

Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

BODSON

Par mail,

Le 23 Février 2026

V/Réf. 25-01-2087/001 - MA

Uw/ref. :

N/Réf. : * *

Onze/ref. :

TRANSACTION IMMOBILIÈRE ONROERENDE TRANSACTIE
--

Maître,
Meester

Veillez trouver, ci-joint, les renseignements demandés en ce qui concerne la vente du (des) bien(s) sous rubrique.

Gelieve hierbij de gevraagde inlichtingen te vinden betreffende de verkoop van het (de) onder rubriek vermelde goed(eren).

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir les coordonnées du (des) nouveau(x) propriétaire(s) ainsi que la date de la passation de l'acte repris dans le document en annexe nommé **FORMULAIRE DE PASSATION D'ACTE (annexe 1)** le jour de la signature de l'acte authentique.

Graag vernam van uwentwege de coördinaten van de ,nieuwe eigenaar(s) evenals de datum van het verlijden van het document in bijlage **FORMULIER VAN VERLIJDEN VAN AKTE (bijlage 1)** op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

D'avance, je vous remercie de la suite que vous réserverez à la présente.
Bij voorbaat dank ik u voor gevolg dat u zult geven aan dit schrijven.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez agréer, Maître, l'assurance de mes sentiments distingués.
Intussen verblijf ik.
Hoogachtend.

BILLY ZWIJSEN
SYNDIC - SYNDICUS

Nom de la copropriété : LUXOR
Naam van de mede-eigendom :
Adresse de la copropriété : AV. DU CHATEAU 66 A 1081 BRUXELLES
Adres van de mede-eigendom :
Bien(s) : B5 + G13 + G14 APPARTEMENT
Goed(eren) :
Type de(des) bien(s) : GARAGE
Type van het (de) goed(eren) :
Quotités du(des) bien(s) : 64/1.000
Kwotiteiten van het (de) goed(eren) :
Propriétaire(s) :
Eigenaar(s) :

1. Le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réfection décidés par l'assemblée générale avant la date des présentes, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement :
De kost van de uitgaven van instandhouding, onderhoud en herstellingen beslist door de algemene vergadering voor de datum van dit schrijven, maar waarvan de betaling slechts later eisbaar word

Voir PV en annexe.
 Zie notulen in bijlage

2. Les frais liés à l'acquisition de parties communes décidés par l'assemblée générale avant la date des présentes mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement :
De kosten verbonden aan de verwerving van gemeenschappelijke delen beslist door de algemene vergadering voor de datum van dit schrijven, maar waarvan de betaling slechts later eisbaar word

0 €.

3. Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite d'un litige né antérieurement aux présentes mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement :

De vaststaande schulden verschuldigd door de vereniging van de mede-eigenaars ten gevolge van een geschil ontstaan voor de datum van dit schrijven, maar waarvan de betaling slechts later eisbaar word

Nihil.

4. S'il existe un fonds de roulement et quel en est le montant :

Bestaat er een werkkapitaal en welk is het bedrag

8.837,00€ pour l'ensemble de la copropriété au 31/03/2025 soit 64/1.000 *8.837,00€
Quotités est égale **565,56 €** que le syndic réclamera au près du (des) acquéreur(s).
8.837,00€ voor het geheel van de lede-eigendom op 31/03/2025 zijnde 64/1.000*8.837,00€
kwotiteiten is gelijk aan **565,56 €** welke door de syndicus zal geeist worden aan de koper(s).

5. S'il existe un fonds de réserve et quel est le montant :

Bestaat er een reservefonds en hoeveel bedraagt het :

24 496.98 € pour l'ensemble de la copropriété au 31/03/2025.
24 496.98 € voor het geheel van de mede-eigendom op 31/03/2025.

6. Les sommes qui seraient encore éventuellement dues par les vendeurs :

De sommen die eventueel nog door de verkoper zouden verschuldigd zijn :

Solde ouvert : 0€ (voir historique) Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de : 705,83 €

7. S'il y a actuellement une procédure judiciaire relative à la copropriété :

Is voor het ogenblik een gerechtelijke procedure lopende met betrekking tot de mede-eigendom

/

8. S'il y a une cuve à mazout et sa contenance :

Is er een mazouttank en wat zijn inhoud :

Pas à ma connaissance.

ATTENTION:

OPGELET

"Vous voudrez bien attirer l'attention auprès des vendeurs et acquéreurs sur les conséquences qui résultent du dernier alinéa de l'article 3.93 +3.94 du Code Civil."

« Gelieve de aandacht van de verkopers en de kopers op de gevolge voortvloeiende uit de laatste alinea van het artikel 3.93 +3.94 van het Burgelijk Wetboek »

"Vous voudrez bien attirer l'attention auprès des vendeurs sur le montant qui sera réclamé par le syndic lors de la clôture annuel ou trimestriel dû à l'établissement du décompte de vente et/ou décompte de chauffage et eau de type Caloribel, Ista, Aquatel..."

« Gelieve de aandacht van de verkoper te vestigen op het bedrag die door de syndicus zal gevraagd worden bij de jaarlijkse of driemaandelijks afsluiting verschuldigd bij het opstellen van de verkoopafrekening en/of de afrekening van de verwarming en het water type Caloribel, Ista, Aquatel... »

"Vous voudrez bien attirer l'attention auprès des acquéreurs sur le montant à payer également pour la quote part du fonds de roulement qu'il leur sera réclamé par le syndic."

« Gelieve de aandacht van de koper te vestigen op het bedrag van hun aandeel in het werkkapitaal dat hun zal gevraagd worden door de syndicus »

**NOUS VOUS DEMANDONS UNE PROVISION DE 200,00€ (VENDEUR) POUR L'EXERCICE 2023-2024
A VERSER SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE BE38 7310 1400 6872.
AVEC LA REFERENCE : +++124/5145/48538+++**

**WIJ VRAGEN U EEN VOORSCHOT VAN 100,00€ VOOR HET BOEKJAAR 2023-2024
TE STORTEN OP DE REKENING VAN DE MEDE-EIGENDOM: BE38 7310 1400 6872.
MET DE REFERENCE : +++124/5145/48538+++**



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicservices.be
Num. IPI : 509138 500605

SITUATION DE COMPTE AU 23/02/2026

FAIT LE : 23/02/2026
IMMEUBLE : 0067 - LUXOR (0840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES
COPROPRIÉTAIRE : C1519 - M. VANHIMBEECK Tobie

M. VANHIMBEECK Tobie
C/O Kathleen Vercraeye
Sint Amandsplein, 1A
1853 GRIMBERGEN

Liste des lots : B5 + G13 + G14 (APPARTEMENT)

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
Solde reporté au 01/04/2025 :				977,63	0,00	-977,63
01/04/2025	2025-A000001		RESERVE (04/2025)	96,00	0,00	-1 073,63
01/04/2025	2025-A000002		PROVISIONS (04/2025)	525,83	0,00	-1 599,46
07/05/2025			Frais de relance du 07/05/2025	18,00	0,00	-1 617,46
27/05/2025		058	124514548538	0,00	977,63	-639,83
28/05/2025		038	124514548538	0,00	525,83	-114,00
28/05/2025		038	124514548538	0,00	96,00	-18,00
01/07/2025	2025-A000003		PROVISIONS (07/2025)	525,83	0,00	-543,83
01/07/2025	2025-A000004		RESERVE (07/2025)	160,00	0,00	-703,83
09/07/2025		074	124514548538	0,00	528,83	-175,00
10/07/2025		045	124514548538	0,00	160,00	-15,00
01/10/2025	2025-A000005		RESERVE (10/2025)	160,00	0,00	-175,00
01/10/2025	2025-A000006		PROVISIONS (10/2025)	525,83	0,00	-700,83
04/12/2025		071	124514548538	0,00	160,00	-540,83
04/12/2025		071	124514548538	0,00	525,83	-15,00
02/01/2026	2025-A000007		RESERVE (01/2026)	160,00	0,00	-175,00
02/01/2026	2025-A000008		PROVISIONS (01/2026)	525,83	0,00	-700,83
06/02/2026			Frais de relance du 06/02/2026	18,00	0,00	-718,83
11/02/2026		016	FONDS DE RESERVE CHARGES COMMUN...	0,00	180,00	-538,83
11/02/2026		016	124514548538	0,00	525,83	-13,00
17/02/2026		024	124514548538	0,00	718,83	705,83
Totaux :				3 692,95	4 398,78	705,83

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de : **705,83 €**



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicsservices.be
Num. IPI : 509138 500605

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 19/05/2025
PÉRIODE : du 01/04/2024 au 31/03/2025

0067 - LUXOR (0840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : B5 + G13 + G14 APPARTEMENT (Prorata : 365 / 365 jours)				
0001 - Charges communes	64.00 / 1000.00	31 399,19	1 282,84	726.68
610121 - Réparations ascenseurs	64.00 / 1000.00	-5 567,54	-356,32	0,00
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	64.00 / 1000.00	1 243,38	0,00	79,58
61068 - Travaux	64.00 / 1000.00	19 733,79	1 262,95	0,00
61200 - Redevance fixe et consommation	64.00 / 1000.00	2 290,09	0,00	146,56
61300 - Honoraires syndics	64.00 / 1000.00	5 979,42	0,00	382,68
6140 - Assurance incendie	64.00 / 1000.00	4 647,23	297,42	0,00
614800 - Sinistre	64.00 / 1000.00	450,00	28,80	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	64.00 / 1000.00	468,02	0,00	29,96
6161 - Frais réunions	64.00 / 1000.00	162,40	10,39	0,00
640 - Taxes et redevances	64.00 / 1000.00	158,72	10,16	0,00
642 - Charges diverses	64.00 / 1000.00	181,50	11,62	0,00
6421 - Frais divers occupants	64.00 / 1000.00	1 373,68	0,00	87,90
650 - Frais bancaires et charges des dettes	64.00 / 1000.00	278,50	17,82	0,00
0003 - HORS MAGASINS	64.00 / 943.00	10 054,24	0,00	682.35
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	64.00 / 943.00	7 937,61	0,00	538,74
61210 - Electricité parties communes	64.00 / 943.00	2 116,63	0,00	143,61
0004 - ASCENSEUR	42.00 / 878.00	9 043,44	266,33	166.26
61010 - Contrôle ascenseurs	42.00 / 878.00	330,46	0,00	15,80
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	42.00 / 878.00	3 041,35	0,00	145,49
610121 - Réparations ascenseurs	42.00 / 878.00	5 567,54	266,33	0,00
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	42.00 / 878.00	104,09	0,00	4,97
0005 - COMPTEUR	1.00 / 22.00	150,00	0,00	6.82
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	1.00 / 22.00	150,00	0,00	6,82
Total Lot B5 + G13 + G14		50 646,87	1 549,17	1 582,11
Totaux généraux		50 646,87	1 549,17	1 582,11

Frais privés

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : B5 + G13 + G14 (APPARTEMENT)			
31/03/2025 - Décompte eau	-	0,00	4,94
Total Lot B5 + G13 + G14	-	0,00	4,94
Totaux généraux	6 744,57	0,00	4,94

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	50 646,87	1 549,17	1 582,11
Charges privatives	6 744,57	0,00	4,94
Totaux généraux	57 391,44	1 549,17	1 587,05

Part totale	3 136,22
-------------	----------

Votre situation de compte au 31/03/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/04/2024	OD	Décompte 2023-2024	0,00	55,27
01/04/2024	VEN	RESERVE 01/04/24 au 30/06/24 (04/2024)	96,00	0,00
01/04/2024	VEN	PROVISIONS 01/04/24 au 30/06/24 (04/2024)	525,83	0,00
12/04/2024	FIN	000000190764	0,00	525,83
13/04/2024	FIN	000000190764	0,00	96,00
02/07/2024	VEN	RESERVE 01/07/24 au 30/09/24 (07/2024)	96,00	0,00
02/07/2024	VEN	PROVISIONS 01/07/24 au 30/09/24 (07/2024)	525,83	0,00
08/08/2024	FIN		0,00	525,83
09/08/2024	FIN		0,00	96,00
02/10/2024	VEN	RESERVE 01/10/24 au 31/12/24 (10/2024)	96,00	0,00
02/10/2024	VEN	PROVISIONS 01/10/24 au 31/12/24 (10/2024)	525,83	0,00
17/10/2024	FIN	124514548538	0,00	525,83
18/10/2024	FIN	124514548538	0,00	96,00
03/01/2025	VEN	PROVISIONS 01/01/2025 AU 31/03/2025 (01/2025)	525,83	0,00
03/01/2025	VEN	RESERVE 01/01/25 au 31/03/25 (01/2025)	96,00	0,00
22/01/2025	FIN	124514548538	0,00	525,83
23/01/2025	FIN	124514548538	0,00	96,00
31/03/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	3 131,28	0,00
31/03/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	2 103,32
31/03/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	4,94	0,00
Totaux			5 623,54	4 645,91
Solde débiteur au 31/03/2025				977,63

Veillez virer votre solde débiteur de **977,63 €** avant le 18/06/2025 sur le compte de la copropriété **KREDBEBB - BE38731014006872** avec pour mention votre référence client **+++124/5145/48538+++**



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicsservices.be
Num. IPI : 509138 500605

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/03/2025

FAIT LE : 19/05/2025
IMMEUBLE : 0067 - LUXOR (0840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES

Actif		Passif	
330000 - STOCK CLEFS (3 pièces - 26.40€/P)	79,22	100 - Fonds de roulement général	8 837,00
340000 - STOCK BADGES (21 p - 19.08€/P)	362,52	101 - Fonds de gestion	4,40
350000 - Stock Télécommandes TC (5 P- 57.476€/P)	229,90	110000 - MONTANT A DISPOSITION	934,93
410 - Copropriétaires	26 807,26	160 - Fonds de réserve général	24 496,98
495001 - Sinistre 998	3 425,98	440 - Fournisseurs	24 169,47
495003 - Sinistre 2022-011	276,34	495002 - Sinistre 2021-082	1 227,46
495004 - Sinistre 2022-056	3 133,38		
495005 - Sinistre 2022-059	357,21		
495006 - Sinistre 2023-106	2 769,86		
495007 - Sinistre 2023-128	311,35		
495008 - SINISTRE 2024-030	5 526,40		
5501 - Compte épargne - BE97745042522849	16 131,57		
5511 - Compte Courant - BE38731014006872	259,25		
Total actif	59 670,24	Total passif	59 670,24



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicsservices.be
Num. IPI : 509138 500605

BALANCE DES TIERS DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

FAIT LE : 19/05/2025
IMMEUBLE : 0067 - LUXOR (0840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	110 093,64	83 286,38	27 323,31	516,05
4101508 - Copropriétaires C1508 - M. DEPUYDT Georges	3 381,03	2 754,93	626,10	0,00
4101509 - Copropriétaires C1509 - Mme VAN NOOTEN Eveline	4 769,92	3 780,63	989,29	0,00
4101510 - Copropriétaires C1510 - Mme GALVANO Rosa	4 330,34	3 727,24	603,10	0,00
4101511 - Copropriétaires C1511 - Mme TAN Geok Khim	4 896,20	3 812,94	1 083,26	0,00
4101512 - Copropriétaires C1512 - Mme MOREAU Joëlle	5 109,88	4 077,66	1 032,22	0,00
4101513 - Copropriétaires C1513 - Mr & Mme TWAHIRWA - NYIRAMBABAJENDE	7 084,94	3 782,06	3 302,88	0,00
4101514 - Copropriétaires C1514 - Mr CELA Salih	4 760,48	3 790,90	969,58	0,00
4101515 - Copropriétaires C1515 - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL	4 686,60	3 504,73	1 181,87	0,00
4101516 - Copropriétaires C1516 - M. MARBLIE Philippe	7 374,63	5 678,74	1 695,89	0,00
4101517 - Copropriétaires C1517 - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M.	9 909,60	8 006,63	1 902,97	0,00
4101518 - Copropriétaires C1518 - Mme PAPADOPOULOS Francesca	5 042,29	3 854,15	1 188,14	0,00
4101519 - Copropriétaires C1519 -	5 623,54	4 645,91	977,63	0,00
4101520 - Copropriétaires C1520 - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J.	6 428,62	4 899,94	1 528,68	0,00
4101521 - Copropriétaires C1521 - Mme LEVAQUE Angélique	2 150,93	1 683,63	467,30	0,00
4101522 - Copropriétaires C1522 - M. DE WAELE René	7 097,39	5 703,19	1 394,20	0,00
4101523 - Copropriétaires C1523 - M. GUTIERREZ Juan	2 592,60	1 868,68	723,92	0,00
4101524 - Copropriétaires C1524 - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDEO - CHANTRES GOMEZ M. - N.	4 675,84	3 474,90	1 200,94	0,00
4101526 - Copropriétaires C1526 - M. KANEZA	4 924,10	2 907,96	2 016,14	0,00
4101527 - Copropriétaires C1527 - M. LEGRAND	3 870,87	2 937,98	932,89	0,00
4101531 - Copropriétaires C1531 - M. MOOCK Vincent	890,02	170,76	719,26	0,00
4101532 - Copropriétaires C1532 - Mme WICK P. - M.	524,64	462,20	62,44	0,00
4101538 - Copropriétaires C1538 - M. DECHAMPS	2 674,04	1 502,20	1 171,84	0,00
4101539 - Copropriétaires C1539 - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN	1 280,43	1 124,17	156,26	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4102794 - Copropriétaires C2794 - ACP CAMARGUE I C/O LVIMMO	1 519,53	1 213,75	305,78	0,00
4102795 - Copropriétaires C2795 - ACP CAMARGUE II C/O LVIMMO	1 859,50	1 508,74	350,76	0,00
4102796 - Copropriétaires C2796 - ACP CASTELLANE C/O Imhotep Consult	339,78	164,32	175,46	0,00
4102797 - Copropriétaires C2797 - ACP DIOR C/O Imhotep Consult	453,07	219,07	234,00	0,00
4103150 - Copropriétaires C3150 - *(2019)PARASIE-DEPECKER	0,00	91,05	0,00	91,05
4103151 - Copropriétaires C3151 - *(2023)VITOUX	599,27	599,27	0,00	0,00
4103152 - Copropriétaires C3152 - *(2010)SMALLCO	12,29	0,00	12,29	0,00
4103153 - Copropriétaires C3153 - *(2022)SMALLCO SA	0,00	425,00	0,00	425,00
4103154 - Copropriétaires C3154 - *(2020)SMALLCO SA-G05	0,03	0,00	0,03	0,00
4103155 - Copropriétaires C3155 - *(2024)MARBLIE G05	180,12	88,37	91,75	0,00
4103156 - Copropriétaires C3156 - M. DELAHAYE Dieter	1 051,12	824,68	226,44	0,00
Totaux :	110 093,64	83 286,38	27 323,31	516,05

ACP "LUXOR"

RELEVÉ AU 26/03/25					
COPROPRIETAIRES	BIENS	INDEX DEPART	INDEX ARRIV E	SOUS TOTAL	N° CPT.
DEPUYDT	A1	96	102	6	11CB 042441
VAN NOTTEN	A2	382	413	31	11CB 042437
GALVANO	A3	727	772	45	11CB 042447
TAN	A4	373	423	50	11CB 042449
MOREAU	A5	822	859	37	11CB 042438
TWAHIRWA-NYIRAMBABAJENDE	A6	884	986	102	11CB 042408
CELA Salih	A7	1311	1338	27	11CB 042413
GODEFROID	B1	1295	1399	104	11CB 042442
MARBLIE	B2	802	908	106	11CB 042446
CLAEYS-MASURE	B3 C1	385	417	32	11CB 042416
PAPADOPOULOS	B4	1349	1438	89	11CB 042412
VANHIMBEECK-VAN CASTER	B5	1112	1113	1	11CB 042415
RUKEBESHA-COQUELET	B6	432	538	106	11CB 042410
LEVAQUE	C2	236	261	25	11CB 042406
DE WAEL => Studio	C3	557	596	39	11CB 042407
GUTIERREZ	C4	483	523	40	11CB 042414
LOPEZ LOMBARDEIRO - CHANTRES GOMEZ	D1	791	896	105	11CB 042411
DE WAEL => Appartement	D2	141	149	8	11CB 042409
KANEZA	D3	430	515	85	11CB 042420
LEGRAND	D4	1371	1472	101	11CB 042417
DESCHAMPS	M1	1380	1524	144	11CB 042418
GHEVONDYAN-GHUKASYAN	M2	86	95	9	11CB 042419
				1292	

COPROPRIETAIRES	CONSO.	TOTAL
DEPUYDT	6	29.66 €
VAN NOTTEN	31	153.24 €
GALVANO	45	222.45 €
TAN	50	247.17 €
MOREAU	37	182.90 €
TWAHIRWA-NYIRAMBABAJENDE	102	504.22 €
CELA SALIH	27	133.47 €
GODEFROID	104	514.11 €
MARBLIE	106	523.99 €
CLAEYS-MASURE	32	158.19 €
PAPADOPOULOS	89	439.96 €
VANHIMBEECK-VAN CASTER	1	4.94 €
RUKEBESHA-COQUELET	106	523.99 €
LEVAQUE	25	123.58 €
DE WAEL => Studio	39	192.79 €
GUTIERREZ	40	197.73 €
LOPEZ LOMBARDEIRO - CHANTRES GOMEZ	105	519.05 €
DE WAEL => Appartement	8	39.55 €
KANEZA	85	420.18 €
LEGRAND	101	499.28 €
DESCHAMPS	144	711.84 €
GHEVONDYAN-GHUKASYAN	9	44.49 €
	1292	6,386.79 €

NOUVEAU COMPTEUR

INDEX DEPART au 23/03/2024	60381
INDEX DE FIN AU 29/03/2025	62149
CONSOMMATION	1768

CONSOMMATION TOTALE 1768

PRIX TTC DU M³ 4,68 €



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicsservices.be
Num. IPI : 509138 500605

LISTE DES DÉPENSES DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

FAIT LE : 19/05/2025
IMMEUBLE : 0067 - LUXOR (0840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Charges communes				31 399,19	20 044,60	11 354,59
Nature : 0010 - Curage - Débouchage				1 243,38	0,00	1 243,38
Compte : 61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage				1 243,38	0,00	1 243,38
19/04/2024	Débouchage égouts	DMO	####-0003	185,50	0,00	185,50
25/04/2024	Débouchage égouts	DMO	####-0007	159,00	0,00	159,00
22/05/2024	Débouchage canalisations + colonnes - parking	DIALUC SERVICES	####-0017	898,88	0,00	898,88
Nature : 0021 - Travaux				19 733,79	19 733,79	0,00
Compte : 61068 - Travaux				19 733,79	19 733,79	0,00
13/05/2024	Remp. avaloir + descente eau	DIALUC SERVICES	####-0011	4 164,89	4 164,89	0,00
22/05/2024	Remp. avaloir + descente eau	DIALUC SERVICES	####-0018	1 940,67	1 940,67	0,00
12/10/2024	Recherche infiltration	DIALUC SERVICES	####-0054	3 246,78	3 246,78	0,00
11/03/2025	Recherche infiltration + réfection étanchéité terrasse	DIALUC SERVICES	24-25-0091	7 730,39	7 730,39	0,00
25/03/2025	Remplacement extracteur	SOWA	24-25-0096	2 651,06	2 651,06	0,00
Nature : 0030 - Honoraires Syndic				5 979,42	0,00	5 979,42
Compte : 61300 - Honoraires syndics				5 979,42	0,00	5 979,42
24/06/2024	Honoraires 2T24	SRL Dynamic Services	####-0027	1 480,31	0,00	1 480,31
24/09/2024	Honoraires 3T24	SRL Dynamic Services	####-0049	1 480,31	0,00	1 480,31
20/12/2024	Honoraires 4T24	SRL Dynamic Services	####-0067	1 480,31	0,00	1 480,31
27/03/2025	Honoraires 1T25 + indexation	SRL Dynamic Services	24-25-0094	1 538,49	0,00	1 538,49
Nature : 0034 - Frais administratifs syndic				468,02	0,00	468,02
Compte : 6160 - Frais d'administration syndic				468,02	0,00	468,02
27/06/2024	Frais administratifs 2T24	SRL Dynamic Services	####-0033	358,00	0,00	358,00
27/09/2024	Frais administratifs 3T24	SRL Dynamic Services	####-0050	43,05	0,00	43,05
30/12/2024	Frais administratifs 4T24	SRL Dynamic Services	####-0071	35,43	0,00	35,43

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
30/03/2025	Frais administratifs 1T25	SRL Dynamic Services	24-25-0093	31,54	0,00	31,54
Nature : 0035 - Frais d'assemblées générales				162,40	162,40	0,00
Compte : 6161 - Frais réunions				162,40	162,40	0,00
16/05/2024	Frais envoi convocation AG 2024	SRL Dynamic Services	####-0037	12,50	12,50	0,00
15/10/2024	Location + consommation salle AG	M. Hennes Fabrice	####-0051	149,90	149,90	0,00
Nature : 0038 - Taxes et Redevances				158,72	158,72	0,00
Compte : 640 - Taxes et redevances				158,72	158,72	0,00
24/06/2024	Taxe régionale 2024	BRUXELLES FISCALITE	####-0074	158,72	158,72	0,00
Nature : 0039 - Frais divers propriétaires				181,50	181,50	0,00
Compte : 642 - Charges diverses				181,50	181,50	0,00
01/04/2024	Lettrage picto stationnement + placement bxl	DAM'S GRAFIX	24-25-0086	181,50	181,50	0,00
Nature : 0040 - Frais divers occupants				1 373,68	0,00	1 373,68
Compte : 6421 - Frais divers occupants				1 373,68	0,00	1 373,68
09/07/2024	Dépannage parlophone	DOURTE	####-0035	540,22	0,00	540,22
17/09/2024	Dépannage porte entrée	MTS	####-0047	84,27	0,00	84,27
30/01/2025	Réglage fermeture porte	MTS	24-25-0079	84,27	0,00	84,27
27/02/2025	Inventaire bâtiment	AS BUILT	24-25-0084	423,50	0,00	423,50
04/03/2025	Remplacement 2 boutons poussoir	DOURTE	24-25-0085	241,42	0,00	241,42
Nature : 0041 - Frais bancaires				278,50	278,50	0,00
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes				278,50	278,50	0,00
31/12/2024	Frais bancaires	-	-	28,50	28,50	0,00
31/12/2024	Frais bancaires	-	-	250,00	250,00	0,00
Nature : 0057 - Sinistre				450,00	450,00	0,00
Compte : 614800 - Sinistre				450,00	450,00	0,00
07/05/2024	Frais suivi dossier SIN 2024-030	SRL Dynamic Services	####-0009	150,00	150,00	0,00
07/05/2024	Frais suivi dossier SIN 2023-128	SRL Dynamic Services	####-0010	150,00	150,00	0,00
30/12/2024	Frais suivi dossier SIN 2024-050	SRL Dynamic Services	####-0073	150,00	150,00	0,00
Nature : 0066 - Provisions eau				2 290,09	0,00	2 290,09
Compte : 61200 - Redevance fixe et consommation				2 290,09	0,00	2 290,09
15/04/2024	04/2024	Vivaqua	####-0002	746,00	0,00	746,00
15/12/2024	12/2024	Vivaqua	####-0072	746,00	0,00	746,00
15/01/2025	01/2025	Vivaqua	25-25-0077	746,00	0,00	746,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
19/02/2025	Régularisation 16/02/24 - 13/02/25 - 1.723 m³	Vivaqua	24-25-0090	6 438,88	0,00	6 438,88
31/03/2025	Décompte eau	-	-	-6 386,79	0,00	-6 386,79
Nature : 0074 - Intervention fonds de réserve				-5 567,54	-5 567,54	0,00
Compte : 610121 - Réparations ascenseurs				-5 567,54	-5 567,54	0,00
28/06/2024	Acompte 40% - Travaux ascenseur	-	-	-1 765,20	-1 765,20	0,00
09/07/2024	Travaux ascenseur	-	-	-1 078,49	-1 078,49	0,00
24/03/2025	Solde - Travaux ascenseur	-	-	-2 723,85	-2 723,85	0,00
Nature : 0078 - RC-IMMEUBLE				4 647,23	4 647,23	0,00
Compte : 6140 - Assurance incendie				4 647,23	4 647,23	0,00
06/12/2024	Contrat assurance bâtiment	CONCORDIA	####-0064	4 647,23	4 647,23	0,00
Cle : 0002 - GARAGES				1 286,93	785,23	501,70
Nature : 0042 - Frais garage propriétaire				785,23	785,23	0,00
Compte : 642 - Charges diverses				785,23	785,23	0,00
09/05/2024	Remplacement ressorts porte garage	PORTOMATIC	####-0025	785,23	785,23	0,00
Nature : 0043 - Electricité Garage				-7,45	0,00	-7,45
Compte : 61215 - Electricité garage				-7,45	0,00	-7,45
14/04/2024	04/2024	ENGIE	####-0004	33,00	0,00	33,00
09/05/2024	Régularisation 07/23 - 04/24	ENGIE	####-0014	-130,45	0,00	-130,45
14/07/2024	07/2024	ENGIE	####-0030	10,00	0,00	10,00
15/08/2024	08/2024	ENGIE	####-0041	10,00	0,00	10,00
15/09/2024	09/2024	ENGIE	####-0046	10,00	0,00	10,00
14/10/2024	10/2024	ENGIE	####-0053	10,00	0,00	10,00
14/11/2024	11/2024	ENGIE	####-0057	10,00	0,00	10,00
15/12/2024	12/2024	ENGIE	####-0065	10,00	0,00	10,00
14/01/2025	01/2025	ENGIE	####-0076	10,00	0,00	10,00
16/02/2025	02/2025	ENGIE	24-25-0081	10,00	0,00	10,00
16/03/2025	03/2025	ENGIE	24-25-0088	10,00	0,00	10,00
Nature : 0061 - Garages Divers				149,46	0,00	149,46
Compte : 61046 - Dépannage garage				149,46	0,00	149,46
15/06/2024	Dépannage porte garage	PORTOMATIC	####-0028	149,46	0,00	149,46
Nature : 0079 - Entretien garage				359,69	0,00	359,69
Compte : 61041 - Entretien porte de garage				359,69	0,00	359,69

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
10/12/2024	Entretien porte garage	PORTOMATIC	####-0068	359,69	0,00	359,69
Cle : 0003 - HORS MAGASINS				10 054,24	0,00	10 054,24
Nature : 0017 - Entretien des communs				7 937,61	0,00	7 937,61
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat				7 937,61	0,00	7 937,61
20/04/2024	04/2024	CLEAN & CO	####-0006	656,09	0,00	656,09
23/05/2024	05/2024	CLEAN & CO	####-0016	656,09	0,00	656,09
20/06/2024	06/2024	CLEAN & CO	####-0024	656,09	0,00	656,09
22/07/2024	07/2024	CLEAN & CO	####-0036	656,09	0,00	656,09
20/08/2024	08/2024	CLEAN & CO	####-0042	656,09	0,00	656,09
20/09/2024	09/2024	CLEAN & CO	####-0048	656,09	0,00	656,09
21/10/2024	10/2024	CLEAN & CO	####-0056	656,09	0,00	656,09
20/11/2024	11/2024	CLEAN & CO	####-0062	656,09	0,00	656,09
16/12/2024	12/2024	CLEAN & CO	####-0069	656,09	0,00	656,09
19/01/2025	01/2025	CLEAN & CO	24-25-0078	677,60	0,00	677,60
20/02/2025	02/2025	CLEAN & CO	24-25-0083	677,60	0,00	677,60
20/03/2025	03/2025	CLEAN & CO	24-25-0092	677,60	0,00	677,60
Nature : 0024 - Electricité parties communes				2 116,63	0,00	2 116,63
Compte : 61210 - Electricité parties communes				2 116,63	0,00	2 116,63
14/04/2024	04/2024	ENGIE	####-0005	229,00	0,00	229,00
09/05/2024	Régularisation 07/23 - 04/24	ENGIE	####-0015	-158,37	0,00	-158,37
14/05/2024	05/2024	ENGIE	####-0013	186,00	0,00	186,00
16/06/2024	06/2024	ENGIE	####-0023	186,00	0,00	186,00
14/07/2024	07/2024	ENGIE	####-0031	186,00	0,00	186,00
15/08/2024	08/2024	ENGIE	####-0040	186,00	0,00	186,00
15/09/2024	09/2024	ENGIE	####-0045	186,00	0,00	186,00
14/10/2024	10/2024	ENGIE	####-0052	186,00	0,00	186,00
14/11/2024	11/2024	ENGIE	####-0058	186,00	0,00	186,00
15/12/2024	12/2024	ENGIE	####-0066	186,00	0,00	186,00
14/01/2025	01/2025	ENGIE	####-0075	186,00	0,00	186,00
16/02/2025	02/2025	ENGIE	24-25-0082	186,00	0,00	186,00
16/03/2025	03/2025	ENGIE	24-25-0087	186,00	0,00	186,00
Cle : 0004 - ASCENSEUR				9 043,44	5 567,54	3 475,90

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Nature : 0003 - Contrôle ascenseurs				330,46	0,00	330,46
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs				330,46	0,00	330,46
06/09/2024	Contrôle périodique SOCOTEC	SOCOTEC	####-0044	165,23	0,00	165,23
31/01/2025	Contrôle périodique SOCOTEC	SOCOTEC	24-25-0080	165,23	0,00	165,23
Nature : 0005 - Réparations ascenseurs				5 567,54	5 567,54	0,00
Compte : 610121 - Réparations ascenseurs				5 567,54	5 567,54	0,00
28/06/2024	Acompte 40% - Travaux ascenseur	KONE	####-0029	1 765,20	1 765,20	0,00
09/07/2024	Travaux ascenseur	KONE	####-0034	1 078,49	1 078,49	0,00
24/03/2025	Solde - Travaux ascenseur	KONE	24-25-0095	2 723,85	2 723,85	0,00
Nature : 0054 - Téléphonie ascenseur				104,09	0,00	104,09
Compte : 61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs				104,09	0,00	104,09
01/04/2024	04/2024	PROXIMUS - BELGACOM	####-0001	32,89	0,00	32,89
01/05/2024	05/2024	PROXIMUS - BELGACOM	####-0008	32,89	0,00	32,89
01/06/2024	06/2024	PROXIMUS - BELGACOM	####-0022	32,89	0,00	32,89
11/07/2024	07/2024	PROXIMUS - BELGACOM	####-0032	5,42	0,00	5,42
Nature : 0076 - Contrat Entretien ascenseurs				3 041,35	0,00	3 041,35
Compte : 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs				3 041,35	0,00	3 041,35
17/12/2024	Contrat entretien	KONE	####-0070	3 041,35	0,00	3 041,35
Cle : 0005 - COMPTEUR				150,00	0,00	150,00
Nature : 0067 - Frais de relevé d'eau - Redevance compteur				150,00	0,00	150,00
Compte : 61038 - Compteurs et relevé des compteurs				150,00	0,00	150,00
25/04/2024	Etablissement décompte eau	SRL Dynamic Services	####-0061	150,00	0,00	150,00
Totaux généraux immeuble :				51 933,80	26 397,37	25 536,43



Agence Immobilière – Consultante Immobilière – Syndic de Copropriétés

Wavre, le 31 mai 2023

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LUXOR » (BCE : 0840.487.776)
66 AVENUE DU CHÂTEAU À 1081 BRUXELLES**

L'an 2023, le 31 mai à 19h00, l'ASSOCIATION des COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LUXOR » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans la salle du Bowlmaster, rue Van Zande, 45 à 1080 Bruxelles, suite à la convocation du Syndic, la SPRL Dynamic Services, faite par courrier en date du 2 mai 2023.

Le Syndic, Dynamic Services, est représenté par Mr HENNES Fabrice.
La séance est ouverte à 19h10.

DÉLIBÉRATIONS

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :

Il est constaté que 16 Copropriétaires sur 23 soit 820 quotités sur 1.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :

L'Assemblée élit unanimement Mme Papadopoulos à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Constat d'approbation du PV de l'AGS du 21 juin 2022 :

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AGS du 21 juin 2022.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Les points réalisés et à réaliser sont abordés lors de l'AG.

5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

PROBLÈME	DÉPANNEUR	TÉLÉPHONE
ASCENSEUR	KONE	Tél : 02/730.92.11
ENTRETIEN DES COMMUNS	CLEAN AND CO	Tél : 02/331.64.81
COURTIER	CONCORDIA	Tél. : 02/420.00.33
PORTE GARAGE	PORTOMATIC	Tél. : 02/759.66.30

ÉGOUTS	DMO	Tél.: 0475/25.00.72
ÉLECTRICIEN	DOURTE	Tél. : 02/331.31.23
PLOMBIER	CARA BATIMENT	Tél. : 0475/24.96.91
SERRURIER	MTS	Tél. : 02/346.25.32
PLAQUETTES	IMMO-PLAQUETTE	Tél. : 02/478.05.54

5.1 Énergie (électricité) :

Le Syndic explique que la négociation des prix d'énergie est en cours. Le portefeuille du Syndic passera chez ENGIE à partir du 1^{er} juillet 2023.

Voici l'évolution des prix :

ÉLECTRICITÉ : actuellement le prix au MWH est de 97,75€ et nous passerons aux environs de 204,50€ soit le double que ce qui a été négocié en 2021 (209,21%).

6. Comptes :

6.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Mr Vanhimbeeck a vérifié les comptes et n'a pas de remarque à formuler. Il est demandé de joindre le tableau des frais de l'année clôturée et de l'année précédente avec la convocation.

6.2 État des procédures en cours :

Le Syndic a transmis les plans à Maître Deruyver concernant le dossier Godefroid c/l'ACP. Madame Godefroid fait état du dossier en séance.

6.3 Approbation des Comptes arrêtés au 31 mars 2023 :

L'Assemblée approuve unanimement les Comptes clôturés au 31 mars 2023.

6.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic sauf Madame Godefroid contenu de la procédure en cours.

6.5 Situation du Fonds de Réserve :

Le Fonds de Réserve s'élève à 34.975,91 € au 31 mars 2023. À ce montant, on ajoute l'appel du 2^{ème} trimestre 2023 d'un montant de 1.500,00 € ce qui nous donne 36.475,91 € à ce jour.

7. Travaux :

7.1 Armoire de commande de l'ascenseur :

Le Syndic a reçu un mail de l'ascensoriste dont copie ci-dessous :

« Bonjour,

Je viens en proactivité ici par rapport à l'ascenseur présent Avenue du Château.

L'armoire de commande présent sur le monospace date de 1999, nous avons encore les pièces, mais la copropriété pourrait déjà envisager le remplacement des éléments électriques de cette armoire. Nous avons développé une solution qui permet de garder l'armoire existante, on la vide, on place des nouveaux contacts, des nouveaux composants électriques, une toute nouvelle filerie, des nouveaux appels paliers et des nouveaux afficheurs aux étages dans la configuration actuelle.

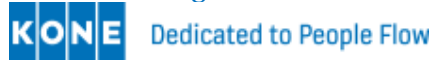
Ceci permet de ne pas remplacer complètement l'armoire de commande (20.000€) et permet de rester aux normes au niveau électricité et filerie de ces éléments-là également.

Les composants sont également garantis production sur 25 ans, et limitent donc les investissements onéreux supplémentaires durant cette période de temps également.

Ceci est bien de la prévention, il n'y a pas d'urgence, mais il est important de faire prendre conscience à la copropriété que certaines pannes futures peuvent arriver sur une armoire de commande travaillant depuis 25 ans.

*Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à revenir vers moi,
Bien à vous,*

Jérémy Bourg
Account Manager



*KONE Belgium & Luxembourg
De Kleetlaan 5a
1831 Machelen »*

Le devis de la société KONE s'élève à 13.913,50 € HTVA.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire le travail.

7.2 Remplacement des anciens éclairages et retrait des anciens détecteurs :

Lors de la dernière Assemblée, il avait été décidé :

« L'Assemblée décide unanimement de faire le travail avec DOURTE pour le placement de MOON avec détecteur. Il est demandé de mettre le MOON devant les ascenseurs et de condamner les autres points lumineux. Si le MOON ne suffit pas à la clarté du palier, un deuxième sera placé à la place de celui d'origine. »

Dès lors, comme l'éclairage actuel ne suffit pas, la société DOURTE procèdera aux placements de luminaires en lieu et place des anciens.

L'Assemblée donne son accord unanime sur le travail.

7.3 Remise en état des paliers des étages et réparations des fissures dans la cage d'escalier du rez-de-chaussée :

Le Syndic a demandé prix à la société HOFFMANN qui a effectué la remise en peinture du hall. La société HOFFMANN ayant beaucoup de travail pour le moment a promis de venir ce samedi à l'immeuble pour établir le devis.

L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AG.

7.4 Mise en peinture des portes-ascenseurs et de la cabine :

Le Syndic a demandé prix à la société HOFFMANN qui a effectué la remise en peinture du hall. La société HOFFMANN déconseille fortement de remettre en peinture la cabine, car la garantie serait nulle. Après quelques mois, la peinture risque d'être abîmée rapidement. Il conseille de remplacer l'habillage cabine.

Après un tour de table, l'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AG. Le Syndic demandera des devis pour l'habillage cabine.

8. Points demandés par des propriétaires :

8.1 Remplacement des nominettes sur la parlophonie :

Le Syndic s'est renseigné pour remplacer les porte-nom de la parlophonie qui sont cassés. Il s'avère que ce modèle n'est plus produit. Dès lors, le Syndic propose de placer en applique de nouvelles plaquettes directement dessus. L'Assemblée accepte le placement de nouvelles plaquettes en applique.

8.2 Autocollant « interdiction de se stationner » sur la porte de garage :

Le Syndic fera placer un autocollant « interdiction de se stationner » sur la porte de garage de taille 50 x 50. Le lettrage sera apposé.



8.3 Contrôle des joints de terrasse chez Madame Papadopoulos :

Le Syndic enverra la société DIALUC pour faire un contrôle des joints au niveau de la terrasse supérieure de Mme Papadopoulos. On profitera du passage de la société pour également revoir les joints en ciment chez Madame Godefroid.

8.4 Divers :

- Prévenir la société de nettoyage de ne plus bloquer les portes d'ascenseurs à l'aide de seau.
- La plaque Proximus dans le couloir au 4^{ème} étage est déboîtée (DOUTE).
- Il est rappelé de bien vouloir jeter les publicités dans leur poubelle ou dans la boîte en carton mis à disposition.
- Il y a une journée porte ouverte à KOEKELIEK WEGSKE le 7 juin au composte avenue de la Basilique.
- Pente de garage à refaire.

9. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds de réserve – budget :

Le Fonds de Réserve s'élève à 34.975,91 € au 31 mars 2023. À ce montant, on ajoute l'appel du 2^{ème} trimestre 2023 d'un montant de 1.500,00 € ce qui nous donne 36.475,91 € à ce jour.

Il est unanimement décidé de faire des appels de Fonds de Réserve de 1.500,00 € par trimestre. Les appels de provisions augmentent à 8.500,00 €/trimestre (attention à la répartition).

Les travaux du point 7 seront prélevés sur le Fonds de Réserve.

10. Nominations Statutaires :

10.1 Nomination/Reconduction du Conseil de Copropriété :

L'Assemblée élit unanimement son Conseil de Copropriété qui sera composé de Mesdames Galvano, Papadopoulos et Van Nooten.

10.2 Nomination/Reconduction du Commissaire aux Comptes :

Monsieur Van Himbeeck est remercié pour son travail et continue sa fonction de Commissaire aux Comptes.

10.3 Nomination/Reconduction du Syndic :

L'Assemblée reconduit unanimement son Syndic, Dynamic Services, représenté par Monsieur Hennes Fabrice.

11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40.



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSEE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicservices.be
Num. IPI : 509138 500605

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/05/2024 À 19:00

0067 - LUXOR (840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Dans la salle du "Bowlmaster"
rue Van Zande, 45
1080 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL DYNAMIC SERVICES, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

15 copropriétaires sur 24 totalisant 737,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C1508 - M. DEPUYDT Georges** représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- **C1509 - Mme VAN NOOTEN Eveline** représentant 47,00 / 1 000,00 quotités
- **C1510 - Mme GALVANO Rosa** représentant 41,00 / 1 000,00 quotités
- **C1511 - Mme TAN Geok Khim** représentant 47,00 / 1 000,00 quotités
- **C1512 - Mme MOREAU Joëlle** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C1515 - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL** représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- **C1516 - M. MARBLIE Philippe** représentant 67,00 / 1 000,00 quotités
- **C1517 - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M.** représentant 101,00 / 1 000,00 quotités
- **C1518 - Mme PAPADOPOULOS Francesca** représentant 44,00 / 1 000,00 quotités
- **C1520 - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J.** représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- **C1522 - M. DE Wael René** représentant 66,00 / 1 000,00 quotités
- **C1524 - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N.** représentant 39,00 / 1 000,00 quotités
- **C1526 - M. KANEZA** représentant 41,00 / 1 000,00 quotités
- **C1527 - M. LEGRAND** représentant 43,00 / 1 000,00 quotités
- **C1539 - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN** représentant 22,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C1513 - Mr & Mme TWAHIRWA - NYIRAMBABAJENDE** représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- **C1514 - Mme CELA Salih** représentant 47,00 / 1 000,00 quotités
- **C1519 - Mr & Mme VANHIMBEECK - VANASTER T. - J.** représentant 64,00 / 1 000,00 quotités
- **C1521 - Mme LEVAQUE Angélique** représentant 20,00 / 1 000,00 quotités
- **C1523 - M. GUTIERREZ Juan** représentant 20,00 / 1 000,00 quotités
- **C1531 - M. MOOCK Vincent** représentant 5,00 / 1 000,00 quotités
- **C1532 - Mme WICK P. - M.** représentant 5,00 / 1 000,00 quotités
- **C1538 - M. DECHAMPS** représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- **C3156 - M. DELAHAYE Dieter** représentant 10,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES ET DES PROCURATIONS, DROITS DE VOTE ET VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE.

Art 3.87 § 5 : « L'Assemblée Générale ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée générale, plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. »

Néanmoins, l'Assemblée Générale délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée Générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer, quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de Copropriété dont ils sont titulaires.

Il est constaté que 15 Copropriétaires sur 24 que compte l'immeuble sont présents ou représentés, ce qui fait 737 quotités sur 1.000 que compte l'immeuble.

L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.

Art 3.87 § 5 du Code civil : « L'Assemblée Générale doit être présidée par un Copropriétaire » ;

Art 3.87 §10 du Code civil : "Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. À la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les Copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

Madame Papadopoulos se présente à la Présidence et le Syndic au secrétariat de la réunion.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE WAEL René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PV DU 31 MAI 2023.

Art 3.93 § 5 : « Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'Assemblée Générale. »

Le Syndic n'ayant pas eu de contestation endéans les 4 mois légaux, le PV du 31 mai 2023 est unanimement approuvé.

4. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

Art 3.89 §1 du code civil : « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de Copropriété, le Syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières » ;

Les Copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au Syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

- Il est demandé de faire un rappel aux fournisseurs de bien retirer et de ranger le cale porte à chaque intervention

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art 3.90 § 4 : « Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux Copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

Le PV du Conseil de Copropriété est transmis à tous les Copropriétaires.

Le rapport se fait tout au long de la séance puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser.

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Monsieur Van Himbeeck n'étant plus apte à gérer ses biens, ce dernier a été mis sous tutelle.

La vérification des comptes a été faite par le Conseil de Copropriété.

Les questions posées ont eu réponse.

Le Conseil de Copropriété déclare les comptes corrects.

7. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS.

- Dossier GODEFROID / ACP : les courriers des avocats sont annexés au présent PV.

8. APPROBATION DES COMPTES AU 31 MARS 2024.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU SYNDIC.

Majorité absolue	Oui	700,00	94,98 %
	Non	37,00	5,02 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non	GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Étant donné la situation, il n'y a pas lieu de donner la décharge au Commissaire aux Comptes.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

12. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le Fonds de Réserve au 31 mars 2024 s'élève à 23.988,68 €.

13. REMISE EN PEINTURE: PORTES ASCENSEURS - PALIERS

La société Hoffmann a remis prix :

Suite à notre entretien, pour lequel je vous remercie vivement, j'ai l'honneur de vous remettre ma meilleure offre :
Description des travaux :

Portes d'Ascenseurs (face ext.) « du 7^{ième} au niveau -1 »

Ragréer – Poncer – Dégraisser –
Enduire – Mastiquer –
Application de deux couches de Permacryl PU Satiné –

Soit pour les neuf unités € 936,-

Paliers « du 7^{ième} au 1^{ier} étage »

Murs & plafonds –
Gratter les parties endommagées –
Ouvrir les fissures –
Poncer – Dépoussiérer –
Application de One Time dans les fissures –
Enduire – Mastiquer –
Application de deux couches d'Acrylique Plafond (s/plafonds)
Application de deux couches d'Acrylique Mat (s/murs) € 4.879,-

Est inclus : un pan de mur cage d'escalier entre le niveau Rez & le 1^{ier} étage (fissure)

- Fournitures incluses.
- Validité de l'offre: Trois mois.
- Conditions de paiement: à convenir en cas d'accord.
- Nos prix s'entendent Hors TVA

L'Assemblée demande que la peinture soit une peinture très facilement lavable.

L'Assemblée demande qu'un échantillon de couleurs soit mis à disposition pour faire un vote définitif sur la couleur.

Majorité des 2/3	Oui	715,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	715,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - M. LEGRAND		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. REMISE EN ÉTAT DE LA CABINE ASCENSEUR - HABILLAGE COMPLET.

Le devis pour un nouvel habillage cabine a été transmis lors de l'envoi de la convocation.

Majorité des 2/3	Oui	637,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	637,00	-
	Abstentions	35,00	-
Oui	Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - M. KANEZA		
Non			
Abstention	M. DEPUYDT Georges		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES.

- Le nettoyage des terrasses et attirer l'attention des propriétaires qui louent leur appartement sur l'état des terrasses arrière.
- Demande d'obligation de tenir les chiens en laisse et muselée dans les parties communes.
- Demande d'éviter de laisser les chiens sur les terrasses pour éviter les nuisances sonores à longueur de temps.
- Demande de devis pour la remise en peinture des halls d'entrée et ascenseur avec peinture lavable.
- Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur : il est demandé aux propriétaires de faire un rappel à l'ordre auprès de leurs locataires.
- Attention aux locataires du C3 (propriétaire De Wael) : il est rappelé qu'il est strictement interdit de fumer dans les communs de l'immeuble.

16. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ET FIXATION DES APPELS DE FONDS COURANTS ET DE FONDS DE RÉSERVE.

Le Fonds de Réserve au 31 mars 2024 s'élève à 23.988,68 €.

Actuellement, les appels de Fonds sont :

- Fonds de Réserve 1.500,00 € par trimestre.
- Provisions selon les répartitions 8.500,00 € par trimestre.

La proposition est de poursuivre les appels tels que décrits ci-dessus.

Les travaux de remise en peinture des paliers et l'habillage cabine seront prélevés sur le Fonds de Réserve. Les Copropriétaires n'étant pas concernés par ces travaux seront remboursés de leur quote-part.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION/RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art. 3,90 § 1er : « Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un Conseil de Copropriété est constitué par la première Assemblée Générale. Ce Conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'Assemblée Générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions, sans préjudice de l'article. »

§ 2 : « Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'Assemblée Générale peut décider de constituer un Conseil de Copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er. »

Actuellement, le Conseil de Copropriété est composé de Mesdames Galvano, Papadopoulos et Van Nooten.

Ces dernières se proposent à leur reconduction.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION/RECONDUCTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Art. 3,91 : « Commissaire aux Comptes L'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux comptes ou un collège de Commissaires aux comptes, Copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le Règlement d'Ordre Intérieur. »

Étant donné la mise sous tutelle de Monsieur Van Himbeeck, ce dernier ne pourra plus vérifier les comptes.

Monsieur Kaneza (avec l'aide du Conseil de Copropriété) se propose en tant que Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. NOMINATION/RECONDUCTION DU SYNDIC.

Le Syndic, DYNAMIC SERVICES, représenté par Monsieur HENNES Fabrice, propose sa reconduction.

Majorité absolue	Oui	737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	737,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	M. DEPUYDT Georges - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. DE Wael René - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J. - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mme VAN NOOTEN Eveline - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. LECTURE DU PV, DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PV.

Fait en fin de séance.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:00.

Le Président
Mme PAPADOPOULOS
Francesca

Le Secrétaire
M. Hennes Fabrice

Legisphaera

Groupement d'avocats

Avocats groupés

Elisabeth de CALLATAY

Frédérique JANSSENS *

Christophe LEPINOIS

Pierre ZORN*

Avec
la collaboration externe
de

Christ'l Verleyen

Deniz SAR

* Licence en droit
économique

Monsieur Mathias DERUYVER

Avocat

Par e-mail :

mathias.deruyver@lawstory.be

Le 9/02/2024

M/Réf: 1506-1782-130

(A rappeler svp)

V/Réf: ACP LUXOR/GODEFROID

Cher Confrère,

Concerne : GODEFROID / ACP LUXOR

Veuillez trouver en annexe copie du courrier que j'adresse à Monsieur l'Expert.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Cher Confrère à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.



Pierre ZORN

Tél. 02/640.62.32

E-mail : pierre.zorn@laposte.net

Legisphaera

Cabinet principal : Avenue Franklin Roosevelt, 84 B 3 – 1050 BRUXELLES

Cabinet secondaire : Avenue Louise 129A bte 1 - 1050 BRUXELLES

Carpa BE18 6301 2500 4565 - Banque BE96 6301 2658 9305

T.V.A. n° BE 0816.413.564

Consultations sur rendez-vous

Legisphaera

Groupement d'avocats

Avocats groupés

Elisabeth de CALLATAY

Frédérique JANSSENS *

Christophe LEPINOIS

Pierre ZORN*

Avec la collaboration externe de

Christ'l Verleyen

Deniz SAR

* Licence en droit
économique

Monsieur Glenn FACK

Expert

Steenweg op Brussel 122

1780 WEMMEL

Par e-mail

Le 9/02/2024

M/Réf: 1506-1782-129

(A rappeler svp)

V/Réf:

Monsieur l'Expert,

Concerne : GODEFROID / ACP LUXOR

Par la présente, je me permets de revenir à ce dossier.

Pensez-vous pouvoir communiquer vos préliminaires à plus ou moins brève échéance ?

Maître DERUYVER, Conseil de l'ACP LUXOR, me lit bien évidemment en copie.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre ZORN

Tél. 02/640.62.32

E-mail : pierre.zorn@laposte.net

Legisphaera

Cabinet principal : Avenue Franklin Roosevelt, 84 B 3 – 1050 BRUXELLES

Cabinet secondaire : Avenue Louise 129A bte 1 - 1050 BRUXELLES

Carpa BE18 6301 2500 4565 - Banque BE96 6301 2658 9305

T.V.A. n° BE 0816.413.564

Consultations sur rendez-vous

Legisphaera

Groupement d'avocats

Avocats groupés

Elisabeth de CALLATAY

Frédérique JANSSENS *

Christophe LEPINOIS

Pierre ZORN*

Avec la collaboration externe de

Christ'l Verleyen

Deniz SAR

* Licence en droit
économique

Monsieur Glenn FACK

Expert

Steenweg op Brussel 122

1780 WEMMEL

Par e-mail

Le 6/05/2024

M/Réf: 1506-1782-132

(A rappeler svp)

V/Réf:

Monsieur l'Expert,

Concerne : GODEFROID / ACP LUXOR

Comme suite à mon courrier du 9/02/2024 resté sans suite de votre part, ma cliente se pose la question de savoir si quelque information vous manque encore pour mener à bien la mission pour laquelle Monsieur le Juge de Paix vous a désigné en date du 8 mai 2018.

En effet, les années passent et ce dossier, pour diverses raisons, reste bloqué au stade de l'expertise.

J'espère avoir de vos nouvelles.

Maître DERUYVER, Conseil de l'ACP LUXOR, me lit bien évidemment en copie.

Dans l'entre-temps, je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre ZORN

Tél. 02/640.62.32

E-mail : pierre.zorn@laposte.net

Legisphaera

Cabinet principal : Avenue Franklin Roosevelt, 84 B 3 – 1050 BRUXELLES

Cabinet secondaire : Avenue Louise 129A bte 1 - 1050 BRUXELLES

Carpa BE18 6301 2500 4565 - Banque BE96 6301 2658 9305

T.V.A. n° BE 0816.413.564

Consultations sur rendez-vous



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicservices.be
Num. IPI : 509138 500605

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/05/2025 À 19:00

0067 - LUXOR (0840487776)
AVENUE DU CHÂTEAU, 66
1081 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Dans la salle du "Bowlmaster"
rue Van Zande, 45
1080 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL DYNAMIC SERVICES, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

16 copropriétaires sur 24 totalisant 742,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C1509 - Mme VAN NOOTEN Eveline** représentant 47,00 / 1 000,00 quotités
- **C1510 - Mme GALVANO Rosa** représentant 41,00 / 1 000,00 quotités
- **C1511 - Mme TAN Geok Khim** représentant 47,00 / 1 000,00 quotités
- **C1512 - Mme MOREAU Joëlle** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C1515 - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL** représentant 37,00 / 1 000,00 quotités
- **C1516 - M. MARBLIE Philippe** représentant 67,00 / 1 000,00 quotités
- **C1517 - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M.** représentant 101,00 / 1 000,00 quotités
- **C1518 - Mme PAPADOPOULOS Francesca** représentant 44,00 / 1 000,00 quotités
- **C1520 - Mr & Mme RUKEBESHA - COQUELET F. - J.** représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- **C1521 - Mme LEVAQUE Angélique** représentant 20,00 / 1 000,00 quotités
- **C1522 - M. DE Wael René** représentant 66,00 / 1 000,00 quotités
- **C1523 - M. GUTIERREZ Juan** représentant 20,00 / 1 000,00 quotités
- **C1524 - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDO - CHANTRES GOMEZ M. - N.** représentant 39,00 / 1 000,00 quotités
- **C1526 - M. KANEZA** représentant 41,00 / 1 000,00 quotités
- **C1527 - M. LEGRAND** représentant 43,00 / 1 000,00 quotités
- **C1539 - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN** représentant 22,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C1508 - M. DEPUYDT Georges** représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- **C1513 - Mr & Mme TWAHIRWA - NYIRAMBABAJENDE** représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- **C1514 - Mr CELA Salih** représentant 47,00 / 1 000,00 quotités
- **C1519 - M. VANHIMBEECK Tobie** représentant 64,00 / 1 000,00 quotités
- **C1531 - M. MOOCK Vincent** représentant 5,00 / 1 000,00 quotités
- **C1532 - Mme WICK P. - M.** représentant 5,00 / 1 000,00 quotités
- **C1538 - M. DECHAMPS** représentant 35,00 / 1 000,00 quotités
- **C3156 - M. DELAHAYE Dieter** représentant 10,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.

Art 3.87 § 5 du code civil : « L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire » ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

Madame Papadopoulos se présente à la Présidence et le Syndic au Secrétariat.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. CONSTAT D'APPROBATION DU PV DU 23 MAI 2024.

Art 3.93 § 5 : « Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale. »

Le PV de l'AG du 23 mai 2024 est unanimement approuvé puisqu'il n'y a pas eu de contestation durant les délais légaux.

3. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

Art 3,89 §1 du code civil : « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières » ;

Les copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

Voici la liste des impétrants de l'immeuble:

IMPETRANT	NOM	MAIL	TELEHPONE
ASCENSORISTE	KONE	customer.service.be@kone.com	+32 2 346 21 00
DEBOUCHAGE-CURAGE	DMO	info@dmosprl.be	+32 2 410 17 80
EAU	VIVAQUA	fc.gro@vivaqua.be	+32 2 518 88 10
ELECTRICIEN	DOURTE	info@dourte.be	+32 2 331 31 23
ELECTRICITE	ENGIE	servicesyndic@engie.com	+32 8 158 42 02
EXTINCTEURS	SICLI	info@sicli.be	+32 2 370 24 11
EXTRACTEURS	SOWA	info@sowa.be	+32 475 26 88 50
NETTOYAGE	CLEAN & CO	info@cleanandco.be	+32 2 331 64 81
PLAQUETTES	IMMO-PLAQUETTES SRL	info@immo-plaquettes.be	+32 2 478 05 54
PLOMBIER	DIALUC SERVICES	dialucvio@yahoo.com	+32 2 360 09 55
PORTE DE GARAGE	PORTOMATIC	mail@portomatic.be	+32 2 759 66 30
SECURITE ASCENSEUR	SOCOTEC	jean-marc.krummes@socotec.com	+32 4 234 17 00
SERRURIER	MTS	mts.pdz@skynet.be	+32 495 27 10 44

- **Nettoyage:** il sera rappelé à la société de nettoyage de ne pas oublier le nettoyage du garage, un petit rappel également sur le nettoyage au niveau du trottoir sera fait.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art 3.90 § 4 : « Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

Le PV du Conseil de Copropriété est transmis à tous les Copropriétaires avec la convocation.

Le rapport se fait tout au long de la séance puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

La vérification des comptes a été faite par le Conseil de Copropriété.
Les questions posées ont eu réponse.
Le Conseil de Copropriété déclare les comptes corrects.

Il a été demandé au Syndic d'expliquer comment se déroule un dossier sinistre. (exemple récent: étanchéité de la terrasse toiture de l'appartement de Md Claes).

Voici les étapes d'un sinistre:

1er. Constatation du sinistre

Le sinistre peut se manifester par :

- Des infiltrations d'eau (taches, moisissures, ruissellements, etc.)
- Des dégâts à l'intérieur du logement (plafond, murs, mobilier abîmé)

Dès constat, il faut prendre des photos et limiter les dégâts (ex : poser une bâche, recueillir l'eau, couper l'électricité si besoin).

2eme. Déclaration du sinistre

- Elle doit être faite suivant la découverte du dommage.
 - À transmettre à l'assureur par téléphone, en ligne, par mail ou courrier recommandé.
 - Il faut fournir :
 - La date du sinistre
 - Une description précise des dommages
 - Les causes présumées (ici, problème d'étanchéité)
 - Des photos
 - D'éventuels devis de réparation ou factures
-

3eme. Envoi d'un expert (selon gravité)

- L'assurance peut mandater un expert pour :
 - Vérifier l'origine du sinistre (confirmée comme l'étanchéité défectueuse de la toiture-terrasse)
 - Évaluer les dommages
 - Déterminer les responsabilités (travaux mal réalisés ? vétusté ? entretien ?)

L'expert établit un rapport d'expertise transmis à l'assureur et parfois au sinistré.

4eme. Recherche de responsabilités

- Si la toiture-terrasse est :
 - En copropriété : cela peut relever de la responsabilité du syndic, de la copropriété ou d'un tiers (entrepreneur, etc.)
 - Privative : la responsabilité peut être celle du propriétaire ou d'un artisan (si travaux récents → décennale)
-

5eme. Indemnisation

- L'assureur indemnise selon :
 - Les garanties du contrat (dégâts des eaux, vétusté déduite ou non)
 - Le rapport d'expertise
 - Le versement peut être :
 - Total ou partiel (franchise déduite)
 - Échelonné (avance puis solde après travaux)
 - Une facture de réparation peut être exigée pour récupération de la TVA.
-

6eme. Réparations

- Le sinistré peut choisir son artisan ou passer par ceux recommandés par le syndic.
 - L'assureur peut parfois suivre les travaux si la cause technique est complexe ou que le sinistre est récurrent.
-

7eme. Clôture du dossier

- Une fois les indemnités versées et les travaux terminés, le dossier est clôturé.

ATTENTION : l'assurance n'intervient jamais sur les frais de réparation de la SOURCE (à savoir ici l'étanchéité de la terrasse).

6. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS.

Dossier GODEFROID / ACP :

Aucune évolution à ce jour. Les documents ont bien été transmis à l'ensemble des destinataires, mais aucun retour n'a été reçu depuis.

7. APPROBATION DES COMPTES AU 31 MARS 2025.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC.

Majorité absolue	Oui	705,00	95,01 %
	Non	37,00	4,99 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Fonds de réserve :

Le montant actuel du fonds de réserve s'élève à **25.944,16 €**.

Après déduction des travaux de peinture récemment réalisés, pour un montant de **7.787,82 €**, le solde disponible est de **18.156,34 €**.

12. NETTOYAGE DES TERRASSES, CIEL DE TERRASSE ET HYDROFUGE EN FAÇADE AVANT.

Le Syndic a réceptionné les offres et les a transmises récemment. Un tableau récapitulatif est présenté en séance.
L'Assemblée demande qu'un **plan de travail soit organisé pour le nettoyage des terrasses avant et arrière d'ici fin juin**.

Majorité des 2/3	Oui	57,00	7,68 %
	Non	685,00	92,32 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme VAN NOOTEN Eveline - M. LEGRAND - M. KANEZA - Mr & Mme LOPEZ LOMBARDERO - CHANTRES GOMEZ M. - N. - M. GUTIERREZ Juan - M. DE WAELE René - Mme LEVAQUE Angélique - Mme PAPADOPOULOS Francesca - Mr & Mme CLAEYS - MASURE Y. - M. - M. MARBLIE Philippe - GODEFROID C/O GODEFROID OPTIQUE SPRL - Mme MOREAU Joëlle - Mme TAN Geok Khim - Mme GALVANO Rosa - Mr & Mme GHEVONDIAN - GHUKASYAN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES.

- **Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)** concernant les nuisances sonores, la propreté des parties communes, et le respect de la vie en communauté.
- **Garage de Mme Galvano** : une fuite a été constatée. Bien que des travaux aient été effectués récemment, une vérification s'impose pour s'assurer de leur efficacité.
- **Entretien des terrasses** : il est rappelé la nécessité de prévoir un entretien régulier des terrasses communes.
- **Nettoyage de la toiture du garage** (côté nouvel avaloir) : un passage de **DIALUC** est à prévoir. Le Syndic vérifiera également auprès de la société de nettoyage.
- **Sécurité de la porte d'entrée** : il est demandé d'installer une poignée à l'intérieur sur la porte sécurisée pour en faciliter l'utilisation.
- **Ascenseur** : prévoir l'installation d'une **valve A3** conformément aux exigences techniques.
- **Détecteurs de fumée** : rappel de l'obligation d'installation dans chaque logement. Il est suggéré d'opter pour un modèle certifié tel que **NEST**.

14. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ET FIXATION DES APPELS DE FONDS COURANTS ET DE FONDS DE RÉSERVE.

Appels de fonds – Situation actuelle et proposition d'ajustement :

- **Actuellement :**
 - Fonds de réserve : **1.500,00 €** / trimestre
 - Provisions selon les répartitions : **8.500,00 €** / trimestre
- **Proposition :**
 - Fonds de réserve : **2.500,00 €** / trimestre
 - Provisions selon les répartitions : **8.500,00 €** / trimestre

Attention : L'échéance du décompte clôturé au **13 mars 2025** est reportée au **31 décembre 2025 au plus tard**.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. NOMINATION/RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art. 3.90 § 1er : « Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article. »

§ 2. : « Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er. »

Le Conseil de Copropriété est actuellement composé de **Mesdames Galvano, Papadopoulos et Van Nooten**.

Ces dernières **se portent candidates à leur reconduction** pour un nouveau mandat.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. NOMINATION/RECONDUCTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Art. 3,91 : « Commissaire aux Comptes L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. »

Monsieur Kaneza, avec l'appui du Conseil de Copropriété, se propose en tant que Commissaire aux Comptes pour l'exercice à venir.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. NOMINATION/RECONDUCTION DU SYNDIC.

Le Syndic, DYNAMIC SERVICES, représenté par Monsieur Hennes Fabrice, propose sa reconduction.

Majorité absolue	Oui	742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	742,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. LECTURE DU PV, DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PV.

Fait en fin de réunion.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

Le Président
Mme PAPADOPOULOS
Francesca

Le Secrétaire
M. Hennes Fabrice