


Procès-verbal de la 5^e réunion de copropriété de l'ACP Monténégro

Le 28 février 2025 via *Teams*

Présent.e.s à cette assemblée :

DI BELLA Giovanna	306/100èmes	rez-de-chaussée	
JEDWAB Valentine	243/100èmes	1 ^{er} étage	
HENRY Florent et DELFORGE Julie	451/1000èmes	2 ^e et 3 ^e étages	

La séance s'ouvre à 17h et l'assemblée des propriétaires se prononce sur les points suivants, mis à l'ordre du jour et qui lui ont été préalablement soumis :

0 – Annonce 2^e étage

Florent et Julie annoncent leur attention de vendre l'appartement du 2e étage

1 – Remplacement des châssis (façade rue)

L'avis formulé par la commission de concertation et repris dans le PU 28470 délivré par le service de l'Urbanisme de la commune de Forest stipule : « *Pour les châssis en façade à rue, remplacer des châssis en bois dans le respect des caractéristiques d'origine tel que présent en situation existante de fait – imposte cintrage au rez-de-chaussée, panneau de bas des portes fenêtres des balcons - et pour le deuxième étage le respect de la forme de baie en partie supérieure* »

Multiplés discussions avec le service de l'Urbanisme sur place, par téléphone et par mail, qui ont abouti aux décisions suivantes :

- **Rez-de-chaussée** : rien à faire, car les châssis sont déjà en bois, peints en blanc
- **1^{er} étage** : les 2 châssis actuels en PVC sont à changer pour des châssis :
 - *forme* : exactement la même forme qu'actuellement
 - *matériau* : bois
 - *couleur* : peints en blanc (pour « assurer la bonne harmonie de la façade à rue » avec les châssis du rez-de-chaussée)
- **2^e étage** : les 2 châssis actuels en PVC sont à changer pour des châssis :
 - *forme* : doit impérativement respecter la forme des baies en partie supérieure (= le cadre du châssis doit suivre la forme de la pierre). Exemple fourni par Madame Gorin :



- *matériau* : bois
- *couleur* : peints en blanc (pour « assurer la bonne harmonie de la façade à rue » avec les châssis du rez-de-chaussée)

Décision

Considérant le fait que les besoins sont différents d'un étage à l'autre, les propriétaires des 1^{er} et 2^e étages se chargent du remplacement de leurs châssis respectifs.

Épilogue

05/03 : discussion en salle de lecture AVB Valentine avec Benoit de Jonghe (benoit@regularis.be), qui dirige bureau d'architectes spécialisés dans infractions urbanistiques (hyper sympa) : son avis :

- des châssis en PVC en zone ZICHEE --> ça n'aurait jamais pu être régularisé ;
- par contre, trouve dommage que les châssis ne soient pas changés pour du bois naturel : a lu notre PU, il trouve ça pas clair, car parle pas explicitement de la couleur, mais de revenir à la « situation existante de fait »

À noter

! ne pas dépasser le délai des 3 ans (sinon amendes communales)

À retenir

contact au service de l'Urbanisme de Forest qui nous a aimablement aidé :

Marguerite GORIN

Secrétaire technique Urbanisme Environnement

02 348 17 41

mgorin@forest.brussels

Ne pas contacter (car le contact par téléphone est très mal passé) :

Liz MALLADA PALACIOS

lmalladapalacios@forest.brussels

2 – travaux porte d'entrée

Un devis a été demandé par Ravin et Gianna à Mirek pour le **ponçage** et le **vernissage** de la porte d'entrée, celui s'élève à **1100€**, à payer par tous les propriétaires en fonction de leurs quotes-parts respectives

DI BELLA Giovanna	306/100èmes	rez-de-chaussée	336,6 €
JEDWAB Valentine	243/100èmes	1 ^{er} étage	267,3 €
HENRY Florent et DELFORGE Julie	451/1000èmes	2 ^e et 3 ^e étages	496,1 €

Décision

Validé

Un autre devis a été demandé par Valentine à Grimonprez pour la **sécurisation** de la serrure de la porte d'entrée, celui doit toujours être remis

3 – travaux toit (suites)

Le 3 février 2025, Florent a prévenu les autres propriétaires sur le groupe WhatsApp de l'APC qu'en raison de problèmes d'infiltration aux 2^e et 3^e étages, il y avait plusieurs réparations communes à effectuer sur le toit :

- 3 tuiles qui sont tombées du toit sur la façade avant
- 1 fuite près de la cheminée sur le toit façade arrière



Le devis proposé (par Zigy) est de **800€ HTVA**, à payer par tous les propriétaires en fonction de leurs quotes-parts respectives

DI BELLA Giovanna	306/100èmes	rez-de-chaussée	244,8 €
JEDWAB Valentine	243/100èmes	1 ^{er} étage	194,4 €
HENRY Florent et DELFORGE Julie	451/1000èmes	2 ^e et 3 ^e étages	360,8 €

Décision

Validé

4 – travaux d'étanchéité (façade côté jardin)

Le 29 novembre 2024, Valentine a prévenu les autres propriétaires sur le groupe WhatsApp de l'APC que des tâches d'humidité apparaissaient sur le mur de sa cuisine, côté jardin. Il est apparu que celles-ci provenaient de la façade extérieure (portion entre le 1^{er} et le 2^e étage), laquelle nécessite des travaux :

- (partie A) trous de cheminée dans la façade extérieure (remplacement des tuyaux sortant de la chaudière de Valentine et rebouchage des trous dans la façade)
 - o devis proposé (Zigy) : **900€ HTVA**
- (partie B) petite plateforme recouverte d'une membrane de toiture EPDM (nettoyage, débouchage des évacuations, pose d'une nouvelle membrane de toiture et finitions à la jonction avec la façade au moyen de plaques de zinc)
 - o devis proposé (Zigy) : **1100€ HTVA**



Les informations réunies par Valentine supposaient que les frais de ces travaux devaient se répartir de la manière suivante :

- partie A : incomberaient seulement à Valentine, propriétaire du 1er étage et des tuyaux de chaudière problématiques
- partie B : incomberaient à la copropriété, dans la mesure où il s'agit de « parties communes » (c'est-à-dire façade extérieure et plateforme) : chacun des propriétaires payerait ainsi en fonction de ses quotes-parts respectives

7 février 2025 : discussion entre Valentine, Ravin et Gianna autour de la question de la répartition de ces frais, dont il est demandé s'ils ne devraient pas être entièrement à charge de Valentine ? Pour résoudre cette question, Valentine se propose d'écrire un mail à Homegrade (*Centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région de Bruxelles-Capitale*), expliquant la situation et demandant quelle devrait être la répartition correcte des frais liés à ces travaux

24 février 2025 : Valentine envoie la demande à Homegrade via leur formulaire en ligne et transfère celle-ci par mail aux propriétaires de l'immeuble pour qu'ils puissent toutes et tous en prendre connaissance

Réponse Homegrade à Valentine: message vocal 27/02 + mail 04/03 (transférés par mail aux autres copropriétaires le 10/03) :

- Partie A (900 €) : frais à charge individuelle - propriétaire du 1er étage
- Partie B (1100 €) : frais à charge de la copropriété, à payer par tous les propriétaires en fonction de leurs quotes-parts respectives :

DI BELLA Giovanna	306/100èmes	rez-de-chaussée	336,6 €
JEDWAB Valentine	243/100èmes	1 ^{er} étage	267,3 €
HENRY Florent et DELFORGE Julie	451/1000èmes	2 ^e et 3 ^e étages	496,1 €

Décision
validé

5 – palier du 1^{er} étage

Valentine souhaiterait soumettre aux autres propriétaires de l'immeuble une demande, relative au remplacement des 2 grandes portes vitrées de sa cuisine par une cloison (structure en Metel Stud et plaques de plâtre Gyproc ignifuges) et ce, afin d'améliorer l'isolation sonore et surtout thermique de l'appartement du 1^{er} étage.

Ce projet de cloison mordrait néanmoins sur le palier du 1^{er} étage, à hauteur de 2 planches de parquet, raison pour laquelle Valentine soumet une demande d'autorisation aux autres propriétaires de l'immeuble.



Décision
validé

6 – exigences en matière de prévention d'incendie (espaces communs)

En effectuant ses recherches pour le point 5, Valentine est tombée sur la page internet de Homegrade, relative aux exigences en matière de prévention d'incendie (<https://homegrade.brussels/questions/quelles-sont-les-exigences-en-matiere-de-prevention-incendie-pour-une-maison-divisee-en-appartements/>).

Sur base de celle-ci, elle soumet aux autres propriétaires 2 propositions pour améliorer la sécurité des occupants en cas d'incendie :

- placer un détecteur de fumée (agrée, conforme à la norme EN14604) dans le hall d'entrée, en hauteur (c'est-à-dire à l'endroit le plus propice à détecter de la fumée)
- placer des extincteurs dans les circulations communes (au rez-de-chaussée + sur le palier du 1^{er} étage) → prix de l'extincteur + entretien annuel

Quant aux autres mesures préconisées par le SIAMU (chemin d'évacuation des espaces communs qui doit être balisé par un éclairage de sécurité alimenté par une source autonome ; portes coupe-feu ; etc.), elles pourront faire l'objet d'un point pour la prochaine AG

Décision

Valentine va se renseigner sur les prix (incluant les frais d'entretien) et revient vers les autres copropriétaires

7 – Propreté des communs

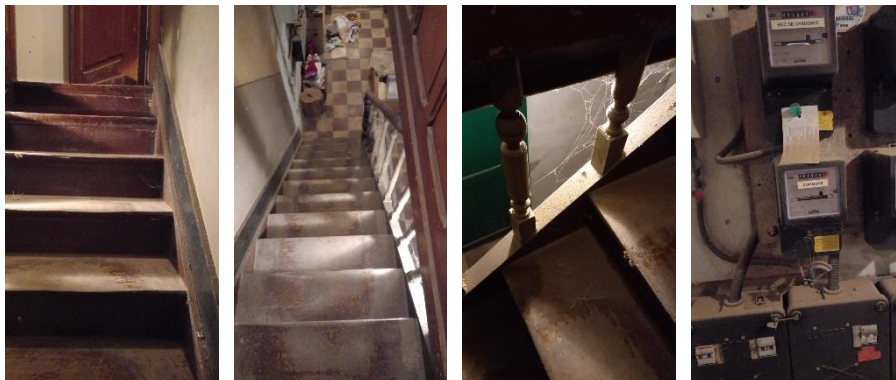
Gianna souhaiterait soulever la question de la propreté dans les espaces communs :

- (partie 1) trottoir devant l'entrée, escaliers 1^{er} étage et hall d'entrée au rez-de-chaussée : à laver 1 fois tous les mois, la copropriété paye une aide-ménagère pour le faire
- (partie 2) cave (= escaliers qui descendent + espace entre les caves individuelles – pas les caves individuelles) : pour les visites dans les 2 prochaines semaines, Florent et Julie se proposent de venir nettoyer un grand coup ; pour l'avenir : 1 fois tous les 6 mois, la copropriété paye une aide-ménagère pour le faire

Cela représenterait :

- Partie 1 : 10 €/mois = 3,33 € par mois/propriétaire
- Partie 2 : 10 € / tous les 6 mois = 0,55 € par mois/propriétaire

→ On arrondit à 5 €/par propriétaire par mois



Décision

Validé

8 – divers

Provisions mensuelles :

- On augmente à 35 €/par propriétaire/par mois pour payer les frais de ménage

Travaux réalisés suite aux précédentes AG

- protection carrelage à l'endroit des scooters (hall d'entrée) : ok fait (Gianna et Ravin)

Travaux ajournés en raison de nombreux frais auxquels la copropriété doit actuellement faire face:

- attaches vélos (hall d'entrée) ; attention aux moulures !
- individualisation des compteurs Vivaqua (+- 1000€/appartement ?)
- escaliers descendant vers la cave : réparer les barreaux cassés (Florent va demander à Ziggy)



9 – à payer pour les travaux : récap

Chaque copropriétaire s'engage à payer les montants suivants sur le compte de l'ACP :

	DI BELLA Giovanna	JEDWAB Valentine	HENRY Florent et DELFORGE Julie
	306/100èmes	243/100èmes	451/1000èmes
	rez-de-chaussée	1 ^{er} étage	2 ^e et 3 ^e étages
Porte d'entrée (1100 €)	336,6 €	267,3 €	496,1 €
Toit (800 €)	244,8 €	194,4 €	360,8 €
Plate-forme façade côté jardin (1100 €)	336,6 €	267,3 €	496,1 €
	918 €	729 €	1.353 €