

Objet: ACP Allié 314
Date: lundi 6 octobre 2025 à 16 h 57 min 29 s heure d'été d'Europe centrale
De: Yves Van Ermen
À: bza mid, ghulam1070@hotmail.com, Youssef Kharbach, fatima.mjahid@yahoo.fr, Anne Gillon, Benseddik Said, Thomas Van Rumst
Pièces jointes: image001.png, 171-06-25[47].pdf

Chers copropriétaires,

Ce mail pour vous informer de plusieurs points.

Premièrement, vous trouverez ci-joint le jugement dans le dossier le ACP Allié 314 / Van Rumst. Il a été prononcé par le tribunal de première instance de Bruxelles ce 25 septembre 2025. Celui-ci condamne Madame MJAHID à faire réaliser par une entreprise spécialisée les travaux destinés à remédier aux infiltrations en provenance de sa salle de bain. Ceci ne concerne pas la copropriété. Celle-ci est également condamnée à payer aux demandeurs une somme de 14.854,00 € à titre de troubles de jouissance.

La copropriété est condamnée *in solidum* avec Mme Mjahid à payer aux consorts GILLON - VAN RUMST la somme de 39.446,78 € à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à compter du 2 juillet 2024, et la somme de 9.500,00 € à titre de troubles de jouissance, ainsi qu'aux dépens.

Cependant, Madame MJAHID est condamnée à garantir l'association des condamnations solidaires, sachant que l'association est tenue de supporter 15 % de ces montants.

A noter que Madame GILLON et Monsieur VAN RUMST sont dispensés de toute participation à la condamnation de l'association. Maître Mostin et moi-même estimons qu'il est contraire aux principes qu'un propriétaire qui sollicite l'indemnisation d'un dommage causé par la copropriété ne soit pas amené à contribuer à concurrence de ses quotes-parts dans l'indemnisation qui lui est allouée, puisqu'il est membre de l'association. Cette dispense ne peut jouer que sur les dépens. J'ai donc l'intention d'interjeter appel sur ce point à moins qu'un accord entre les parties soient trouvés.

Après calcul la somme due par la copropriété, si Madame Mjahid paye le montant qui lui revient, est de 15.784,85 €. Je réalise un appel de ce montant.

Deuxièmement, suite à la réunion du 1 septembre 2025, j'ai décidé vu le coût des travaux à la façade arrière et aux terrasses de réaliser ceux-ci dans un an. En effet, la façade a été sécurisée et les terrasses étançonnées. Notons cependant que l'accès à celle-ci restent interdit tant que les travaux ne sont pas réalisés. Je réalise donc appels de fonds de réserve de 36.250 € par trimestre pendant 4 trimestres.

Troisièmement, vu que ma mission va devoir se prolonger jusqu'au moins fin 2026, je vais réaliser une clôture comptable au 31/12/2025 pour ce qui est de mon intervention depuis avril 2024. Vous recevrez votre décompte dans le courant du mois de janvier 2026. Je fixe un budget annuel pour la copropriété à 14.000 € vu les dépenses 2024-2025. Je vous envoie donc des appels de provisions trimestriels de 3500 € à partir de ce trimestre.

Je sais que l'effort financier pour chacun est important. C'est pourquoi, j'essaie d'étaler au maximum le paiement des différentes sommes afin que chacun puisse répondre aux appels de fonds. Les premiers appels de fonds seront envoyés ce 7 octobre 2025.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires ou si vous désirez des explications.

Bien à vous,

Yves Van Ermen
Administrateur délégué.
Agent immobilier IPI: 500.953

