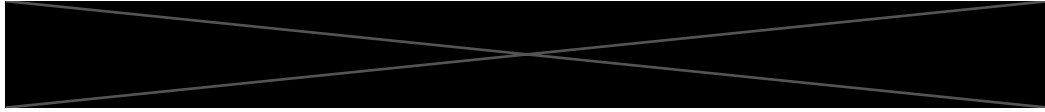


COPROPRIETE VOLDERS
avenue Jean Volders 9 – 9A à 1060 Bruxelles
Compte rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 10/10/2025

Présents :



1. Présentation des nouveaux copropriétaires [redacted] et réponses à leurs questions quant à la gestion de la copropriété

2. Compte de la copropriété

(nouveaux copropriétaires non concernés vu que comptes arrêtés au 07/07/2025, date de vente de l'appartement du 3ème étage par [redacted])

Les comptes présentés pour la période du 01/01/2023 au 07/07/2025 n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Mr [redacted] n'a pas donné de suite à l'envoi des susdits comptes qui lui ont été envoyés par e-mail.

Les comptes ont donc été approuvés à la majorité.

Annonce que Mr [redacted] souhaite récupérer son solde du compte de roulement.

Mrs [redacted] nouveaux copropriétaires, verseront 75 € de provision pour les charges de la copropriété chaque trimestre à partir de 10/2025 et les suivants 01/01-01/04-01/07 au compte bancaire de la copropriété : [redacted]

Il est convenu que : - le montant des charges trimestrielles n'est pas augmenté et est donc maintenu à 75 € par trimestre
- pas de compte de réserve pour le moment

3. Syndic

M [redacted] continue la gestion de la copropriété jusqu'à la fin des travaux à la toiture.

Il sera aidé par Mme [redacted] qui reste aussi pour le moment, commissaire aux comptes. Dès que les travaux à la toiture seront terminés, il sera envisagé de confier la gestion à un syndic indépendant.

Il [redacted] s'est de confier la gestion à EASY SYNDIC.

M [redacted] a envoyé par courriel une présentation de ce syndic reprenant les points et prix de prestations.

La décision est donc reportée à la fin des travaux à la toiture.

4. Finalisation du placement de la fibre

██████████ prendra contact avec PROXIMUS pour finaliser l'installation de la fibre jusqu'aux 1^{er} – 2^{ème} – 3^{ème} – 4^{ème} étages + rez-de-chaussée commercial et communiquera les date et heure qui auront été fixées pour leur passage.

Mr ██████████ ne souhaite pas l'installation de la fibre à l'entresol.

5. Compteurs électricité

Mrs ██████████ ont demandé à SIBELGA le remplacement de leur compteur électrique par un compteur intelligent'.

La réponse de SIBELGA précise que tous les compteurs doivent être changés et que cela est fait gratuitement.

Tous les copropriétaires acceptent le remplacement des compteurs électriques actuels par des 'intelligents'.

██████████ contactera SIBELGA et communiquera les date et heure qui auront été fixées pour

6. Nettoyage des communs

Chaque copropriétaire se chargera de nettoyer sa volée d'escaliers.

Le 4^{ème} se chargera également du nettoyage du palier et escaliers donnant accès aux mansardes.

Les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{èmes} étages feront à tour de rôle le nettoyage du hall d'entrée.

7. vélos

Les vélos peuvent restés dans le hall d'entrée pour autant qu'ils ne gênent pas le passage ni l'accès aux cave et au commerce.

8. Réparation façade au niveau balcon droit du 3^{ème} étage

██████████ a signalé des dégâts à la façade.

Au vu des photos et des constations sur place, une réparation urgente s'impose.

Un devis sera demandé à la société VERPOORTEN, firme à laquelle il avait été fait appel pour le ravalement de la façade en 2009.

9. PEB et législation y afférente

██████████ a communiqué les recommandations de Homegrade.

Les modifications à apporter au bâtiment pour tenter d'obtenir sans certitude une amélioration du PEB sont difficiles à réaliser et seront très coûteuses.

Cela n'est donc pas d'actualité pour le moment.

10. Recensement de l'utilisation actuelle des cheminées

rez-de-chaussée et entresol : pas d'utilisation de cheminées
1^{er} étage : pas d'utilisation de cheminées
2ième étage : utilisation cheminée pièce avant (petite chambre)
3ième étage : ?
4ième étage : utilisation cheminée du salon

11. Infiltration d'eau dans le couloir des caves

Il est précisé à [REDACTED] que ce problème est connu mais, malgré les nombreuses recherches effectuées chez nous et chez le voisin, l'origine de l'infiltration n'a pas pu être trouvée.

12. Curage des canalisations des eaux usées

Il sera demandé à la société GIL & FILS d'effectuer un curage 'préventif et d'entretien' des canalisations.

Pour rappel, un débouchage a dû être fait en 06/2023 après un refoulement des eaux usées. Un entretien régulier pourrait aider à éviter un éventuel nouveau refoulement.

12. Travaux à la toiture 'avant'

Christophe doit prendre contact avec Madi Toiture afin de discuter du prix des échafaudages et vérifier si tout est inclus dans le devis.

Entre-temps, nous établissons un document reprenant l'ensemble des postes mentionnés dans la vidéo de Madi Toiture et nous vérifions que tous les travaux y figurent.

Ensuite, nous déterminons quels postes sont à notre charge, à la charge du numéro 7 ou à charge commune.

Nous transmettrons ce document finalisé à nos voisins ainsi que la demande de l'autorisation aux syndicats des deux voisins pour pouvoirs faire les travaux chez nous.

13. Rénovation de la mansarde attribuée au 3ème étage

[REDACTED] signale que la mansarde sera rénovée après les travaux à la toiture et conformément au règlement de la copropriété.

Cette rénovation étant privative, les coûts de celle-ci seront à charge de [REDACTED] & [REDACTED] propriétaires.

14. Problème lié à la consommation d'électricité anormale des communs

Ce problème a déjà été débattu lors de l'Assemblée Générale du 24/03/2023.

Pour rappel, l'appartement situé à l'entresol était branché en électricité sur le compteur électrique des communs et ce, depuis de nombreuses années.

La consommation d'électricité dudit appartement était donc payée par la copropriété.

Il a été retracé la consommation depuis l'origine du problème (tableau remis lors de l'A.G. du 24/03/2023). [REDACTED] ne s'explique pas comment cela a pu se produire et refuse de prendre en charge l'entièreté de la somme indûment payée par la copropriété invoquant la pr

M [REDACTED] avait fait une proposition de remboursement de 2.100 € que les autres copropriétaires n'avaient pas acceptée à ce moment là.

Lors de cette Assemblée Général [REDACTED] r l m a nouveau été débattu.

Après une discussion animée, Mr [REDACTED] a refait sa proposition de rembourser à la copropriété la somme de 2.100 €.

Cette proposition a finalement été acceptée par majorité vu que Mr [REDACTED] également concerné, ne faisait pas partie de cette réunion.

Ces 2.100 € seront répartis entre [REDACTED]

[REDACTED] en fonction de leurs millièmes.