité des occupants et des tiers.***
- *L'Assemblée générale a donc voté :*
 - **Le principe des travaux :**
remplacement des garde-corps existants par des modèles en fer forgé, seule solution garantissant la sécurité et l'accord de l'Urbanisme.
 - **La répartition des coûts :**
les travaux sont considérés comme relatifs aux parties communes et sont répartis selon les quotes-parts définies dans l'acte de base (ou spécifiquement pour le Lot concerné si applicable).
- **Pourquoi ces travaux sont immédiats et exécutoires :**
 - *Il s'agit d'une **mesure conservatoire urgente**, nécessaire pour protéger la vie et l'intégrité physique des personnes, conformément à l'ordre public de sécurité.*
 - *L'exécution ne peut légalement être suspendue par un recours ou une contestation, afin d'éviter tout danger.*

- **Rôle du syndic :**

- *Mandater les intervenants techniques (architecte, artisans, experts),*
- *Effectuer les démarches nécessaires pour lancer les travaux,*
- *Procéder aux appels de fonds et mobiliser, si besoin, le fonds de réserve pour financer la trésorerie immédiate,*
- *Recouvrer les éventuels impayés pour garantir que la copropriété ne subisse pas de blocage financier.*

- **Protection juridique et responsabilité :**

- *La décision ne constitue **ni reconnaissance de responsabilité antérieure, ni aveu de faute,***
- *Elle est adoptée uniquement **pour prévenir un risque grave et assurer la sécurité,***
- *Toutes les démarches et décisions sont consignées au procès-verbal pour **assurer opposabilité et sécurité juridique.***

- **En résumé :**

- ***C'est une action urgente mais strictement encadrée,***
- ***L'objectif principal est la sécurité et la protection de tous,***
- ***Aucune inquiétude sur une dépense non votée ou un engagement imprévu,** tout est soumis à la réglementation et aux décisions de l'Assemblée.*

☒ ***En pratique, cette décision permet au syndic et à l'Assemblée de protéger la vie des occupants, de sécuriser juridiquement les interventions et de garantir la conformité réglementaire des balcons.***

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

10. B. Clé de répartition

10. B.1 – Clé de répartition applicable aux balcons (façade avant)

La présente clé de répartition est celle définie dans l'acte de base de la copropriété, **page 17/55**, et correspond aux **quotités indivises afférentes à la façade avant**.

À titre de rappel, l'acte de base stipule ce qui suit :

« Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes des façades avant et arrière le nombre de quotités indivises ci-après énoncé : »

Façade avant – Répartition des quotités

Sous-sol

- Les caves dénommées C1 à C9 : néant

Rez-de-chaussée

- Magasin « R0 » : 520/10.000ièmes

Entre-sol

- Appartement « E1 » : 271/10.000ièmes
- Appartement « E2 » : 78/10.000ièmes

Premier étage

- Appartement « A1.1 » : 2.331/10.000ièmes

Deuxième étage

- Appartement « A2.1 » : 1.610/10.000ièmes
- Appartement « A2.2 » : 211/10.000ièmes

A revoir !

Troisième étage

- Appartement « A3.1 » : 1.610/10.000ièmes
- Appartement « A3.2 » : 363/10.000ièmes

Quatrième étage

- Appartement « A4.1 » : 1.591/10.000ièmes
- Appartement « A4.2 » : 358/10.000ièmes

Cinquième étage – Façade avant (rue)

- Pièce « A5.1 » : 954/10.000ièmes
- Mansarde « A5.2 » : 103/10.000ièmes

10. B.2 – Cas particulier du lot A2.2

Précision préalable

Le lot **A2.2** ne dispose pas d'un balcon saillant en débordement de façade, mais d'une **loggia intégrée dans le volume bâti**, ne comportant **aucun garde-corps exposé sur la façade extérieure** de l'immeuble.

Cette configuration constructive spécifique distingue objectivement ce lot des lots pourvus de balcons en saillie.

10. B.2 – 1. Exonération des travaux matériels

Compte tenu de cette configuration :

- Aucun démontage, remplacement ou mise en conformité de garde-corps n'est requis pour le lot A2.2 ;
- Aucun travail matériel n'est exécuté sur un équipement privatif rattaché à ce lot ;
- En conséquence, **aucun coût lié aux matériaux, à la main-d'œuvre ou à l'exécution de travaux matériels** relatifs aux balcons n'est imputé au lot A2.2.

Le lot A2.2 est donc **intégralement exonéré** de toute participation financière aux **travaux matériels** relatifs aux balcons et balustrades.

10. B.2 – 2. Participation aux frais communs immatériels

Nonobstant cette exonération, le lot A2.2 participe aux **frais communs non matériels**, répartis selon les millièmes, comprenant notamment :

- Les honoraires d'architecte ;
- Les frais de conseils juridiques et d'avocats spécialisés ;
- Les frais d'études, d'analyses techniques et de démarches administratives ;
- Les coûts liés à la régularisation urbanistique et réglementaire de la façade.

Cette participation est juridiquement fondée pour les motifs suivants :

- **La façade constitue une partie commune** au sens de l'article **3.82 du Code civil**, indépendamment de la présence ou non d'un balcon privatif ;

- Les démarches entreprises visent la **conformité urbanistique et réglementaire globale de l'immeuble**, laquelle est indivisible et concerne l'ensemble du corps du bâtiment ;
 - La **sécurisation juridique et administrative** du dossier bénéficie à tous les copropriétaires, y compris ceux ne disposant pas de balcons ;
 - La conformité de l'immeuble constitue un **élément déterminant en cas de cession ultérieure** de tout lot, le notaire étant tenu d'informer l'acquéreur de la situation urbanistique globale ;
 - Une irrégularité affectant la façade, même partielle, **entache juridiquement l'ensemble de l'immeuble**, avec un risque réel de blocage de vente, de refus de financement hypothécaire ou de décote de valeur ;
 - Ces démarches participent à la **préservation, à la valorisation et à la liquidité du patrimoine immobilier commun**.
-

Synthèse

- Le lot **A2.2 est exonéré de toute participation aux travaux matériels** relatifs aux balcons et garde-corps ;
 - Le lot **A2.2 participe aux frais communs immatériels** (juridiques, administratifs et d'étude), dès lors que ceux-ci concernent la
-

Principe directeur

La distinction appliquée est **claire, objective et juridiquement conforme** :

- Le lot A2.2 **ne finance aucun équipement privatif appartenant à d'autres lots** ;
- Il participe uniquement à la **levée d'un risque juridique global**, affectant l'immeuble dans son ensemble ;
- Cette participation constitue un **investissement direct dans la sécurité juridique, la valeur marchande et la liquidité du titre de propriété** du lot A2.2, au même titre que pour les autres copropriétaires.

Un immeuble administrativement régularisé et conforme aux exigences urbanistiques constitue un **gage de stabilité patrimoniale**, au bénéfice de l'ensemble de l'ACP.

Explication pour les copropriétaires :

« La clé de répartition sert à déterminer de manière équitable qui contribue à quels travaux ou frais liés à l'immeuble, en fonction de la situation et des équipements de chaque lot.

Pour le lot A2.2, par exemple :

- Vous n'avez pas de balcon en saillie et aucun garde-corps extérieur n'est nécessaire.
- Vous **n'êtes donc pas tenu de financer les travaux matériels sur les balcons**, ce qui reflète la réalité concrète de votre lot.
- En revanche, le lot participe aux **frais communs immatériels** (honoraires d'architecte, frais juridiques, démarches administratives, analyses techniques), car ces démarches concernent **la façade dans son ensemble**, une partie commune de l'immeuble.
- Cela garantit que l'immeuble reste conforme aux règles urbanistiques, sécurise juridiquement chaque lot et protège la valeur patrimoniale de tous les copropriétaires.

En résumé, vous ne payez **que pour ce qui concerne l'intérêt collectif et la sécurité juridique** de l'immeuble, et jamais pour des équipements privatifs appartenant à d'autres lots.

C'est une manière de protéger la valeur de votre propriété et celle de l'ensemble de la copropriété, tout en respectant la justice entre copropriétaires.

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

Pour information jointe au procès-verbal de l'assemblée générale

Sont annexés au présent procès-verbal, à l'attention de l'assemblée générale, les documents suivants :

1. Une **note juridique autonome**, destinée à être jointe aux dossiers de permis et aux dossiers de concertation ;
2. Une **formule de réserve explicite**, opposable à toute injonction administrative susceptible de porter atteinte à la sécurité ;
3. Un **modèle de correspondance officielle** à adresser à Urban.brussels et/ou à la Commission royale des Monuments et Sites.

Ces documents ont pour objet d'assurer la **protection du syndic, de l'Association des copropriétaires et de leurs conseils**, et sont rédigés de manière à être **lisibles, recevables et opposables devant le juge de paix et autres juridictions**.

1. NOTE JURIDIQUE AUTONOME

À joindre aux dossiers de permis, de concertation et de régularisation

Objet

Primauté de la sécurité des personnes – Principe de précaution – Ordre public de sécurité

Dossier balcons – Immeuble sis à [adresse]

Réf. dossiers : ACP / Lhoas & Lhoas / Nelissen Grade (25.5383)

1.1. Cadre juridique général

La présente note a pour objet de rappeler les **fondements juridiques impératifs** qui s'imposent à l'Association des copropriétaires, à son syndic et à ses conseils techniques et juridiques, dans le cadre de la mise en conformité des balcons de l'immeuble.

Conformément aux **articles 3.86 à 3.89 du Code civil (Livre 3)**, l'Association des copropriétaires est tenue :

- D'assurer la **conservation de l'immeuble**,
- De garantir la **sécurité des occupants et des tiers**,
- Et de prendre toute mesure nécessaire afin de **prévenir un risque prévisible**.

Ces obligations relèvent de l'**ordre public de sécurité** et ne peuvent être ni limitées ni neutralisées par des considérations esthétiques ou patrimoniales.

1.2. Principe de précaution et obligation de prévoyance

Le **principe de précaution**, reconnu par les principes généraux du droit et par la jurisprudence, impose qu'en présence :

- D'un **risque grave ou potentiellement mortel**,
- Objectivement identifié,
- Et confirmé par des éléments factuels,

Les autorités privées et publiques concernées adoptent une **attitude proactive, prudente et anticipative**.

À la suite de l'**accident grave survenu dans la nuit du 1er janvier 2023**, le risque lié aux balcons ne peut plus être considéré comme hypothétique.

Il est **avéré, documenté et juridiquement opposable**.

Toute inertie ou refus de permettre une mise en conformité effective exposerait l'ACP et son syndic à une **responsabilité civile aggravée**, voire pénale.

1.3. Ordre public de sécurité et hiérarchie des normes

La **protection de la vie humaine et de l'intégrité physique** constitue un principe fondamental d'**ordre public**, qui prime sur :

- Les prescriptions patrimoniales non impératives,
- Les contraintes esthétiques,
- Les positions administratives fondées sur une appréciation discrétionnaire.

En cas de conflit entre une exigence de sécurité et une exigence patrimoniale, le droit impose une **conciliation raisonnable**, mais **interdit toute solution qui maintiendrait une situation dangereuse**.

1.4. Responsabilité du syndic et de l'ACP

Le syndic est tenu d'agir en **bon administrateur**, avec prudence, diligence et loyauté, et ne peut légalement exécuter ou accepter une injonction qui aurait pour effet :

- De maintenir un danger connu,
- D'empêcher la suppression d'un risque grave,
- Ou d'exposer les personnes à un préjudice prévisible.

Le refus ou l'inaction d'une autorité administrative **ne constitue pas une cause exonératoire** de responsabilité pour l'ACP ou son syndic.

1.5. Conclusion juridique

La démarche de mise en conformité des balcons, telle que portée par l'ACP, assistée du bureau d'architectes **Lhoas & Lhoas** et du cabinet **Nelissen Grade**, constitue :

- Une **obligation légale**,
- Une **mesure de prévention indispensable**,
- Et une exigence relevant de l'**ordre public de sécurité**.

Toute décision administrative empêchant cette mise en conformité devrait être interprétée **à la lumière de ces principes supérieurs**.

2. FORMULE DE RÉSERVE EXPLICITE

À insérer dans les courriers, dossiers et PV

« L'Association des copropriétaires, son syndic et ses conseils se réservent expressément le droit de ne pas exécuter, ou de contester, toute injonction, recommandation ou prescription administrative qui aurait pour effet direct ou indirect de maintenir une situation dangereuse, d'empêcher la suppression d'un risque grave pour les personnes, ou d'exposer les occupants ou les tiers à un danger avéré, la sécurité des personnes relevant de l'ordre public et primant sur toute autre considération. »

Cette formule est **fortement protectrice**, sans être agressive ni illégale.

3. MODÈLE DE CORRESPONDANCE OFFICIELLE

Urban.brussels / Commission royale des Monuments et Sites

Objet : Mise en conformité de balcons – Primauté de la sécurité des personnes – Dossier [référence]

Madame, Monsieur,

L'Association des copropriétaires de l'immeuble sis à [adresse], représentée par son syndic, est actuellement engagée dans une démarche de régularisation et de mise en conformité des balcons de l'immeuble, assistée du bureau d'architectes **Lhoas & Lhoas** et du cabinet d'avocats **Nelissen Grade**.

À la suite de l'accident grave survenu le 1er janvier 2023, la question de la sécurité des balcons revêt un caractère impératif, relevant de l'ordre public de sécurité et de la protection de la vie humaine.

Conformément aux articles 3.86 à 3.89 du Code civil et aux principes généraux du droit, l'ACP et son syndic sont légalement tenus de prévenir tout risque grave et prévisible pour les occupants et les tiers.

Si la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble constitue un objectif légitime, celui-ci ne peut, en droit, prévaloir sur la sécurité des personnes lorsqu'un danger avéré est identifié.

Nous vous remercions dès lors d'examiner le présent dossier à la lumière du principe de proportionnalité et du principe de précaution, afin de permettre une

solution conciliante, dans la mesure du possible, les exigences patrimoniales et les impératifs de sécurité, sans maintien d'une situation dangereuse.

Nous restons à votre disposition pour toute concertation utile.

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

VI. MODERNISATION DE L'ASCENSEUR HISTORIQUE

11 – Cadre légal et technique

(Information – sans vote – sans engagement)

- L'ascenseur est **pré-1958** et inscrit à l'inventaire des **ascenseurs historiques** de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Il est soumis à l'**AR du 9 mars 2003**, imposant :
 - Une **analyse de risques** par un SECT agréé,
 - Et la mise en œuvre des **mesures de modernisation** si nécessaire.
- Délai légal de mise en conformité : **31/12/2027**, sous réserve d'attestation de valeur historique (obtenue) et plan de modernisation validé (ACP).
- Ce délai est **probablement irréaliste** compte tenu :
 - De la complexité technique,
 - Des contraintes patrimoniales,
 - Et de la disponibilité des ateliers spécialisés.
 - Des **dérogations encadrées** seront demandées à l'autorité compétente si nécessaire.

Analyse de risques réalisée le 16/01/2025 :

- Méthode Kinney, par **SGS Statutory Services Belgium (SSB) vzw** et **Atelier Mariën SRL**.
- Document préparatoire, **sans reconnaissance de non-conformité** ni responsabilité, à titre informatif.

11a – Devis officiels et phasage

(Information – sans vote – sans engagement)

- Devis fournis par **Ateliers Mariën SRL**, structurés en **trois phases**, base officielle pour :
 - La planification et la mise en conformité,
 - La préparation éventuelle des appels de fonds,
 - La planification technique et financière.
- **Budget indicatif : ~7.000 €/lot**, susceptible d'évolution selon études techniques, choix de solutions et décisions de l'AG.

- La mise à disposition **permet une anticipation financière progressive** sans engagement contractuel à ce stade.

Phasage et devis (réception 05/02/2026) :

- Phase 1 : **± 34.200 €**
 - Phase 2 : **± 20.700 €**
 - Phase 3 : **± 17.400 €**
 - Début prévisionnel de la Phase 1 : **début janvier 2030**, période sécurisée auprès du prestataire.
-

11b – Projection financière indicative

Phase 1

- Appel de fonds : **janvier 2028**
- Contribution estimative : **± 3.500 €/lot**
- Épargne sur 24 mois : **± 150 €/mois/cop.**

Phase 2

- Appel de fonds : **janvier 2030**
- Contribution estimative : **± 2.070 €/lot**
- Épargne sur 24 mois : **± 90 €/mois/cop.**

Phase 3

- Appel de fonds : **janvier 2031**
- Contribution estimative : **± 1.740 €/lot**
- Épargne sur 24 mois : **± 75 €/mois/cop.**

Ces montants sont **à titre indicatif** pour permettre une planification financière sereine.

12 – Mandat étendu, encadré et conditionnel

(Vote – majorité simple)

12.1 Mandat de préparation et phasage

- Appliquer le **phasage officiel en trois phases**.
- Se baser sur les **analyses de risques** et le **devis actualisé**.
- Agir **sans exclusivité prestataire** et **sans convocation AG** pour **mesures urgentes de sécurité ou obligations légales**.

12.2 Appels de fonds

- Syndic autorisé à procéder aux **appels de fonds nécessaires**, y compris exceptionnels, sans nouvelle AG.
- Permet le **démarrage immédiat des travaux** pour sécurité ou obligations légales.

12.3 Travaux urgents / sécurité des personnes

Mandat spécial au syndic pour **ordonner, faire exécuter et financer toute mesure conservatoire ou travail urgent** :

- Prévenir/cesser un danger pour les personnes,
- Risque grave/imminent constaté par SECT, expert ou autorité,
- Se conformer à injonctions/mises en demeure,
- Préserver les garanties d'assurance de l'ACP.

Pouvoirs inclus :

- Commande travaux,
- Signature devis,
- Arrêt partiel/total ascenseur,
- Mesures conservatoires nécessaires.

12.4 Clause de sauvegarde

- Décisions prises **sans reconnaissance de responsabilité**,
 - Sans aveu de non-conformité antérieure,
 - Sans renonciation aux droits, recours ou garanties de l'ACP.
-

Portée du procès-verbal

- Constat **fidèle et exhaustif** des informations et décisions,
- **Aucune interprétation extensive**,
- Obligations **limitées aux points votés**.

Tableau récapitulatif synthétique

Point	Contenu / Détails	Statut / Vote	Montant indicatif / Budget	Calendrier / Remarques
11 – Cadre légal & technique	Ascenseur pré-1958, AR 09/03/2003. Analyse de risques Kinney (SGS + Atelier Mariën). Dérogations prévues pour délai légal 31/12/2027.	Info – sans vote – sans engagement	–	Délai légal : 31/12/2027 (dérogations probables)
11a – Devis et phasage officiel	Devis officiels fournis, structurés en 3 phases , base officielle pour planification et mise en conformité.	Info – sans vote – sans engagement	Phase 1 : 34.200 € Phase 2 : 20.700 € Phase 3 : 17.400 € Total ~7.000 €/lot	Début Phase 1 prévu : début janvier 2030 (réserve sécurité)
11b – Projection financière indicative	Organisation progressive des appels de fonds pour anticiper épargne copropriétaires.	Info – sans vote – sans engagement	Phase 1 : ±3.500 €/lot Phase 2 : ±2.070 €/lot Phase 3 : ±1.740 €/lot	Phase 1 : 2026-2028 Phase 2 : 2028-2030 Phase 3 : 2029-2031
12.1 – Mandat préparation / phasage	Appliquer phasage officiel 3 phases, basé sur analyses et devis, sans exclusivité prestataire, sans nouvelle AG pour mesures urgentes.	Vote – majorité simple	–	Mandat étendu et conditionnel
12.2 – Appels de fonds	Autorisation au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires, y compris exceptionnels, sans nouvelle AG.	Vote – majorité simple	Selon projection financière	Démarrage immédiat si obligations légales ou sécurité
12.3 – Travaux urgents / sécurité	Syndic mandaté pour ordonner / financer mesures conservatoires ou travaux urgents : prévention danger, conformité injonctions, préservation assurances.	Vote – majorité simple	Selon besoin réel	Mesures immédiates si sécurité exigée
12.4 – Clause de sauvegarde	Décisions du syndic sans reconnaissance de responsabilité, sans aveu de non-conformité, sans renonciation aux droits ou recours de l'ACP.	Défense & assurance	–	–
Portée du PV	Constat fidèle des informations et décisions, aucune interprétation extensive. Obligations limitées aux points votés.	Constat juridique sécurisé	–	–

Explication pour les copropriétaires :

1. Objet de cette note

Cette note vise à vous présenter, de manière **claire, factuelle et rassurante**, la situation de l'ascenseur de l'immeuble, les **obligations légales**, ainsi que les **décisions qui seront soumises au vote lors de l'Assemblée Générale**.

L'objectif poursuivi est une **mise en conformité anticipée, organisée et maîtrisée**, sans précipitation et avec une **planification financière étalée dans le temps**.

2. Situation actuelle de l'ascenseur

- L'ascenseur est un **ascenseur historique**, reconnu comme tel par la Région de Bruxelles-Capitale.
- Il peut **continuer à fonctionner normalement**.
- Il est soumis à un régime spécifique de modernisation respectueux de son **caractère patrimonial**.

La date légale de référence pour la mise en conformité est fixée au **31 décembre 2027**, avec la possibilité de **dérogations encadrées**, ce qui est courant pour ce type d'installation.

3. Obligations légales : démarches déjà accomplies

Conformément à la réglementation :

- Une **analyse de risques** a été réalisée le **16 janvier 2025** par **SGS**, organisme agréé (SECT),
- En collaboration avec **Ateliers Mariën SRL**, spécialiste des ascenseurs historiques.

Cette analyse constitue une **base technique obligatoire** permettant de définir les travaux à réaliser, sans impliquer une situation de danger immédiat.

4. Devis officiels et organisation des travaux

À la suite de cette analyse, **Ateliers Mariën SRL a établi des devis officiels**, structurés en **trois phases**, adaptés aux contraintes techniques et patrimoniales de l'ascenseur.

Ces devis :

- Sont **officiels et complets**,
- Servent de **base contractuelle**,
- Et sont soumis à l'**approbation de l'Assemblée Générale** afin de :
 - Autoriser la **signature des contrats**,
 - Permettre l'**organisation du planning du fournisseur**,
 - Et sécuriser les délais d'intervention.

Les montants sont les suivants :

- **Phase 1** : ± 34.200 €
- **Phase 2** : ± 20.700 €
- **Phase 3** : ± 17.400 €

Soit un budget global indicatif d'environ **7.000 € par lot**, réparti sur plusieurs années.

5. Calendrier prévisionnel sécurisé

Sur base des échanges avec le fournisseur :

- Le **démarrage de la Phase 1 est prévu début janvier 2030**.
- Cette période a été **réservée à titre de sécurité**, compte tenu :
 - De la forte demande pour ce type d'intervention,
 - Des délais propres aux ascenseurs historiques.

👉 Cette réservation permet d'éviter toute mise en concurrence tardive ou toute intervention dans l'urgence.

6. Anticipation financière progressive

À titre indicatif, et afin de permettre une planification sereine, la projection financière suivante est envisagée :

Phase 1

- Appel de fonds envisagé : janvier 2028
- Contribution estimative : ± 3.500 € par lot
- Épargne indicative : ± 150 € par mois sur 24 mois

Phase 2

- Appel de fonds envisagé : janvier 2030
- Contribution estimative : ± 2.070 € par lot
- Épargne indicative : ± 90 € par mois sur 24 mois

Phase 3

- Appel de fonds envisagé : janvier 2031
- Contribution estimative : ± 1.740 € par lot
- Épargne indicative : ± 75 € par mois sur 24 mois

Ces montants sont communiqués **à titre indicatif**, sous réserve des décisions finales de l'Assemblée Générale.

7. Décisions soumises au vote lors de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale sera invitée à :

- **Approuver les devis officiels** d'Ateliers Mariën SRL,
 - **Autoriser la signature des contrats** correspondants,
 - **Confirmer le phasage des travaux**,
 - **Donner mandat au syndic** pour organiser le planning avec le fournisseur,
 - Autoriser les **appels de fonds nécessaires**, dans le respect du phasage et des obligations légales.
-

8. Rôle et encadrement du syndic

Le syndic agira :

- Dans le cadre strict des décisions votées,
 - Avec un mandat spécifique pour coordonner les travaux,
 - Et avec la possibilité d'intervenir immédiatement **uniquement en cas de nécessité liée à la sécurité des personnes ou à une obligation légale**.
-

9. Protection des copropriétaires

Les décisions proposées :

- Ne constituent **aucun aveu de responsabilité**,
 - N'impliquent **aucune reconnaissance de non-conformité passée**,
 - Et préservent pleinement les **droits de l'Association des Copropriétaires**, notamment en matière d'assurance.
-

10. En résumé

- ✓ Ascenseur historique fonctionnel
- ✓ Analyses légales réalisées
- ✓ Devis officiels établis
- ✓ Démarrage sécurisé début janvier 2030
- ✓ Planification budgétaire étalée
- ✓ Décisions encadrées et votées en AG

L'approche retenue vise à **sécuriser l'immeuble, maîtriser les coûts et éviter toute urgence**, en avançant de manière **prévisible, progressive et responsable**.

En pratique, cela signifie que vous êtes informé, préparé et sécurisé, sans avoir à vous inquiéter d'une urgence ou d'un imprévu lié à l'ascenseur. »

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.



13 – RÉPARTITION DES CHARGES : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR

Informations :

Modernisation de l'ascenseur Immeuble :
43 avenue Jean Volders – 1060 Bruxelles

1. Pourquoi ce point est à l'ordre du jour

L'ascenseur de l'immeuble doit être **modernisé** afin de répondre aux exigences de sécurité actuelles, **tout en respectant son caractère historique**.

Bonne nouvelle :

- L'ascenseur bénéficie d'une **attestation officielle de valeur historique**, ce qui permet une **mise en conformité progressive, adaptée et sans transformation brutale** de l'immeuble.

2. Avantage majeur pour les copropriétaires : le calendrier

Grâce à ce statut particulier :

- **Aucune urgence immédiate** n'est imposée,
- Le **délai légal est fixé au 31 décembre 2027**,
- A condition qu'un devis ait été commandé avant fin 2025 (ce qui est le cas).

➡ Cela permet à la copropriété d'avancer **sereinement**, avec une vision claire des coûts et des étapes.

3. Respect du cachet de l'immeuble

La modernisation proposée :

- **Ne modifie pas les volumes existants**,
- **Préserve la gaine ouverte et l'esthétique d'origine**,
- Utilise des **dispositifs de sécurité discrets** (rideaux optiques électroniques), autorisés par la législation pour les ascenseurs historiques.

➡ L'objectif est la **sécurité**, pas la transformation de l'immeuble.

4. Comment les charges sont-elles réparties ?

Le principe appliqué est simple et légal :

- Les frais d'ascenseur sont répartis **en fonction de l'utilité réelle de l'ascenseur pour chaque lot.**

Concrètement :

- Plus un étage est haut,
- Plus l'ascenseur est utile,
- Plus la part correspondante est élevée.

Ce principe est prévu par le **Code civil** et protège l'équité entre copropriétaires.

5. Pourquoi certains lots ne participent pas aux charges d'ascenseur

✓ Les caves

- L'ascenseur **ne dessert pas le sous-sol.**
- Les caves sont accessibles uniquement par l'escalier.

➔ Elles ne retirent **aucun bénéfice** de l'ascenseur et sont donc **exonérées**, conformément à la jurisprudence.

✓ Le local technique (machinerie)

- Ce local sert uniquement au fonctionnement de l'ascenseur.
- Il n'utilise pas l'ascenseur.

➔ Il est logiquement **exclu des charges**, comme dans toute copropriété. Ces exclusions ne sont **ni arbitraires ni nouvelles** :

- Elles reposent sur des principes juridiques clairs et constants.

6. Une répartition adaptée à la réalité de l'immeuble

L'immeuble présente des **hauteurs sous plafond très importantes**, ce qui signifie :

- Plus de marches que dans un immeuble récent,
- Une pénibilité plus forte pour les étages élevés.

La clé de répartition tient compte :

- De cette **réalité physique**,
- Et des **millièmes existants** dans l'acte de base.

→ Aucun copropriétaire n'est pénalisé injustement.

7. Ce que l'Assemblée Générale est invitée à décider

L'Assemblée Générale est appelée à :

- **Valider le principe de modernisation**,
- **Confirmer la clé de répartition basée sur l'utilité réelle**,
- **Sécuriser juridiquement la copropriété** pour les années à venir.

8. Message important aux copropriétaires

- Le dossier est **juridiquement encadré**,
- Techniquement **maîtrisé**,
- Financièrement **anticipé**,
- Et conçu pour **éviter toute surprise**.

→ Il s'agit d'une décision **protectrice pour l'immeuble et pour chacun**, prise dans un esprit de continuité et de respect du bâti.

13.1. Introduction et contexte (information et explication aux copropriétaires)

L'Assemblée générale est informée précédemment qu'une **nouvelle clé de répartition spécifique** a été établie pour les travaux de mise en conformité de l'ascenseur historique.

Pourquoi une nouvelle clé ?

- **Équité financière** :
 - Chaque lot contribue en proportion **de l'utilité réelle** qu'il retire de l'ascenseur,
 - Et non pas seulement selon les quotités générales.
- **Respect des obligations légales** :
 - Les travaux sont **obligatoires** (Arrêté royal du 9 mars 2003) et doivent être financés de manière **transparente et précise**, garantissant la sécurité et la conformité de l'appareil.

- **Méthode objective :**

- L'utilité est mesurée selon l'**effort vertical évité** (nombre de marches)
- Pour chaque étage, de manière pondérée et justifiable,
- Indépendamment de l'usage ponctuel par un copropriétaire.

- **Dédramatisation :**

- Cette clé n'augmente pas arbitrairement les charges ;
- Elle reflète simplement une répartition proportionnelle à l'usage structurel
- Et à l'utilité de l'ascenseur.

Cette présentation permet aux copropriétaires de comprendre la logique derrière la clé de répartition avant la présentation des montants et des appels de fonds.

13.2. Transmission préalable de l'information

Un dossier complet a été transmis par courriel à tous les copropriétaires avant la séance, incluant :

- La méthodologie de calcul détaillée.
- La nouvelle grille de répartition proposée.
- Les devis définitifs pour les travaux, structurés en **trois phases**, acceptés comme base officielle pour les appels de fonds et l'organisation avec les fournisseurs.

Cette transmission assure **transparence et respect du principe du contradictoire**.

13.3. Configuration architecturale et "effort vertical"

L'immeuble présente une structure atypique (hauts plafonds et demi-niveaux), influençant directement l'utilité objective de l'ascenseur :

Niveau	Description
Rez-de-chaussée	Accès principal, aucune utilité de l'ascenseur
Entresol	± 30 marches depuis le rez-de-chaussée
1er étage	± 50 marches, niveau de référence
2e étage	Progression non uniforme
3e étage	Progression non uniforme
4e étage	Terminus mécanique de l'ascenseur
5e étage (Grenier)	Accessible par escalier depuis 4e étage, Évite environ 80 % de l'effort vertical total

13.4. Fondement juridique

13.4.1. Nature des travaux

- Travaux de **mise en conformité imposés par la loi**, Arrêté royal du 9 mars 2003.
- Constitués de **charges obligatoires de sécurité**.

13.4.2. Application du Livre 3 du Code civil (article 3.82)

- **Charges de conservation** : selon les quotités définies dans l'acte de base.
- **Charges d'équipement et de service** : selon l'**utilité objective** (possibilité d'usage et bénéfice structurel).

13.5. Méthodologie retenue – Modèle d'utilité pondérée

Niveau	Coeff. (K)	Justification
Rez-de-chaussée	0,00	Aucune utilité objective
Entresol	0,40	40 % de l'effort du 1er étage
1er étage	1,00	Niveau de référence
2e étage	1,25	Progression proportionnelle
3e étage	1,50	Progression proportionnelle
4e étage	1,80	Utilité maximale (terminus)
5e étage (Grenier)	1,60	Évite 80 % de l'effort vertical total

Le lot du 5e étage bénéficie d'une utilité équivalente au 4e étage malgré l'absence de desserte directe.

13.6. Nouvelle clé de répartition finale

Les étapes de calcul du tableau

Pour arriver à ce résultat, le tableau suit trois étapes logiques :

- **Étape A (Le calcul des Points) :**
 - On fusionne la valeur (Tantièmes Acte) et l'usage (Coefficient).
 - Par exemple, pour l'Entresol E.1 : $954 \times 0,40 = 381,6$ points.
 - Cette étape garantit qu'un grand appartement paie plus qu'un petit sur le même palier, mais bénéficie de la réduction liée à son étage.

- **Étape B (Le dénominateur commun) :**

- On additionne les points de tous les appartements bénéficiant de l'ascenseur.
- Dans le rapport, cette somme est de **12 302,6**.
- C'est la nouvelle référence de mesure de l'immeuble.

- **Étape C (Le retour aux 10 000 millièmes) :**

- On divise les points de chaque lot par cette somme totale,
- Puis on multiplie par 10 000.
- Cela permet de "gommer" les décimales complexes et de fournir une grille prête à être encodée par le syndic dans son logiciel comptable,
- Où le total doit impérativement être égal à 10 000.

$$\bullet ((540 \times 0,40) / 12302,6) \times 10000 = 310$$

3. Pourquoi cette formule est la plus juste ?

- **Équité technique :**

- Elle ne se contente pas de diviser les frais par le nombre d'étages.
- Elle tient compte du fait qu'un lot plus grand (plus de tantièmes) a une capacité d'occupation potentielle plus élevée
- Et sollicite donc davantage l'appareil (cycles de démarrage/arrêt).

- **Correction de l'altitude :**

- Elle applique ensuite le coefficient de pénibilité physique (le nombre de marches).
- Le résultat final (les nouveaux tantièmes) montre que l'on paie pour la **surface que l'on possède**
- Multipliée par la **hauteur à laquelle on habite**.

- **Sécurité juridique :**

- Cette méthode "hybride" est celle recommandée par la jurisprudence bruxelloise
- Car elle combine les critères de valeur et d'utilité autorisés par l'article 3.81 du Code civil.

En résumé, les **nouveaux tantièmes** sont simplement la traduction en millièmes de l'avantage réel que l'ascenseur procure à chaque lot privatif du 43 avenue Jean Volders.

Niveau	Lot	Tantièmes (T)	Coefficient Utilité (C)	Produit (TxC)	Nouveaux Tantièmes	Écart / Actuel
Entresol	E.1	954	0,40	381,6	310	-67,5 %
Entresol	E.2	650	0,40	260,0	211	-67,5 %
1er étage	A.1.1	1 806	1,00	1 653,0	1 344	-18,7 %
2e étage	A.2.1	1 070	1,25	1 337,5	1 067	+1,6 %
2e étage	A.2.2	498	1,25	622,5	506	+1,6 %
3e étage	A.3.1	1 070	1,50	1 605,0	1 305	+22,0 %
3e étage	A.3.2	498	1,50	747,0	607	+21,9 %
4e étage	A.4.1	1 070	1,80	1 926,0	1 566	+46,4 %
4e étage	A.4.2	498	1,80	896,4	729	+46,4 %
5e (Grenier)	A.5.1	1 886	1,60	2 873,6	2 335	+30,0 %
5e étage (Machinerie)	A.5.2	90	0,00	0,0	0	-100 %
Sous-sol	C1 à C8	153		0,0	0	-100 %
TOTAL		10 000		12 302,6	10 000	

13.7. Budget et phasage – Appels de fonds

Les **devis sont définitifs**, structurés en trois phases, sur base de la clé de répartition ci-dessus.

Phase	Budget total (€)	Appel de fonds prévu	Montant par lot (€) approximatif
Phase 1	34.200	Janvier 2028	Voir détail par étage Ci-dessous
Phase 2	20.700	Janvier 2030	Voir détail par étage Ci-dessous
Phase 3	17.400	Janvier 2031	Voir détail par étage Ci-dessous

Détail par étage

Phase 1 – 34.200 €

Le tableau prévisionnel de répartition du montant de **34,200 €** basé sur le nouveau tableau des quotes-parts fournis.

Niveau	Lot	Nouveaux Tantièmes	Calcul détaillé	Quote-part à payer
Entresol	E.1	310	34 200 € x 310 / 10 000	1 060,20 €
Entresol	E.2	211	34 200 € x 211 / 10 000	721,62 €
1er étage	A.1.1	1 344	34 200 € x 1 344 / 10 000	4 596,48 €
2e étage	A.2.1	1 087	34 200 € x 1 087 / 10 000	3 717,54 €
2e étage	A.2.2	506	34 200 € x 506 / 10 000	1 730,52 €
3e étage	A.3.1	1 305	34 200 € x 1 305 / 10 000	4 463,10 €
3e étage	A.3.2	607	34 200 € x 607 / 10 000	2 075,94 €
4e étage	A.4.1	1 566	34 200 € x 1 566 / 10 000	5 355,72 €
4e étage	A.4.2	729	34 200 € x 729 / 10 000	2 493,18 €
5e (Grenier)	A.5.1	2 335	34 200 € x 2 335 / 10 000	7 985,70 €
5e (Machin.)	A.5.2	0	34 200 € x 0 / 10 000	0,00 €
Sous-sol	C1 à C8	0	34 200 € x 0 / 10 000	0,00 €
TOTAL		10 000		34 200,00 €

Phase 2 – 20.700 €

Le tableau prévisionnel de répartition du montant de **20.700 €** basé sur le nouveau tableau des quotes-parts fournis.

Niveau	Lot	Nouveaux Tantièmes	Calcul détaillé	Quote-part à payer
Entresol	E.1	310	$20\,700\,€ \times 310 / 10\,000$	641,70 €
Entresol	E.2	211	$20\,700\,€ \times 211 / 10\,000$	436,77 €
1er étage	A.1.1	1 344	$20\,700\,€ \times 1\,344 / 10\,000$	2 782,08 €
2e étage	A.2.1	1 087	$20\,700\,€ \times 1\,087 / 10\,000$	2 250,09 €
2e étage	A.2.2	506	$20\,700\,€ \times 506 / 10\,000$	1 047,42 €
3e étage	A.3.1	1 305	$20\,700\,€ \times 1\,305 / 10\,000$	2 701,35 €
3e étage	A.3.2	607	$20\,700\,€ \times 607 / 10\,000$	1 256,49 €
4e étage	A.4.1	1 566	$20\,700\,€ \times 1\,566 / 10\,000$	3 241,62 €
4e étage	A.4.2	729	$20\,700\,€ \times 729 / 10\,000$	1 509,03 €
5e (Grenier)	A.5.1	2 335	$20\,700\,€ \times 2\,335 / 10\,000$	4 833,45 €
5e (Machin.)	A.5.2	0	$20\,700\,€ \times 0 / 10\,000$	0,00 €
Sous-sol	C1 à C8	0	$20\,700\,€ \times 0 / 10\,000$	0,00 €
TOTAL		10 000		20 700,00 €

Les montants sont **strictement proportionnels à la clé de répartition** et servent à **préparer les appels de fonds progressifs** via le fonds de réserve.

Phase 3 – 17.400 €

Le tableau prévisionnel de répartition du montant de **17.400 €** basé sur le nouveau tableau des quotes-parts fournis.

Niveau	Lot	Nouveaux Tantièmes	Calcul détaillé	Quote-part à payer
Entresol	E.1	310	$17\,400\text{ €} \times 310 / 10\,000$	539,40 €
Entresol	E.2	211	$17\,400\text{ €} \times 211 / 10\,000$	367,14 €
1er étage	A.1.1	1 344	$17\,400\text{ €} \times 1\,344 / 10\,000$	2 338,56 €
2e étage	A.2.1	1 087	$17\,400\text{ €} \times 1\,087 / 10\,000$	1 891,38 €
2e étage	A.2.2	506	$17\,400\text{ €} \times 506 / 10\,000$	880,44 €
3e étage	A.3.1	1 305	$17\,400\text{ €} \times 1\,305 / 10\,000$	2 270,70 €
3e étage	A.3.2	607	$17\,400\text{ €} \times 607 / 10\,000$	1 056,18 €
4e étage	A.4.1	1 566	$17\,400\text{ €} \times 1\,566 / 10\,000$	2 724,84 €
4e étage	A.4.2	729	$17\,400\text{ €} \times 729 / 10\,000$	1 268,46 €
5e (Grenier)	A.5.1	2 335	$17\,400\text{ €} \times 2\,335 / 10\,000$	4 062,90 €
5e (Machin.)	A.5.2	0	$17\,400\text{ €} \times 0 / 10\,000$	0,00 €
Sous-sol	C1 à C8	0	$17\,400\text{ €} \times 0 / 10\,000$	0,00 €
TOTAL		10 000		17 400,00 €

Les montants sont **strictement proportionnels à la clé de répartition** et servent à **préparer les appels de fonds progressifs** via le fonds de réserve.

13.8. Utilisation provisoire et validation définitive

- Le syndic est autorisé à **utiliser cette clé** pour organiser les appels de fonds nécessaires à la sécurité et aux obligations légales.
- La **validation définitive** de la clé et toute modification de l'acte de base feront l'objet d'un vote futur en Assemblée générale.
- Cette utilisation est **strictement encadrée**, afin de garantir sécurité, continuité des assurances, et position juridique sécurisée pour l'ACP.

13.9. Distinction avec l'entretien courant

- La nouvelle clé **s'applique uniquement aux travaux de mise en conformité** obligatoires.
 - L'entretien courant et la maintenance régulière restent financés selon la clé actuelle des millièmes pour charges ordinaires.
-

13.10. Clause de sauvegarde et sécurisation juridique

- Les décisions et mandats accordés au syndic dans le cadre du présent point sont pris **sans reconnaissance de responsabilité et sans aveu de non-conformité antérieure**.
 - Toute action prise sur la base de cette clé vise à :
 - Garantir la **sécurité des personnes**.
 - Préserver la **continuité et la validité des garanties d'assurance**.
 - Sécuriser la **position juridique et financière de l'Association des Copropriétaires**.
 - Prévenir tout **risque contentieux futur**.
 - L'Assemblée générale sera **informée a posteriori** de toute mesure prise et pourra se prononcer sur la validation définitive de la clé.
-

Explication pour les copropriétaires :

Point 13 – Répartition des charges liées aux travaux de mise en conformité de l'ascenseur

1. Objet du point 13

Le point 13 concerne **exclusivement la manière dont seront répartis les coûts liés aux travaux obligatoires de mise en conformité de l'ascenseur historique de l'immeuble**.

L'objectif est de :

- Répartir ces charges de manière **juste, proportionnée et compréhensible**,
 - En fonction de **l'utilité objective réelle de l'ascenseur pour chaque lot**,
 - **Sans modifier** la répartition des charges d'entretien courant.
-

2. Pourquoi une clé de répartition spécifique ?

Cette clé spécifique se justifie par des éléments objectifs :

- L'immeuble présente une **structure atypique** (hauts plafonds, demi-niveaux, volumes variables).
- L'ascenseur ne bénéficie **pas de manière identique** à chaque lot.
- La clé retenue traduit de façon mesurable l'**utilité de l'ascenseur**, en se basant sur un critère objectif :
 - **L'effort vertical économisé (nombre de marches évitées).**

Il ne s'agit donc pas d'un choix arbitraire, mais d'une **traduction technique et proportionnelle de l'usage potentiel réel.**

3. Portée et caractère provisoire de la clé

Il est important de souligner que :

- Cette clé est **préparatoire et informative.**
 - Elle permet au syndic de :
 - Calculer les **appels de fonds nécessaires,**
 - Assurer la **sécurité des personnes,**
 - Respecter les **obligations légales** en matière d'ascenseurs.
 - **Toute validation définitive** de cette clé reste soumise à un **vote ultérieur de l'Assemblée générale.**
-

4. Impact concret pour les copropriétaires

- Les travaux de mise en conformité sont **distincts de l'entretien courant** :
 - La clé ne s'applique **qu'à ces travaux obligatoires**, et non aux charges ordinaires.
- Le budget communiqué est **indicatif et prévisionnel** (environ **7.000 € par lot en moyenne**), susceptible d'évoluer selon :
 - Les études techniques,
 - Les devis définitifs,
 - Les décisions futures de l'AG.

- Le syndic est autorisé, si nécessaire, à procéder à des **appels de fonds exceptionnels**, afin de garantir la sécurité et la conformité légale, **sans attendre une nouvelle AG**, conformément à ses obligations.
-

5. Principe général de la répartition

La répartition des charges :

- Ne repose ni sur un choix récent, ni sur une appréciation subjective,
- Mais sur une **clé fondée sur des critères objectifs**, notamment :
 - La situation du lot dans l'immeuble,
 - Le bénéfice structurel ou fonctionnel de l'ascenseur,
 - Les pondérations prévues par la méthode de calcul.

Chaque lot dispose d'une **quote-part individuelle exprimée en pourcentage**, et l'addition de toutes les quotes-parts représente **exactement 100 % du budget**.

6. Quote-part par lot (et non par étage)

Il convient de préciser que :

- La quote-part est **attribuée à chaque lot individuel**,
- Lorsqu'un étage comprend plusieurs lots, **chacun supporte sa propre quote-part**,
- Le total par étage correspond simplement à l'addition des lots concernés.

Il ne s'agit donc **ni d'une pénalisation d'un étage**, ni d'un traitement différencié, mais d'une application mécanique et proportionnée de la clé.

7. Question spécifique concernant le grenier

« **Comme on ne va pas souvent au grenier, la quote-part est-elle correcte ?** »

La réponse est **oui**, pour les raisons suivantes :

a) **La fréquence d'usage n'est pas le critère juridique**

En copropriété, la répartition des charges ne dépend pas de la fréquence d'utilisation, mais :

- De la situation du lot,
- Du bénéfice structurel ou potentiel,
- De la clé de répartition fondée sur des critères objectifs.

Le fait de s'y rendre rarement n'est donc **pas juridiquement déterminant**.

b) Le grenier bénéficie des parties communes

Même sans usage fréquent, les lots du grenier bénéficient notamment :

- De la structure portante de l'immeuble,
- De la toiture et de son étanchéité,
- Des escaliers, gaines et réseaux,
- De la valeur patrimoniale globale.

Ces éléments justifient une **participation proportionnelle**, indépendante de l'usage quotidien.

c) Logique de proportion, non de pénalisation

La quote-part :

- N'est pas une sanction liée à l'étage,
- N'est pas fondée sur des déplacements réels,
- Résulte d'un **calcul uniforme appliqué à tous les lots**.

8. Sécurité juridique et protection de l'ACP

- Toute adaptation basée sur l'argument « on y va rarement » créerait :
 - Une inégalité entre copropriétaires,
 - Une insécurité juridique,
 - Un risque de contestation.
 - Les décisions du syndic sont prises **sans reconnaissance de responsabilité ni aveu de non-conformité**, afin de protéger l'ACP et l'ensemble des copropriétaires.
 - Toute mesure provisoire fera l'objet d'une **communication et d'une validation ultérieure** par l'Assemblée générale.
-

9. Conclusion rassurante

En résumé :

- L'ascenseur sera **sécurisé et modernisé**, dans le respect du patrimoine,
- Chaque lot contribue **de manière équitable et proportionnée**,
- La clé actuelle est **provisoire, transparente et juridiquement encadrée**,
- Elle ne deviendra définitive **qu'après décision future de l'Assemblée générale**.

Cette approche garantit **transparence, équité, sécurité juridique et conformité légale**, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

RÉSOLUTION :

VALIDATION DÉFINITIVE DE LA CLÉ DE RÉPARTITION

(Vote à la majorité des 4/5e – Articles 3.82 et 3.87 du Code civil)

L'Assemblée générale du 24 février 2026 décide :

1. **Adoption définitive :**

La clé de répartition basée sur l'utilité objective (telle que détaillée au Point 13) est officiellement adoptée pour tous les travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

2. **Modification de l'acte de base :**

Mandat irrévocable est donné au syndic pour faire acter cette modification par devant notaire afin de la rendre opposable aux tiers et aux futurs acquéreurs.

3. **Ratification :**

Les appels de fonds déjà émis sur cette base sont validés rétroactivement.

4. **Exécution :**

Cette décision est immédiatement exécutoire et sera annexée au registre de la copropriété.

Pour le Notaire pour faire acter la résolution:

VALIDATION DÉFINITIVE DE LA NOUVELLE CLÉ DE RÉPARTITION DES CHARGES LIÉES À LA MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR

(Vote – majorité qualifiée des quatre cinquièmes – article 3.87, §1er, 2° et article 3.82 du Code civil)

Texte de la résolution

L'Assemblée générale,

- Vu l'Arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs et l'obligation légale de mise en conformité des installations existantes ;
- Vu les articles 3.82, 3.87 et suivants du Livre 3 du Code civil relatifs à la répartition des charges et aux majorités requises en copropriété forcée ;
- Vu l'acte de base et le règlement de copropriété ;
- Vu le document explicatif détaillé transmis préalablement à l'Assemblée générale, comprenant la méthodologie retenue, la nouvelle clé de répartition et le devis des travaux structuré en trois phases ;
- Vu le Point 13 du présent procès-verbal, relatif à l'information, à la méthodologie et à l'utilisation provisoire de la nouvelle clé de répartition ;
- Considérant que les travaux de mise en conformité de l'ascenseur constituent des **travaux imposés par la loi**, relevant de charges de sécurité ;
- Considérant que ces charges relèvent des **charges d'équipement et de service**, devant être réparties selon le critère de **l'utilité objective**, indépendamment de l'usage effectif ;
- Considérant la configuration architecturale particulière de l'immeuble et les contraintes verticales objectivement constatées ;
- Considérant que la clé proposée repose sur des critères **objectifs, mesurables, proportionnés et juridiquement justifiés** ;

Décide ce qui suit :

Article 1 – Adoption définitive de la clé de répartition

L'Assemblée générale **approuve et adopte définitivement** la nouvelle clé de répartition des charges relatives aux **travaux de mise en conformité de l'ascenseur**, telle que décrite au Point 13 du présent procès-verbal, fondée sur le critère de l'utilité objective et matérialisée par les coefficients et quotes-parts suivants :

(Renvoi explicite à la grille annexée au procès-verbal)

Cette clé s'applique **exclusivement** aux travaux de mise en conformité réglementaire de l'ascenseur, à l'exclusion de toute charge d'entretien courant ou de maintenance régulière.

Niveau	Lot	Tantièmes (T)	Coefficient Utilité (C)	Produit (T×C)	Nouveaux Tantièmes	Écart / Actuel
Entresol	E.1	954	0,40	381,6	310	-67,5 %
Entresol	E.2	650	0,40	260,0	211	-67,5 %
1er étage	A.1.1	1 806	1,00	1 653,0	1 344	-18,7 %
2e étage	A.2.1	1 070	1,25	1 337,5	1 087	+1,6 %
2e étage	A.2.2	498	1,25	622,5	506	+1,6 %
3e étage	A.3.1	1 070	1,50	1 605,0	1 305	+22,0 %
3e étage	A.3.2	498	1,50	747,0	607	+21,9 %
4e étage	A.4.1	1 070	1,80	1 926,0	1 566	+46,4 %
4e étage	A.4.2	498	1,80	896,4	729	+46,4 %
5e (Grenier)	A.5.1	1 886	1,60	2 873,6	2 335	+30,0 %
5e étage (Machinerie)	A.5.2	90	0,00	0,0	0	-100 %
Sous-sol	C1 à C8	153	0,00	0,0	0	-100 %
TOTAL		10 000		12 302,6	10 000	

Article 2 – Caractère distinct et permanent de la clé

La clé de répartition ainsi adoptée constitue une **clé spéciale et distincte** de la clé générale figurant à l'acte de base.

Elle est **définitivement opposable** à l'ensemble des copropriétaires, actuels et futurs, pour toutes les dépenses liées à la mise en conformité de l'ascenseur, y compris les appels de fonds complémentaires ou correctifs liés à ces travaux.

Article 3 – Modification de l'acte de base

L'Assemblée générale **décide de modifier l'acte de base et, le cas échéant, le règlement de copropriété**, afin d'y intégrer formellement la clé de répartition spéciale adoptée par la présente résolution.

À cette fin, **mandat spécial et irrévocable** est donné au syndic afin de :

- Faire constater la modification par **acte authentique**,
- Accomplir toutes démarches administratives et notariales nécessaires,
- Procéder aux publications et formalités légales requises,

- Et assurer la parfaite opposabilité de la modification.
- Les frais liés à cette modification seront répartis selon la même clé spéciale, sauf disposition légale impérative contraire.
-

Article 4 – Validation rétroactive des appels de fonds

L'Assemblée générale **ratifie expressément**, pour autant que de besoin, l'utilisation provisoire de la clé par le syndic pour les appels de fonds déjà émis dans le cadre des travaux de mise en conformité, lesquels sont réputés **réguliers, valables et définitivement approuvés**.

Article 5 – Clause de sauvegarde

La présente décision est adoptée :

- **Sans reconnaissance de responsabilité antérieure,**
 - **Sans aveu de non-conformité passée,**
 - **Et sous toutes réserves utiles,** notamment quant aux conclusions définitives des études techniques et aux exigences des autorités compétentes.
-

Résultat du vote

La présente résolution est adoptée à la **majorité qualifiée des quatre cinquièmes (4/5*)** des voix de l'ensemble des copropriétaires, conformément aux dispositions du Livre 3 du Code civil.

Effet juridique

La présente résolution est **immédiatement exécutoire**, pleinement **opposable aux copropriétaires actuels et futurs**, et **annexée au présent procès-verbal**, lequel devra être :

- Communiqué à tout acquéreur futur d'un lot,
 - Joint à tout compromis et acte authentique de vente,
 - Et conservé par le syndic dans le registre de la copropriété.
-

Explication pour les copropriétaires :

« Le vote que vous venez d'adopter concerne la **validation définitive de la nouvelle clé de répartition des charges** pour les travaux obligatoires de mise en conformité de l'ascenseur historique.

Pourquoi cette résolution ?

- La clé de répartition a été établie en fonction de **l'utilité objective de l'ascenseur pour chaque lot**, c'est-à-dire selon la hauteur à monter et l'effort réellement économisé grâce à l'ascenseur.
- Elle ne concerne **que les travaux de mise en conformité légale**, pas l'entretien courant ou la maintenance habituelle.
- Cette clé est maintenant **définitive et juridiquement opposable** à tous les copropriétaires, actuels et futurs, ce qui sécurise la répartition des coûts et assure la continuité des obligations légales et patrimoniales.

Ce que cela implique concrètement :

1. Tous les travaux de mise en conformité seront répartis selon cette clé, de manière juste et proportionnée.
2. Les appels de fonds déjà effectués sur cette base sont validés rétroactivement.
3. Le syndic est mandaté pour **faire acter cette modification auprès d'un notaire**, afin que la clé devienne opposable aux tiers et futurs acquéreurs.
4. La résolution est **immédiatement exécutoire** et sécurise juridiquement l'Association des Copropriétaires (ACP) et chaque propriétaire.
5. Les décisions sont prises **sans aveu de responsabilité ni reconnaissance de non-conformité passée**, pour protéger juridiquement l'ACP.

En résumé :

- La clé est juste, objective et fondée sur des critères mesurables.
- Elle garantit que les coûts des travaux sont équitablement partagés selon l'utilité réelle de l'ascenseur.
- Elle sécurise la situation juridique de l'immeuble pour tous, **aujourd'hui et pour l'avenir**, et protège la valeur de chaque lot.

Cette approche permet à chacun de **savoir exactement comment seront répartis les coûts**, tout en assurant la conformité légale et la sécurité des installations pour l'ensemble des copropriétaires. »

Annotation manuscrite :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

Vote – Majorité qualifiée de 4/5 (Art. 3.86 § 3 C. civ.) = 8000/10000 :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

VII. LITIGES ET INFRASTRUCTURES (DOSSIER CHRISTOFAKIS)

14. Sinistre mur pignon - Rue Vanderschrik 29 (Information)

Exposé sur les dommages causés par le voisin (démolition d'une cheminée) ayant affaibli le mur pignon de notre immeuble.

14. Action en réparation (Votes – Majorité simple)

- **Mandat d'avocat :**
 - Confirmation de **Maitre Eric Riquier** pour la gestion du litige.
- **Pouvoir d'action :**
 - Autorisation au syndic d'entamer les procédures (amiables puis judiciaires) pour obtenir la remise en état et l'indemnisation du préjudice.

14. Sinistre affectant le mur pignon – Immeuble sis Rue Vanderschrik 29

(Information formelle – constatation de faits – sauvegarde des droits – opposabilité – références légales)

14.1. Constatation formelle des faits

Le syndic expose à l'Assemblée que des travaux ont été entrepris par le propriétaire voisin mitoyen de l'immeuble sis Rue Vanderschrik 29, sans respect des règles professionnelles en vigueur, sans concertation préalable avec l'Association des copropriétaires et sans obtention des autorisations administratives requises auprès des autorités communales compétentes.

Ces travaux ont notamment porté sur la **démolition d'une cheminée ancrée dans le mur mitoyen**, élément structurel commun au sens des articles 3.131 et suivants du Code civil (Livre 3 – Les biens).

L'Assemblée **constate expressément** que ces travaux ont été réalisés **unilatéralement**, sans autorisation de l'ACP, plaçant celle-ci devant un **fait accompli**, dans une zone sensible du bâtiment, à savoir le mur pignon récemment rénové, situé au-dessus de la toiture de l'immeuble.

Les éléments factuels précités sont établis et corroborés par les photographies transmises aux copropriétaires et annexées au présent procès-verbal.

14.2. Qualification juridique et atteinte aux droits de l'ACP

L'Assemblée prend acte que :

- Le mur pignon concerné présente un caractère **mitoyen**, au sens des dispositions du **Livre 3 du Code civil** ;
- Toute intervention affectant un mur mitoyen ne peut être réalisée sans respecter les règles de l'art, les normes de sécurité et les droits du copropriétaire voisin ;
- Toute modification, détérioration ou suppression d'un élément ancré dans un mur mitoyen engage la responsabilité exclusive de celui qui en est à l'origine.

Conformément à l'article **3.133 du Code civil**, les réparations rendues nécessaires par le fait d'un seul des voisins doivent être **supportées intégralement par celui-ci**, sans qu'aucune charge ne puisse être imputée à l'ACP.

14.3. Dommages constatés et nécessité de réparations

L'Assemblée **constate** que les travaux entrepris par le voisin ont causé, ou sont susceptibles de causer, les dommages suivants à l'immeuble de l'ACP :

- Des **dégradations au mur mitoyen**, consécutives à la démolition de la cheminée qui y était ancrée ;
- La nécessité de **réparer et remettre en état le mur mitoyen**, afin de garantir sa stabilité, son étanchéité et sa conformité aux règles de l'art ;
- Des **dommages à la toiture** de l'immeuble, en particulier au niveau du faîte, à l'endroit où la cheminée formait une encoche, nécessitant une reconstitution complète et conforme de la couverture en tuiles ;
- Un **risque avéré d'infiltrations et de perte d'isolation**, susceptible d'affecter tant les parties communes que les parties privatives.

Ces dommages sont établis par les photographies annexées, lesquelles font foi jusqu'à preuve du contraire.

14.4. Constatations techniques indépendantes

L'Assemblée prend acte qu'un examen technique de l'intérieur du bâtiment a été réalisé par **Monsieur Juan-Luis Rodriguez Samper**, expert auprès du bureau **Arts-Architects** (www.arts-architects.be).

Cet expert a notamment constaté la présence d'**humidité à l'endroit correspondant à la cheminée démolie**, ce qui confirme l'existence d'un préjudice actuel et non hypothétique.

Le rapport d'expertise est **annexé au présent procès-verbal**, auquel il est expressément fait référence et dont le contenu est réputé intégralement reproduit aux présentes.

14.5. Assurance, préservation des droits et absence de renonciation

L'Assemblée prend acte que l'ACP a souscrit, de manière continue, des assurances adaptées, notamment auprès de **la compagnie ARAG**, afin de couvrir les situations à risque et les litiges relatifs aux atteintes aux biens communs.

En date du **26 janvier 2026**, le syndic a réintroduit une déclaration auprès de ladite compagnie, sur base de l'existence de **dommages avérés**.

Il est expressément précisé que toutes les démarches entreprises par le syndic, l'ACP ou ses mandataires le sont **sans reconnaissance de responsabilité, sans renonciation à aucun droit, et sans préjudice de toute action future**, tant amiable que judiciaire, à l'encontre de tout tiers responsable.

14.6. Décision quant au traitement du dossier et mandat juridique

Compte tenu :

- De la gravité des atteintes constatées,
- Du caractère unilatéral et fautif des travaux entrepris,
- De l'absence de collaboration du voisin concerné,
- Et de la nécessité de préserver efficacement les droits patrimoniaux de l'ACP,

L'Assemblée prend acte et confirme que le traitement du présent dossier **devrait être confié à un avocat**, lequel est **expressément mandaté** pour :

- Défendre les intérêts patrimoniaux et juridiques de l'Association des copropriétaires ;
- Mettre en demeure le voisin identifié comme étant à l'origine des travaux litigieux ;
- Obtenir la remise en état complète, conforme aux règles de l'art, des biens endommagés, tant au niveau du mur mitoyen que de la toiture ;
- Et, le cas échéant, introduire et mener toute procédure judiciaire utile devant les juridictions compétentes, **en ce compris la Justice de paix du 1060 Bruxelles**.

Il est précisé par le syndic qu'un avocat connaît déjà la copropriété pour l'avoir défendue antérieurement, ce qui garantit la continuité, l'efficacité et la sécurité juridique du traitement du dossier.

Il est en outre acté que cet avocat a été **consulté à titre informatif**, sans engagement procédural à ce stade, et qu'il a confirmé à l'ACP que les travaux entrepris par le voisin constituent des fautes engageant la responsabilité exclusive de ce dernier au regard des règles applicables en matière de mitoyenneté et de protection des biens communs.

14.7. Opposabilité et transmission

Le présent point du procès-verbal est **opposable à l'ensemble des copropriétaires**, actuels et futurs, ainsi qu'à tout tiers concerné.

Il devra être **joint à toute vente future d'un lot**, annexé au compromis de vente et à l'acte authentique, avec mention expresse de sa prise de connaissance par l'acquéreur, conformément aux principes de transparence et d'information précontractuelle.

15. Action en réparation – Mur mitoyen et toiture

(Décision – vote – majorité simple – mandat juridique)

15.1. Exposé et rappel des informations communiquées

Sur la base des informations précédemment portées à la connaissance de l'Assemblée, et notamment de l'avis juridique sollicité, le syndic rappelle les éléments suivants :

- Au début du mois d'octobre 2025, le propriétaire de l'immeuble voisin sis **Rue Vanderschrik 29** a procédé à la **démolition d'une cheminée**, sans avertissement préalable ni concertation avec l'Association des copropriétaires ;
- Cette cheminée était **adossée et partiellement ancrée** dans le mur pignon de l'immeuble de l'ACP, sur toute sa hauteur ;
- En 2021, l'ACP a fait placer un **bardage** sur ce mur pignon, lequel avait été interrompu de part et d'autre de la cheminée existante ;
- La démolition de ladite cheminée a laissé subsister un **évidement non réparé** dans la maçonnerie du mur pignon ;
- Au niveau de la toiture de l'immeuble, l'encoche laissée par la cheminée a été **comblée de manière sommaire**, par un simple cimentage.

Il en résulte notamment :

- Un **préjudice esthétique** ;
- Un **défaut d'isolation du mur pignon** ;
- Un **risque avéré de dommages futurs** aux appartements de la copropriété (ponts thermiques, infiltrations).

15.2. Qualification juridique – Mitoyenneté et responsabilité

L'Assemblée prend acte de l'analyse juridique communiquée par l'avocat consulté, dont il ressort que :

1. La présence d'un ancrage de la cheminée dans le mur pignon conduit à considérer que, sur l'ensemble de la surface concernée, le mur doit être qualifié de **mur mitoyen**, au sens du **Livre 3 du Code civil** ;
2. La démolition de la cheminée a causé des **dommages au mur mitoyen**, lesquels rendent nécessaires des travaux de réparation ;
3. Si, en principe, l'entretien du mur mitoyen constitue une charge commune, les réparations rendues nécessaires par le fait d'un seul des voisins sont **intégralement à charge de celui-ci**, conformément à l'article **3.112, alinéa 2, du Code civil**, principe confirmé par la jurisprudence constante de la Cour de cassation ;
4. La réparation de la maçonnerie du mur mitoyen ainsi que la remise en état conforme du faîte de la toiture de l'immeuble de l'ACP incombent dès lors **exclusivement au voisin responsable**, et doivent être réalisées **dans les règles de l'art et à bref délai**, afin d'éviter tout dommage supplémentaire ;
5. La pose d'un **bardage complémentaire** sur le mur pignon, une fois celui-ci réparé, relève en l'état actuel du dossier de la responsabilité de la copropriété, faute d'éléments suffisants permettant d'imputer ce coût au voisin.

15.3. Compétence juridictionnelle et stratégie

L'Assemblée prend acte que tout litige relatif à la mitoyenneté relève de la compétence du **juge de paix**, conformément à l'article **591 du Code judiciaire**.

La stratégie retenue est la suivante :

- Priorité donnée à une **résolution amiable** ;
- À défaut, **mise en demeure formelle** du voisin ;
- Et, en dernier recours, **action judiciaire** afin de le contraindre à exécuter les travaux qui lui incombent.

Il est rappelé que l'autorisation donnée à l'avocat et au syndic n'implique **pas automatiquement l'introduction d'une procédure judiciaire**, mais vise à leur permettre d'agir sans devoir convoquer une nouvelle assemblée générale si cette voie devait s'imposer.

15.4. Décision – Vote – Majorité simple

Après en avoir délibéré,

l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple,
décide :

1. **D'approuver la désignation du bureau d'avocats suivant :**

Maître Éric RQUIER

Avocat au Barreau de Bruxelles

Professeur à la Solvay Brussels School of Economics & Management

Cabinet **IURIS**

Rue Capitaine Crespel, 2–4

1050 Bruxelles

Tél. : +32 2 503 36 10

riquier@iuris.be

2. **De confier à Maître Éric Riquier une mission d'accompagnement juridique complet** de l'Association des copropriétaires, comprenant notamment :
 - Les démarches amiables auprès du voisin concerné ;
 - Les mises en demeure nécessaires ;
 - L'assistance dans le cadre du dossier d'assurance juridique **ARAG** ;
 - Et, le cas échéant, l'introduction et la conduite de toute procédure judiciaire utile relative aux atteintes portées au mur mitoyen, à la toiture, à la sécurité, à la mise en conformité et à la régularisation des ouvrages litigieux ;
3. **D'autoriser expressément le syndic** à entreprendre toutes démarches administratives, techniques, juridiques et assurantielles nécessaires à l'exécution de la présente décision ;
4. **De conférer au syndic le pouvoir d'agir**, amiablement puis judiciairement si nécessaire, en vue d'obtenir la **remise en état complète des biens endommagés** ainsi que l'**indemnisation de tout préjudice subi par l'ACP** ;
5. **D'ordonner l'inscription de la présente décision** au registre officiel des procès-verbaux de l'Association des copropriétaires.

15.5. Clause expresse de sauvegarde et d'interruption de la prescription

(Formalisme renforcé – version consolidée)

L'Assemblée Générale constate, prend acte et décide expressément que l'ensemble des démarches décidées dans le cadre du présent point, et notamment :

- La consultation juridique,
- La désignation et le mandat confié à l'avocat,
- Les démarches amiables,
- Les mises en demeure à intervenir,
- Ainsi que toute action judiciaire éventuelle,

Sont entreprises **aux fins exclusives de la sauvegarde des droits de l'Association des copropriétaires.**

L'Assemblée confirme que ces démarches ont pour objet **d'interrompre ou, à tout le moins, de suspendre tout délai de prescription ou de forclusion applicable**, conformément aux dispositions légales en vigueur, notamment aux articles **2244 et suivants de l'ancien Code civil**, tels que maintenus et coordonnés par les dispositions transitoires du **Livre 8 du nouveau Code civil**, ainsi qu'aux règles générales du droit commun de la responsabilité civile.

Il est expressément acté que toute mise en demeure écrite, tout acte introductif d'instance ou toute reconnaissance de responsabilité, même partielle, obtenue du voisin, produira plein effet interruptif ou suspensif de prescription, au bénéfice exclusif de l'Association des copropriétaires, sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

15.6. Clause de légalité, d'opposabilité et de contrôle juridictionnel

L'Assemblée Générale constate que le présent point :

- A été régulièrement inscrit à l'ordre du jour ;
- A fait l'objet d'une **information préalable suffisante des copropriétaires** ;
- A été **délibéré et adopté** dans le respect des règles de compétence, de quorum et de majorité prévues par le **Livre 3 du Code civil**.

En conséquence, la présente décision est déclarée **pleinement valable, exécutoire et opposable** :

- À l'ensemble des copropriétaires, présents, représentés ou absents ;
- À tout tiers concerné ;
- Ainsi qu'à tout futur acquéreur d'un lot.

L'Assemblée autorise expressément le syndic et l'avocat mandaté à **produire le présent procès-verbal, ou tout extrait certifié conforme**, devant toute autorité administrative ou juridictionnelle compétente, et notamment **devant la Justice de paix du 1060 Bruxelles**, comme preuve :

- De la régularité de la décision ;
- De l'étendue exacte du mandat conféré ;
- Et de la volonté claire, expresse et non équivoque de l'Association des copropriétaires d'agir pour la défense de ses droits.

« Cette clause n'est pas le lancement automatique d'une procédure judiciaire. Elle sert essentiellement à protéger la copropriété sur le plan juridique.

Concrètement, elle permet de préserver nos droits dans le temps, afin que la copropriété ne perde aucune possibilité d'agir si la situation devait évoluer défavorablement.

Elle donne au syndic et à l'avocat les moyens d'agir de manière progressive et proportionnée :

- *D'abord par le dialogue et les démarches amiables,*
- *Et uniquement si cela devenait nécessaire, par une action judiciaire.*

L'objectif est d'éviter de devoir reconvoquer une assemblée générale en urgence si une intervention rapide s'imposait, tout en gardant le contrôle et la transparence vis-à-vis des copropriétaires.

En résumé :

C'est une mesure de prudence juridique, prise dans l'intérêt collectif, qui n'engage pas la copropriété dans un procès, mais qui évite toute perte de droits ou de délais. »

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME DU PROCÈS-VERBAL

(Document autonome – prêt à être joint à une requête ou à une mise en demeure)

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Immeuble sis [adresse complète de l'immeuble]

Numéro BCE : [•]

**EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME DU PROCÈS-VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

L'an deux mille vingt-six, le [date de l'Assemblée], à [lieu / visioconférence], s'est tenue l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'Association des Copropriétaires susmentionnée, régulièrement convoquée.

Point 14 de l'ordre du jour – Action en réparation (mur mitoyen et toiture)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, statuant à la **majorité simple**, a notamment décidé ce qui suit :

1. De **confier à Maître Éric Riquier**, avocat au Barreau de Bruxelles, Cabinet IURIS, une mission d'accompagnement juridique complète visant à la défense des intérêts de l'Association des Copropriétaires à l'encontre du propriétaire voisin sis Rue Vanderschrik 29, notamment en matière de mur mitoyen et de toiture ;
2. D'autoriser **le syndic** à entreprendre toutes démarches amiables et, le cas échéant, judiciaires nécessaires à la remise en état des biens endommagés et à l'indemnisation de tout préjudice subi par l'ACP ;
3. De **mandater expressément l'avocat** pour introduire toute procédure utile devant les juridictions compétentes, **en ce compris la Justice de paix du 1060 Bruxelles** ;
4. De **décider que les démarches entreprises ont pour objet la sauvegarde des droits de l'ACP et l'interruption ou la suspension de tout délai de prescription applicable** ;
5. De déclarer la présente décision **valable, exécutoire et opposable** à tous copropriétaires et tiers.

Le présent extrait est délivré **certifié conforme** au procès-verbal original inscrit au registre des procès-verbaux de l'Association des Copropriétaires.

Fait à [lieu], le [date]

Pour l'Association des Copropriétaires,
Le Syndic,

Signature : _____

Nom : _____

Qualité : Syndic

Cachet : _____

Explication pour les copropriétaires :

« Ce point du procès-verbal concerne les travaux entrepris par le voisin qui ont affecté notre mur pignon et, partiellement, la toiture.

L'objectif principal n'est pas de lancer un procès ou de créer un conflit, mais de **protéger la copropriété et chacun des copropriétaires** en s'assurant que nos droits sont sauvegardés.

Voici ce que cela signifie concrètement :

1. **Constatation et prévention :**

Le procès-verbal établit officiellement les faits tels qu'ils se sont produits.

Cela permet de **documenter les dommages et d'avoir une preuve claire**, utile si jamais une action devait être entreprise à l'avenir.

Il s'agit simplement de noter la situation et de préparer la copropriété à agir de manière structurée si nécessaire.

2. **Protection des droits de la copropriété :**

En mandatant un avocat et en donnant au syndic les moyens d'agir, nous **préservons la possibilité d'obtenir réparation**.

Cela n'engage à aucune action immédiate :

- le syndic et l'avocat pourront **commencer par des démarches amiables**, seulement si cela est nécessaire, avant d'envisager une action judiciaire.

3. **Mesure préventive et juridique :**

La démarche permet également **d'interrompre ou de suspendre les délais de prescription**.

Concrètement, cela signifie que la copropriété ne perd aucun droit, même si le temps passe, et qu'elle pourra agir plus tard si cela s'avérait nécessaire.

C'est une **assurance juridique supplémentaire**, pour éviter toute perte de droits ou complications futures.

4. **Pas de stress pour les copropriétaires :**

Aucune décision ne vous oblige à payer quoi que ce soit immédiatement ou à être impliqué directement dans un conflit.

Les décisions sont prises par l'Assemblée et exécutées par le syndic et l'avocat de manière **proportionnée et progressive**, en commençant toujours par le dialogue et la recherche d'une solution amiable.

5. **But final :**

Sécurité et entretien du patrimoine :

- L'ensemble vise à **garantir la stabilité, l'étanchéité et la sécurité de notre immeuble**, ainsi qu'à **préserver la valeur des biens de chacun**.
- C'est donc une démarche **préventive, organisée et protectrice**, qui met la copropriété à l'abri de problèmes futurs et assure la continuité de nos garanties d'assurance.

En résumé : ce point sert **uniquement à protéger nos droits et à organiser la réponse de la copropriété**.

Il ne constitue pas un procès automatique, mais un cadre sécurisé pour agir si nécessaire, de manière **progressive, transparente et sans stress pour les copropriétaires**. »

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 - A.3.1 - A.5.1- A5.2 - C1àC8	4560	OK		
R0 - E1 - E2- A.4.1 - C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ ABSOLU

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

VIII. MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI)

16. Sécurisation juridique de l'ACP (Vote – Majorité simple)

Face au refus de couverture de l'assureur, l'AG doit modifier le ROI pour limiter la responsabilité de la copropriété.

- **Objet :**

- Rendre les consignes de sécurité sur les balcons immédiatement opposables à tous (locataires et propriétaires).

- **Modernisation :**

- Validation de la communication numérique (Email/WhatsApp) comme mode de notification officiel pour l'envoi du ROI mis à jour.

16. Sécurisation juridique de l'ACP – Modification du Règlement d'Ordre Intérieur (Vote – Majorité simple)

L'Assemblée générale prend acte que, à la suite du refus de couverture formulé par l'assureur concernant les risques liés aux balcons et aux ascenseurs, il est indispensable de renforcer la protection juridique de l'ACP et de clarifier les obligations de tous les occupants, qu'ils soient copropriétaires ou locataires.

Objectifs et justification de la modification :

1. Sécurité et responsabilité :

- Les consignes de sécurité, notamment celles concernant les balcons et l'usage des ascenseurs, sont désormais **immédiatement opposables à tous les occupants.**
- Cette mesure vise à limiter la responsabilité de la copropriété et à répondre aux exigences de l'assureur.

2. Respect des règles de vie commune :

- Le ROI inclut l'ensemble des règles de vie à l'intérieur de l'immeuble afin de prévenir tout comportement perturbateur.
- L'objectif est de garantir la tranquillité, le respect mutuel et la sécurité de chacun, tout en permettant au syndic d'intervenir efficacement en cas de non-respect.

3. Force obligatoire et opposabilité :

- Aucun occupant n'a formulé de remarque ou objection aux règles.
- La modification du ROI, couplée à la validation de la **communication numérique officielle (Email, WhatsApp)**, permet au syndic de faire appliquer le ROI et de le rendre opposable à **tous les occupants**, propriétaires comme locataires.

4. Modernisation de la communication :

- L'Assemblée générale valide l'usage des outils numériques comme moyen officiel de notification du ROI mis à jour, garantissant une diffusion rapide, documentée et juridiquement opposable.

Dispositions spécifiques :

• TITRE V – DÉMÉNAGEMENTS, EMMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX

- L'ascenseur est strictement réservé au transport de personnes.
- Toute utilisation pour le mobilier, électroménagers, matériaux, outillage ou charges lourdes est interdite (clause pénale : 750 € par infraction + remboursement des frais).

• Balcons – Interdictions et sanctions

- À la suite de l'accident du 1er janvier 2023, les balcons ne peuvent être utilisés avant mise en conformité validée.
- L'accès, l'occupation ou tout appui sur balcons est interdit.
- Clause pénale : 1.500 € par infraction, astreinte de 250 € par jour, remboursement intégral des frais, sans couverture d'assurance.
- L'utilisation de lifts ou grues doit respecter les normes strictes, sans aucun appui sur l'immeuble ; dérogation uniquement pour dispositifs autoportants autorisés.

• Responsabilité et assurance :

- L'occupant, copropriétaire ou entreprise intervenante assume la responsabilité exclusive de toute opération de levage ou manutention.

- Une attestation d'assurance RC professionnelle est obligatoire avant toute intervention, avec couverture minimale de 5.000.000 € par sinistre.
- En cas de non-respect, l'intervention est réputée non autorisée et toutes les sanctions s'appliquent.
- **Obligation d'information et exécution d'office :**
 - Chaque copropriétaire doit informer ses locataires et occupants par écrit.
 - À défaut, la responsabilité du copropriétaire est présumée et toutes les sanctions sont imputées automatiquement.
 - Le syndic peut intervenir d'office pour sécuriser l'immeuble et recouvrer les frais, majorés de 15 % si nécessaire.
- **Clause de bail et opposabilité aux locataires :**
 - Tout bailleur doit intégrer dans le contrat une clause obligeant le locataire à respecter le ROI, sous peine d'inopposabilité et sanctions.
 - La clause prévoit la solidarité entre colocataires et la responsabilité entière de l'occupant.
 - Une copie datée et signée de la clause doit être transmise au syndic pour archivage.

Conclusion :

Cette modification du ROI constitue une mesure préventive, sécurisante et juridiquement opposable, permettant de :

- Prévenir tout accident ou litige ;
 - Garantir la sécurité, la tranquillité et le respect des règles de vie dans l'immeuble ;
 - Clarifier les obligations de chacun et sécuriser la copropriété face à toute responsabilité civile ou assurantielle ;
 - Permettre au syndic de faire appliquer immédiatement et efficacement les dispositions du ROI.
-

Explication pour les copropriétaires :

« Cette modification du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) a pour but principal de protéger notre copropriété et tous ses occupants.

Suite au refus de couverture de l'assureur pour certains risques, notamment liés aux balcons et à l'ascenseur, il est nécessaire de clarifier les règles et les rendre opposables à tous, propriétaires comme locataires.

Concrètement, cela signifie :

1. **Sécurité renforcée** : Les consignes concernant l'utilisation des balcons et de l'ascenseur sont précisées pour éviter tout accident.
2. **Respect de la vie commune** : Les règles du ROI permettent à chacun de vivre dans le calme et la sécurité, et au syndic d'intervenir efficacement si nécessaire.
3. **Opposabilité à tous** : Tous les occupants seront officiellement informés, y compris par email ou WhatsApp, ce qui rend les règles juridiquement applicables.
4. **Prévention et tranquillité** : Ces mesures sont préventives et visent à éviter tout litige ou problème futur, sans changer le quotidien normal des occupants qui respectent déjà les règles.

En résumé, il ne s'agit pas de créer des contraintes supplémentaires, mais de sécuriser la copropriété, de protéger chacun et de permettre au syndic d'agir rapidement si une situation à risque se présente. »

Annotation manuscrite :

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• RÉSULTAT : ADOPTÉ ☐ OUI ☐ NON ☒ **ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

  107
Pour RV 

Explication pour les copropriétaires :

« L'objectif n'est pas de compliquer la vie des copropriétaires ni d'imposer des obligations lourdes.

Il s'agit avant tout d'une **mesure de prévention et de bon sens**, comparable à une ceinture de sécurité.

Concrètement :

- Un extincteur permet d'agir immédiatement en cas de petit départ de feu, avant l'arrivée des secours ;
- Cela protège d'abord les personnes, puis l'immeuble et les biens ;
- Cela répond aussi aux **attentes normales des assureurs**, afin d'éviter toute discussion ou refus d'indemnisation en cas de sinistre.

Pour les parties communes, c'est une obligation classique de toute copropriété.

Pour les lots privatifs, c'est un rappel de responsabilité individuelle, sans contrôle intrusif ni intervention du syndic dans les appartements.<

En résumé, ces mesures sont **préventives, proportionnées et rassurantes** :

- Elles n'impliquent aucun danger particulier aujourd'hui, mais elles permettent d'éviter des problèmes sérieux demain, tant sur le plan de la sécurité que sur le plan juridique et assurantiel. »

« C'est une mesure de prévention classique :

- mieux vaut pouvoir réagir immédiatement à un départ de feu que subir des dégâts importants.
- Cela protège les personnes, l'immeuble et évite tout problème avec les assurances.
- Il n'y a pas de contrainte nouvelle lourde, simplement un rappel de bonnes pratiques. »

Annotation manuscrite :

17.ÉQUIPEMENT ET ENTRETIEN DES EXTINCTEURS

(Information – mise en conformité – sécurité incendie – majorité simple)

17.1. Contexte et objectif

L'Assemblée générale rappelle que la prévention incendie relève à la fois :

- De la **responsabilité collective de l'ACP** pour les parties communes,
- Et de la **responsabilité individuelle de chaque copropriétaire** pour son lot privatif.

Cette démarche vise à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages matériels et à garantir la conformité réglementaire et assurantielle de l'immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale.

17.2. Parties communes – Responsabilité de l'ACP

- Présence d'extincteurs conformes dans les parties communes.
 - Contrôle et entretien annuels par une entreprise spécialisée.
 - Mandat donné au syndic pour assurer la mise en conformité et l'entretien.
 - Imputation des frais aux charges communes.
-

17.3. Lots privatifs – Obligation individuelle des copropriétaires

Il est expressément rappelé que **chaque copropriétaire est responsable**, pour son lot privatif :

- De la mise à disposition d'un **extincteur portatif en état de fonctionnement**, adapté à l'usage du logement ;
- Du **contrôle, de l'entretien et du remplacement** de cet équipement, selon les prescriptions du fabricant et les normes applicables ;
- Du respect des obligations imposées par :
 - Les assureurs incendie,
 - La réglementation régionale en matière de sécurité,
 - Et les clauses du contrat de bail le cas échéant.

Cette obligation s'applique **indépendamment de l'occupation du lot**, qu'il soit occupé par le copropriétaire ou donné en location.

17.4. Information des occupants et locataires

- Chaque copropriétaire bailleur est tenu :
 - D'informer son (ses) locataire(s) de la présence et de l'usage de l'extincteur dans le lot privatif ;
 - De veiller à ce que l'équipement ne soit ni déplacé, ni neutralisé, ni supprimé.
 - Le non-respect de ces obligations relève de la **responsabilité exclusive du copropriétaire concerné**, sans transfert de responsabilité vers l'ACP.
-

17.5. Portée juridique et assurance

- Le défaut d'équipement ou d'entretien d'un extincteur dans un lot privatif peut :
 - Aggraver les conséquences d'un sinistre,
 - Entraîner un refus ou une limitation d'intervention de l'assureur du copropriétaire,
 - Engager sa responsabilité civile personnelle.
 - Cette obligation n'implique **aucune ingérence de l'ACP dans les parties privatives**, mais constitue un rappel des responsabilités individuelles en matière de sécurité.
-

17.6. Conclusion et portée de la mesure

La présente décision et ce rappel des obligations visent exclusivement à :

- Renforcer la prévention incendie,
- Protéger les personnes et les biens,
- Clarifier les responsabilités entre l'ACP et les copropriétaires,
- Sécuriser la situation juridique et assurantielle de l'immeuble.

Il s'agit d'une **mesure de bon sens et de bonne gestion**, proportionnée et conforme aux pratiques usuelles en copropriété.

« Il est précisé que cette mesure ne résulte d'aucun constat d'infraction ni d'une situation à risque particulière, mais s'inscrit dans une politique générale de prévention et de responsabilité partagée. »

Décision acceptée

confirmé par e-mail

RÉSOLUTION :

L'Assemblée Générale approuve tels que présentés, sans réserve.

VOTE (Majorité 50% + 1) :

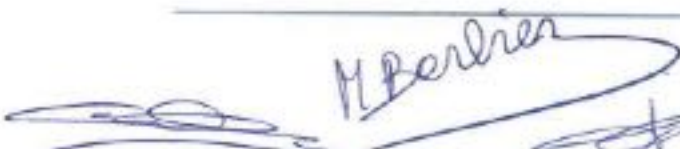
PROPRIETAIRES	10000	POUR	CONTRE	ABSTENTION
A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1àC8	4560	OK		
R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	OK		
A.2.2	390	OK		
A.3.2	390	OK		
A.4.2	390	OK		

VOTE :

- Pour : 10000 / 10.000
- Contre : _____ / 10.000
- Abstention : _____ / 10.000

• **RÉSULTAT : ADOPTÉ ☒ OUI ☐ NON ☐ ABSOLU**

La présente décision approuvée et est annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale, dont elle fait partie intégrante et à laquelle elle confère pleine force probante et opposable.

18. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Statutaire

en février 2026

19. Tour de table

Objet : Informer de la survenance d'un sinistre au niveau de la loggia de l'appartement A2.2.

Il a été constaté une nouvelle apparition de moisissures au plafond de la loggia, sur la partie droite lorsque l'on se place face à la fenêtre.

À ce stade, l'origine du problème semble vraisemblablement liée à la présence d'eau stagnante sur le balcon de l'appartement A3.2, situé au troisième étage, lequel constitue la toiture de la loggia de l'appartement A2.2.

Le sinistre a été déclaré auprès du courtier en date du 04/02/2026.

Explication générale pour les copropriétaires

(Garantie de conformité – valeur – protection patrimoniale)

La longueur et le niveau de détail du présent procès-verbal s'expliquent par un objectif essentiel :

- **Sécuriser juridiquement l'immeuble, préserver la valeur de chaque lot et garantir la conformité lors de toute revente future.**

1. Garantie de conformité lors d'une revente

- Lors de la vente d'un lot, le notaire a l'obligation légale d'informer l'acquéreur de la **situation urbanistique de l'immeuble dans son ensemble**.
- Une infraction urbanistique non régularisée — même localisée, par exemple sur des balcons — **affecte juridiquement l'ensemble de l'immeuble**, et non le seul lot concerné.

Cette situation peut :

- Bloquer ou retarder une vente ;
- Compliquer, voire empêcher, l'obtention d'un crédit hypothécaire par l'acquéreur ;
- Entraîner une **décote significative** du prix de vente.

La mise en conformité constitue donc **un investissement direct dans la sécurité juridique et la valeur marchande de chaque titre de propriété.**

2. Valorisation et liquidité de votre lot privatif

Un immeuble **administrativement « propre »**, en ordre de permis et correctement documenté, est un **gage de sérieux et de valeur** sur le marché immobilier.

En participant à cette régularisation :

- Vous **préservez la liquidité de votre bien** ;
- Vous offrez à un futur acquéreur une **garantie claire de conformité urbanistique** ;
- Vous évitez toute négociation à la baisse fondée sur une incertitude administrative.

Il s'agit d'un élément déterminant pour la **valorisation durable** de votre patrimoine.

3. Défense du corps de l'immeuble et protection collective

Les démarches entreprises — avec l'appui d'experts techniques et de conseils juridiques — ont permis :

- Soit de démontrer l'antériorité de certaines situations,
- Soit de négocier des solutions réalistes et juridiquement sécurisées,
- Tout en évitant des **sanctions administratives lourdes**.

Ces actions protègent :

- L'Association des copropriétaires (ACP),
- Et, par extension, la **quote-part de chaque copropriétaire dans l'immeuble**.

Conclusion rassurante

Si le dossier est administrativement dense, c'est précisément parce qu'il vise à :

- **Prévenir les risques futurs,**
- **Sécuriser chaque copropriétaire,**
- **Maintenir la valeur et la transmissibilité des lots,**
- **Et éviter toute fragilisation juridique lors d'une vente.**

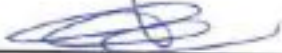
Il ne s'agit pas d'une contrainte inutile, mais d'une **mesure de protection patrimoniale collective**, prise dans l'intérêt direct de chaque copropriétaire, aujourd'hui comme demain.

CLÔTURE DE LA SÉANCE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à :

Le présent procès-verbal est établi et signé séance tenante par les membres du bureau et les copropriétaires présents, conférant date certaine et force probante aux décisions.

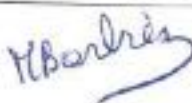
SIGNATURES :

Le Président  SARRAZIN Renaud

Le Secrétaire Barbier Michèle

Les Scrutateurs Lomré Manon 

(Suivent les signatures de tous les copropriétaires présents)

PROPRIETAIRES	LOTS	10000	PROCURATION	SIGNATURES
Barbier Michèle	A1.1- A2.1 – A.3.1 – A.5.1- A5.2 – C1 à C8	4560		
Comté Didier	R0 – E1 – E2- A.4.1 – C0	4270	Comté Michael	
Lomré Manon	A.2.2	390		
Vandescuren Bertrand	A.3.2	390	Sarrazin Renaud	
Vilain Céline Sarrazin Renaud	A.4.2	390		

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à : 19H14

CLÔTURE DE LA SÉANCE