

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise
rue André Baillon 13 à 1190 Bruxelles

Dossier n° ACP 003

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 12 mars 2025

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

En date du 19 février 2025, les copropriétaires de la résidence située à 1190 Bruxelles, rue André Baillon 13, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété.

L'ordre du jour

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.

Les propriétaires présents ou représentés sont 7 sur 8, formant ensemble 869 millièmes ../ 1.000 .Millièmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h 15

Est nommé Président de séance : [REDACTED]

Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par [REDACTED]

Sont nommés scrutateurs : //

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2024 et du bilan arrêté au 31/12/24 (quorum requis : majorité absolue)

☐ *Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.*

Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2024 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 31/12/24, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur aux comptes joint à la convocation.

La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1

2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges - Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)

Budget prévisionnel

Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.

Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.



Il est signalé qu'il s'agit d'une **estimation** basée sur 6 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 10.011 Euro

Celui-ci est approuvé (voir liste des votes en annexe).

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2

Fonds de roulement

Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.

☐Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé suffisant, ce dernier correspond **toujours** à la moyenne des charges courantes. Il est décidé de ne pas l'augmenter, car la différence de budget en 2024/25 est lié aux travaux divers réalisés en cave ainsi que les travaux de serrurerie qui relevait de l'exceptionnel

Le fond de roulement ne doit donc pas être augmenter comme proposée dans le tableau
Nouvelle réévaluation d'ici un an

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3

Situation des débiteurs / exigibilité des charges

☐Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine

Seule un propriétaire présente un retard de paiement sur la dernier trimestre mais dont la situation de compte est surveillé

Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées

☐Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, et ou pour ceux déjà en cours, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat) ,et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité (citation - jugement rendu – rebondissement – etc ..)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4

3. Rapport du syndic et conseil de copropriété (pour ce dernier à avaliser en AG) sur les :

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Autres, ...
- 3.8 Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)



Rapport du syndic

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

3.1 – Façade arrière et toiture plate arrière

& 3.1 isolation dalle plafond sous-sol

Le dossier d'étude qui avait été soumis à tous en 2024 n'a pas été re transmis a ce jour, ni faite l'objet d'une révision/ indexation des couts , mais en cas d'intérêt porté pour une re instruction sera alors re diligenter en ce sens

Car et de surcroît nous n'avons aucune vision a ce jour au sujet des primes et condition d'octroi en 2025

Renvoi point 6A

3.1 chemine et tabatière

Suite validation tardive - les travaux n'ont pu se faire pour raison de condition météo mais nous avons fiat éditer la facture en décembre 24 mais sommes en attente de l'exécution des travaux pour mise au paiement et introduction de la prime de façon gracieuse par Mr Moreau

Les travaux sont annoncé pour le 1 ère quinzaine d'avril 25

Pour mémoire et laissé inscrit pour transparence

Rappel des conditions pour l'octroi d'une prime

- ✓ l'ag mandate le syndic et ou Mr Moreau pour introduite la demande de prime et veiller à son suivi
- ✓ le paiement de prime sera à faire suivre sur le compte de l'acp : [REDACTED]
- ✓ et en connaissance de cause l'AG confirme avec bien puis connaissance des législation en matière et les obligations qui en découlent (cf CHAPITRE VI de l'arrêté susmentionné, Art. 17.&21)
- ✓ au vue des difficultés et des changements de législation (unilatéral) afin d'obtenir les primes demandées auprès de RENOLUTION ou Bxl environnement, clairement par manque de fonds de ces derniers, le syndic décline toute responsabilité en cas de non acceptation des primes demandées malgré l'ensemble des démarches et documents correctement complétés et envoyés

3.1 toiture garage

A la demande du CDC une évaluations nouvelle de la situation au sujet de ce toit à été demande au vu du constat de nouvelle dégradation - renvoi point 6C

&

3.7 divers – demande émise et suggérer par Mr [REDACTED]

Pouvoir placer une pompe a chaleur en lieu en place d'une chaudière individuelle au gaz + installation d'une pompe sur le toit plat par utilisation du même conduit d'évacuation que celui de la chaudière actuelle

Demande d'avis et autorisation de l'ag ainsi que de voir si d autre propriétaire portent un intérêt

Afin de pouvoir se positionner il est il est convneue que une fois un projet plus concret Mr [REDACTED] reviendra vers nous (CDC / syndic ou ZAG) pou en obtenir sa validation car les cas peuvent varier r d'un appartement à l'autre

Mais l'ag n'est donc pas oppose à la demande

☒ Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune autre remarque particulière n'est à signaler

Rapport du conseil de copropriété

☐ Ce dernier a été joint en annexe de la convocation et corrobore les termes et informations déjà repris dans le rapport du syndic

☒ L'assemblée approuve à l'unanimité le rapport présenté



En complément des réponses faite par le syndic au rapport du CDC une clarification est faite au sujet

Du dossier relevée / répartition eau -point 4 rapport CDC

Soit un propriétaire se charge de faire le relevé mais faut il encore que les accès soit donné

Soit nous pouvons poser des compteur de passage d'eau radio fréquence

ainsi nous diminuons déjà l'impact de la réception des relevés à des moment différents et le faisons tous en même en même temps

il est donc demande quelle suite y réserver

il est convne qu'il est laissé mandat aux membres du CDC pour réaliser ce relevée par leur soins auprès des occupants et que les relevée seront soumis au syndic

donc des réception de la facture de Vivaqua le syndic préviendra le CDC pour organisation d'une date et informera les occupants / propriétaire de cette procédure

Cimentage chambre de visite - point 5 rapport CDC

Travail prévu en régie par et sera soumis à VIP lors du passage pour les travaux divers à faire au sein de l'immeuble

Isolation grande porte vers cour - point 6 rapport CDC

Mise au point à été / sera faite avec Vip pour intervention

Réfection seuil porte entrée et soupiraux - point 8 rapport CDC

Travail prévu en régie par et sera soumis à VIP lors du passage pour les travaux divers à faire au sein de l'immeuble

=) Il est toutefois convne que

le CDC reverra ce point en relation avec Mr Moreau et la société Vip une fois présence lors des travaux de cheminée / tabatière

l'ag valide

-

Ces décision (motion) sont votées par l'assemblée à l'unanimité décision N° 5

☐ Le conseil de copropriété a souhaité aussi se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en avalise les termes et informations reprises.

4. Décharge et reconduction à donner (quorum requis : majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) – voir résultat des votes

L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui était composé des membres suivants :

Mr [REDACTED](assesseur)

Mme [REDACTED](assesseur)

M. [REDACTED](assesseur)

Mr [REDACTED] (assesseur)

décision N° 6

4.2 Au syndic : voir résultat des votes

L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.

décision N° 7

4.3 Au(x) commissaire(s) au comptes

L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière au(x) vérificateur(s) (commissaires) aux comptes qui était composé de(s) membre(s) suivant(s) :

Mme [REDACTED](vérificateur)

décision N° 8



5. Elections :

5.1 Création et élection du conseil de copropriété (quorum requis : majorité des 75%) – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants au conseil de copropriété, et ce, pour une durée de un an.

Mr De Troyer(assesseur)

Mme De Troyer(assesseur)

Mr De Troyer(assesseur)

Mr De Troyer (assesseur)

décision N° 9

Le syndic rappelle que et conformément aux exigences de la nouvelle loi, le conseil de copropriété doit impérativement transmettre aux propriétaires un rapport d'activité, qui doit être transmis aux propriétaires par le biais du syndic.

Toutefois et si le conseil de copropriété ne souhaite pas remettre de rapport, il sera considéré qu'il se joint au rapport du syndic et en avalisera les termes et informations en assemblée générale. Il est toutefois précisé que le rapport du syndic ne peut être envoyé avant la convocation étant donné que celui-ci est mis à jour jusqu'à cette date

5.2 Du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue) – voir liste des votes en annexe

☐ L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants en tant que vérificateur aux comptes, et ce, pour une durée de un an.

Mme De Troyer(vérificateur)

décision N° 10

Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins 3 semaines avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.

Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mme Gori dans les délais requis) , et ce même si le syndic vient en rappel..

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.

décision N° 11

6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux : majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1er - à l'exception des travaux imposés par la loi : majorité 50 % +1)

A – Façade arrière et mur latéraux - pignon + toiture plate arrière (rénovation / isolation) re présentation du dossier d'Etude monte par et présenté en 24 + rappel couts – possibilité d'emprunt : explication - décision et budgétisation

Rappel extrait de la décision actée en 2024

Mr moreau procédé à un bref résumé et rappelle comment il à été amené à montre ce dossier à la suite d'une réflexion d'un projet de rénovation et optimisation entre isolation façade / toiture et sous -sol



les priorités sont les façade arrière et ensuite la toiture arrière plate
répondra au futur PEB des parties communes (législation et AR tjs en attente)
et améliorera les PEB privés (on espère vers des catégories C/D)
les primes sont des incitateurs aussi ...

A présent il en relève des éléments suivants

- Le Dossier Rénovation de la Façade Arrière Comprenant son Isolation

La budget pour cette dernière varie selon les offres reçues de 86.000 à 101.000 TVA VC

Et comprend l'installation de chantier les démolition et préparation + isolation

Les primes escomptées sur base de 2024 sont de +/- 26.500 euro sur les postes installation de chantier et isolation

- Le Dossier Rénovation de la Toiture Haute Arrière Plate Comprenant son Isolation

Il s'agit de la rénovation de la toiture horizontale arrière

Le coût varie de 18.300 à 26.600 euro TVA VC

Prime susceptible de récupération sur base 24 entre 2300 à 4.000 euro tout dépend du corps de métier retenu

la corps de métier qui présente le meilleur rapport qualité prix est [REDACTED]

budget de référence pour ces dossiers est de 95.00 + 20.000 = 115.000 Euro qui serait à appeler en 5 ou 7 trimestre et ce sans devoir faire recours à emprunt et donc réaliser ces appels exceptionnels

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Il est émis la demande de faire passer au vote la motion suivante :
 - Budgéter ces fonds à hauteur de 1115.000 euro en 7 trimestres afin de pouvoir mettre en avant pour fin de l'année 2025 la mise en œuvre des travaux de façade et toiture (renvoi explication ci avant)
 - Ce projet incluant bien entendu la phase suivante à savoir que grâce au prime qui seront récupérées il pourra être envisagé les travaux suivants (isolation plafond cave et isolation grenier)
 - Et de revoir ce point à l'ODJ de la prochaine AGO pour re valider le mandat de Mr Moreau et le choix affiné vers une société en fonction des devis révisés pour permettre les commandes et mise au planning pour 2025 sur base des préliques montants cotisés
- ✓ Cette décision (motion) ne passe pas car nous avons 1 abstention et 2 propriétaires qui votent contre

A ce jour en 2025

L'absence de gouvernement qui a perduré des mois durant a eu un impact sur la situation relative aux décisions budgétaires et de ce fait les primes et leur condition d'octroi

A ce jour nous restons toujours en attente d'information à ce propos (méthodologie d'introduction - type de prime octroyée et condition)

Il était donc difficile de pouvoir faire réévaluer ce dossier technique de façon optimale puisque le retour possible des primes était un des points de motivation et une incertitude

L'étude établie en 2024 reste valable seule les coûts sont à indexer mais l'ordre de grandeur budgétaire est connu et en cas d'aval la question préalable du financement n'est pas à mettre en avant pour rappel le budget est de 1115.000 Euro

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce jour et propose de reporter celui-ci à la prochaine assemblée pour ré-instruction éventuelle nouvelle et évaluation de la situation en fonction de la situation relative aux primes

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12



B- dossier isolation dalle plafond sous-sol + possibilité d'ajouter l'isolation du grenier: re présentation du dossier d'Etude monte par Mr Moreau et présente en 24 + rappel des couts – possibilité d'emprunt : explication - décision et budgétisation

Pour rappel extrait de le décision actée en 2024

La parole est laissé à [REDACTED] et en relève des éléments suivants

Ce dossier passe en second plan et pourra être fait avec le récupération des prime (renvoi point 6A)

Après débat les décisions suivantes sont prises

Au regard de la décision prises au point 6A ce dossier ne fait l'objet d'aucune vote à ce jour

Il sera revu à l'ODJ de la prochaine AGO et la question de l'isolation du grenier sera aussi ajoutée

A ce jour en 2025

La situation reste similaire à 2024

Ce dossier n'est pas prioritaire et à avoir dans son ensemble avec les travaux préalable a faire et le dossier d'Etude soumis - **renvoi au point 6A**

C –toiture des garages : demande d'évaluation à ce jour des dégradation dans les garages (cfr point 9 du rapport du CDC) en vue d'une instruction éventuelle des travaux de mise en ordre (conservation ou rénovation); explication – décision – budgétisation

La parole est laissé au CDC qui avait émis la demande de voir reporter ce point à cette AGO

Il en ressort les éléments suivant :

Des fuite sont présente dans certains garage mais une partie est en lien avec le mur de cimentage et une autre raccord étanchéité de toiture

[REDACTED] rappelle les disposition de l'acte de base (article 57 - section V tous les frais relatifs l'entretien et conservation des garages incomberont uniquement a charges des boxs)

Donc le prise en charges pour le rénovation de cette toiture de de garage ne concerne que les propriétaire de box

Seules ont concerné par cette décision les garage G1 à G5 du en 20 /20 ième (4 quotités par garages)

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Il est convne de lancer un appel d'offre pour une mesure conservatoire localisé et ce pour un budget maximum 1500 euro et de laisser un mandant large au CDC pour choix pour choix et décision de la société à retenir
- les frais seront ensuite imputé au box G1 à G5 – cfr acte de base article 57

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à la majorité des 12/16 (quotités box)– décision N° 13

D -Travaux Extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) : présentation et avis rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

Audit

Il faut entendre par ce point le nécessité de re lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble

Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncé et les budgets estimés dans le mesure du possible de même que le degré d'urgence

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ **PEB commun**
- ✓ Il est précise que faute de gouvernement qui a perdure ;longtemps nous sommes resté é en attente de la sortie de l'AR au sujet des condition de mise en œuvre de ce PEB commun qui avait été annoncé en terme de mise en application pour 2025 et ne sont à ce jour toujours pas sorti – nous agirons une fois connaissance des condition de mise en œuvre
- ✓



- ✓ &
- ✓
- ✓ **Audit**
- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à cette proposition « d'audit technique » cette année, et propose de reporter une nouvelle fois cette demande à l'ODJ de la prochaine AGO
- ✓ Car l'ensemble des points à voir et à traiter ont déjà été vus à travers cet ODJ et où la station technique de l'immeuble est bien surveillée avec l'aide du CDC et la surveillance de Mr Moreau et dont certains points sont déjà mis en avant en termes d'instruction renvoi point techniques ci avant

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14

7. Alimentation du(es) fonds de réserve (sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix, dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaires de l'année précédente – article 577-5 § 3) – Proposition du syndic de porter l'appel trimestriel à 500 € pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan au 31/12/24			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	3450	//	
		Déduction des travaux de tabatière / cheminée	
le fonds de réserve générale	12.706,06	Poursuite appel à 2.000	Par trimestre
le fonds de réserve			
le fonds de réserve			
Le fonds de réserve			

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14

8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 11 mars 2026 à 18H

La proposition reprise en rubrique est acceptée.

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.

Pour accord,
Nom et Signature :



Propriétaires	Quotités	Vote 1	Vote 2	Vote 3	Vote 4	Vote 5	Vote 6	Vote 7	Vote 8
ANDRE	131								
DEULLENS	127	0	0	0	0	0	0	0	0
BRUNELLE N.	113	0	0	0	0	0	0	0	0
	127	0	0	0	0	0	0	0	0
	131	0	0	0	0	0	0	0	0
	113	0	0	0	0	0	0	0	0
	127	0	0	0	0	0	0	0	0
	131	0	0	0	0	0	0	0	0

1.000 868/868 868/868 868/868 868/868 868/868 868/868 868/868 868/868 868/868

Propriétaires	Quotités	Vote 9	Vote 10	Vote 11	Vote 12	Vote 13	Vote 14	Vote 15	Vote 16
	131					Box 5 (quatre) (4)			
	127	0	0	0	0		0		
	113	0	0	0	0	0 (4)	0		
	127	0	0	0	0	0 (4)	0		
	131	0	0	0	0	0 (4)	0		
	113	0	0	0	0		0		
	127	0	0	0	0		0		
	131	0	0	0	0	A (4)	0		

1.000 868/868 868/868 868/868 868/868 12/16 868/868

Propriétaires	Quotités	Vote 17	Vote 18	Vote 19	Vote 20	Vote 21	Vote 22	Vote 23	Vote 24
	131								
DEULLENS	127								
BRUNELLE N.	113								
	127								
	131								
	113								
	127								
	131								

1.000

SRL IMMO JPL
CHAUSSEE D'ELSEMBERG , 530
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 02/343.18.40
compta@immo-jpl.be
Num. IPI : 501312

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 12/03/2025 À 18:00

FAIT LE : 10/03/2025
IMMEUBLE : 0003 - 003-ACP BAILLON 13 (0828.535.495)
RUE ANDRÉ BAILLON 13
1190 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 8							
	1D, G4	0001	131,00				
	1G	0001	127,00				
	G2, RD	0001	113,00				
	3G, G1	0001	131,00				
	2G, G3	0001	131,00				
	RG	0001	109,00				
	3D	0001	127,00				
	2D, G5	0001	131,00				
TOTAL QUOTITÉS		0001	1 000,00				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.