



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

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

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

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

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

Le mardi 14 octobre 2025 à 18h00, via Teams

Chers Copropriétaires,

Objet : Mise en garde sur les projets de travaux importants

Dans le cadre des réflexions menées sur d'éventuels **travaux de conservation et de rénovation** de votre immeuble, nous souhaitons, en tant que syndic de la copropriété, vous faire part de **certains éléments de vigilance essentiels**, avant toute décision engageante.

En effet, si la préservation et la valorisation du patrimoine collectif demeurent une priorité, il est nécessaire de tenir compte de plusieurs **facteurs économiques défavorables** à ce jour :

1. **Par l'absence de gouvernement bruxellois, nous sommes dans l'impossibilité d'établir un calcul significatif des primes (réduction significative, voire disparition, de certaines primes)** qui permettraient jusqu'alors d'alléger la charge financière des copropriétaires.
2. **Un fonds de réserve actuellement de 18.888,96€ (fictif, voir point 7.3) et 2775,44€ (réel, voir point 7.3),** ne permettant pas d'amortir une partie des coûts envisagés sans recourir à des **appels de fonds exceptionnels importants**.
3. Une **capacité financière inégale des copropriétaires**, qui pourrait être mise à mal par des projets de grande ampleur, menant potentiellement à des impayés ou des tensions au sein de la copropriété.

Dans ce contexte, nous vous invitons à la **plus grande prudence**.

Cette approche responsable permettra d'assurer la pérennité de votre immeuble, tout en préservant l'équilibre financier de chacun. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Blave.J – Syndic



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

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

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

Ordre du jour

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

5 propriétaires sur 6 sont présents et représentés à distance, via le lien Teams envoyé par le syndic, totalisant 900/1000^{ème} dans les parties communes.

Le double quorum est atteint, la séance peut donc valablement être ouverte.

L'Assemblée confirme leur accord pour que cette Assemblée se déroule à distance.

Mr PARDO est présent en sa qualité de futur propriétaire de l'appartement de Mr BEKAERT.

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

La séance est présidée à l'unanimité par Mr DERMIENCE et le secrétariat par le syndic.

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

- Valastro : Nettoyage – Rupture de contrat – Quid nettoyage

L'Assemblée souhaite proposer à Valastro le paiement de 1000,00€ pour solde de tout compte. Il est demandé également de souscrire un nouveau contrat avec une autre société de nettoyage avec un grand nettoyage des parties communes avant prise d'effet du contrat.

Un avis sera affiché pour signifier aux occupants l'obligation de rendre libre d'accès les parties communes y compris les vélos.

L'Assemblée approuve à l'unanimité ce qui précède.

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

L'assemblée vote à l'unanimité la souscription d'un contrat de curage (1 passage /an) pour un montant maximum de 450,00€.

4) Information nouvelle loi sur la prévention incendie – (vote 50%+1).

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans TOUS les logements à partir du 1er janvier 2025

Vous êtes propriétaire d'un logement ? N'attendez pas jusqu'au 1er janvier 2025 et équipez déjà votre logement d'un détecteur de fumée.

Parce que les détecteurs de fumée sauvent des vies.

Vous êtes locataire ? L'installation de détecteurs est [déjà obligatoire dans tous les logements](#)

[locatifs](#) dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

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

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

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une **durée de vie de 10 ans**
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

*Les propriétaires qui disposent déjà de quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus, conformément à l'arrêté de 2004 sur les détecteurs de fumée, ont jusqu'au 1er janvier 2028 ou pour se mettre en règle. (source : pompiers.brussels/fr/securite/ma-securite/detecteurs)

L'assemblée demande l'installation de détecteur de fumée dans les parties communes.

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

5.1. Règlement général sur la protection des données (RGPD)

Accord est donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires/ Avocats, Comptables...}. Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...).

Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées seront obtenues sur simple demande en format papier. (VOTE)

Approbation à l'unanimité.

6) À la suite des divers sinistres, vote sur le devis de Dizziness : Total 5830,00€ TVAC

6.1.Modification évacuation toiture + remplacement DEP : entre 2000 et 2500 € htva

- Après séchage : mur réparation et remise en peinture de la zone : entre 1500 et 2000 € HTVA aussi.



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

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

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

Travaux sinistres			
Nom	Lots	Quotités	
BEKAERT	LOT 4	190	1.107,70 €
BERNARD	LOT 3	210	1.224,30 €
DERMIENCE	LOT 6	138	804,54 €
FREIZER	LOT 2	215	1.253,45 €
LA BOITE PRODUCTION	LOT 5	147	857,01 €
VANDERVALLE	LOT 1	100	583,00 €
			5.830,00 €

L'Assemblée donne son accord à l'unanimité pour la commande des travaux selon le devis de Dizziness. L'Assemblée vote pour un financement par appel unique et demande prestement que les travaux soient réalisés avant l'hiver.

6.2.Rénovation des deux plateformes en toiture.



+/- 70 m² de surface pour les deux plateformes

Coût actuel pour une nouvelle étanchéité + isolation : entre 220,00€ et 250,00 €/m² Htva

Pour votre immeuble : Estimation entre 16324€ et 18550€ tva

Supplément introduire : frais coupole



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

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

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

Nom	Lots	Quotités	Toiture
BEKAERT	LOT 4	190	3.524,50 €
BERNARD	LOT 3	210	3.895,50 €
DERMIENCE	LOT 6	138	2.559,90 €
FREIZER	LOT 2	215	3.988,25 €
LA BOITE PRO	LOT 5	147	2.726,85 €
VANDERVALL	LOT 1	100	1.855,00 €
			18.550,00 €

Vote : voir point 6.3

Etat des prime 2025 :

*En 2025, pour bénéficier de la **prime Révolution à Bruxelles**, il est nécessaire d'attendre une décision du nouveau gouvernement concernant le système de primes. Voici quelques points clés :*

- *Les **primes Révolution** remplacent les anciennes primes à la rénovation et peuvent être demandées via la plateforme **IRISbox** pour les biens situés dans la région de Bruxelles-Capitale.*
- *Des **changements** s'appliquent en 2025 concernant les travaux de rénovation et les primes énergétiques associées.*
- *Les demandes de prime doivent être introduites avec une facture de solde datée de 2025, une fois que le système sera approuvé.*
- *Les conditions d'éligibilité et les montants des primes seront disponibles sur le site **Renolution.brussels** après approbation.*

6.3.Rénovation et isolation de la façade arrière et terrasses + régularisation urbanistique des terrasses

6.3.1. Accord sur la réalisation des travaux

Approbation à l'unanimité sur le principe incluant la toiture et les plateformes.

6.3.2. Accord sur le financement des travaux

L'Assemblée vote pour un appel unique afin de financer les travaux préparatoires de l'Architecte qui sera mandaté.



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

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

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

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

- 6.3.3. Accord sur Mandat à donner à une Architecte pour l'établissement du cahier des charges pour appel d'offre, demande de permis d'urbanisme et suivi du chantier.

L'Assemblée vote à l'unanimité pour que Mandat soit donné à un Architecte afin d'obtenir les conseils techniques d'usages et une proposition de rénovation durable du bâtiment.

Possibilité de crédit :

Un crédit sur mesure pour ACP

Avec le crédit d'investissement, votre ACP peut réagir rapidement en finançant des travaux de rénovation durables ou structurels.
Ses principales caractéristiques ?

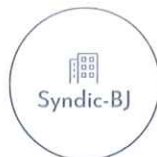
- ✓ Durée de 10 ans maximum
- ✓ Crédit de min. 50.000 euros
- ✓ Taux d'intérêt fixe
- ✓ Mensualités fixes

Il est demandé de profiter du passage de Dizziness pour examiner les problèmes d'humidités dans l'appartement du 4^{ème} étage par une recherche de fuite en toiture.
Il est demandé au propriétaire du 4^{ème} de vérifier l'évolution du taux d'humidité et en faire rapport au syndic.

7) Situation financière de l'association des copropriétaires

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

Désignation	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025
0001 - Charges communes générales	0,00	7 155,54	11 000,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	0,00	2 619,43	2 800,00
61074 - Entretien cheminées et canaux de ventilation	0,00	752,60	800,00
6120 - Eau	0,00	0,00	3 000,00
61210 - Electricité parties communes	0,00	66,00	150,00
61300 - Honoraires syndics	0,00	1 808,00	2 000,00
6140 - Assurance incendie	0,00	919,94	1 100,00
6147 - Franchise	0,00	393,25	750,00
616 - Frais d'administration et de gestion	0,00	105,50	100,00
6160 - Frais d'administration syndic	0,00	100,00	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	0,00	390,82	300,00
Totaux généraux	0,00	7 155,54	11 000,00



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

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

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

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

Approbation à l'unanimité pour le budget de 11.000€ annuel

7.2. Vos provisions mensuelles – Informations

C0171 - VANDERVALLE	91.67
C0172 - FREIZER	197.08
C0173 - BERNARD	192.50
C0174 - BEKAERT	174.17
C0175 - LA BOITE PRODUCTION	134.75
C0176 - DERMIENCE	126.50

7.3. Situation des fonds de réserve :

7.3.1. Reconstitution du fonds de réserve de 2014 à ce jour.

Une analyse approfondie a été exercée sur le compte épargne sur les exercices de 2014 à ce jour.

Il est apparu ce qui suit :

Dépenses liées à des travaux spécifiques :

2017 : 8272,00€ - Euronet

2018 : 339,00€ - Euronet

2019 : 200,00€ Chatelain Delcour

2020 : 1217,82€ - Conformité électricité

2020 : 1435,81€ - Parlophonie

2023 : 1000,00€ - Assurance

2024 : 1154,52€ - Engie & Valastro

Transferts du compte épargne vers le compte à vue :

2021 : 1313,30€

2023 : 6000,00€

2023 : 500,00€

Solde de départ 2014 : 2493,26€

Solde à ce jour 2025 : 2775,44€

Réconciliation compte épargne et compte 160 fonds de réserve (pour rappel compte épargne doit correspondre au montant du fonds de réserve à quelques euros de différence en fonction des intérêts et coûts liés à la gestion du compte).

Fonds de réserve à ce jour : 12.888,96€

Considérant que le montant de 10.167,82€ a été utilisé pour palier au manque de trésorerie et payer les charges courantes, le compte à vue est redevable de ce montant (10.167,82€) au compte épargne.

2775,44+10.167,82€ = 12.943,26€

Considérant que la différence de 54,30€ résulte d'intérêts générés, il conviendrait de transférer le montant de 10.113,52€ (10167,82-54,30) du compte à vue sur le compte épargne.



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

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

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

Considérant également que Mr Bekaert a versé le montant de 2090,00€ (12 mois de provisions sur le compte épargne), il s'agirait de transférer le montant de 8023,52€.

Décision : La régularisation du fonds de réserve ne peut être effective que par le remboursement des arriérés par Mme VANDERVALLE.

7.3.2. Appel au fonds de réserve.

Situation actuelle après écriture et transfert à valider au point 6.3.1 : 12.888,96€

Proposition de dotation annuelle de 5000,00€ selon un appel trimestriel comme suit :

Appel trimestriel - dotation au fonds de réserve			
Nom	Lots	Quotités	
BEKAERT	LOT 4	190	237,50 €
BERNARD	LOT 3	210	262,50 €
DERMIENCE	LOT 6	138	172,50 €
FREIZER	LOT 2	215	268,75 €
LA BOITE PR	LOT 5	147	183,75 €
VANDERVALL	LOT 1	100	125,00 €

Approbation à l'unanimité pour une dotation annuelle de 5000,00€

8. Etat des contentieux et sinistre en cours

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

8.3. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement :
ACP/Vandervalle – Informations : le paiement de 200,00€ /mois sont effectivement bien réguliers, en revanche aucune nouvelles provisions ne sont honorées.

Réouverture d'un recouvrement Judiciaire et exécution du Jugement

Nouvelle procédure à entreprendre et rappel à envoyer par recommandé à Mme VANDERVALLE.
L'Assemblée prendra une décision dès réception du second Jugement.

8.4. Etat des déclarations de sinistres en cours :

8.4.1. Dermience : infiltration via la toiture

Voir point 6.3.

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

Rappel expert pour passage dans l'ensemble des appartements.

Il est d'un fait que si le sinistre a été considéré pour un appartement, il devrait raisonnablement rouvrir ce dossier en y incluant les autres appartements.

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

Mme BERNARD et Mr PARDO (à partir du 24.11.25) à l'unanimité.

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



Gérance d'immeubles

+32 2.537.07.99 – julien@syndic-bj.be

Rue de Linthout, 89/24 à 1030 Bruxelles

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

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

Mr DERMIENCE à l'unanimité

11. Syndic Blave Julien (majorité absolue requise : 50%+1)

Mr BLAVE Julien à l'unanimité

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

- Rappel ROI : évacuation des vélos des parties communes avec date butoir au 15.11.25. Les vélos n'ayant pas été évacués le seront par le syndic après la date convenue du 15.11.25.
- Joindre au PV les décomptes
- Envoyer les codes d'accès Optipro aux propriétaires
- S'assurer du bon accès à Optipro par le commissaire aux comptes.

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

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

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

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

Cet accusé de réception vaut signature du PV.

Certifié conforme et sincère.

Blave Julien – Syndic



M. JULIEN BLAVE
RUE DE LINTHOUT, 89/24
1030 SCHAERBEEK
TÉL. +32 471.65.13.93
julien@syndic-bj.be
Num. IPI : 516173

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 14/10/2025 À 18:00

FAIT LE : 14/10/2025
IMMEUBLE : 0022 - ROBIE
AV JEAN ROBIE, 34
1160 SAINT-GILLES

Copropriétaire		Lots		Quantités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 6				Clé	Total	Présent		Procuration
BEKAERT + Mr Pardo (2)	LOT 4			0001	190	TEAMS OK		
BERNARD	LOT 3			0001	210	TEAMS OK		
DERMIENCE Chlo. Gervinre (2)	LOT 6			0001	138	TEAMS OK		
FREIZER	LOT 2			0001	215	TEAMS OK		
LA BOITE PRODUCTION	LOT 5			0001	147	TEAMS OK		
VANDERVALLE	LOT 1			0001	100			
TOTAL QUOTITÉS				0001	1 000			

Certifiée sincère et vérifiable, la feuille de présence est arrêtée à 5 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 900 parts.

