



Agence Uccle - Rue Marie Depage 1 - 1180 Uccle

Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 - 1160 Auderghem

Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 - 7850 Enghien

T: +32 2 347 33 24

T: +32 2 792 57 78

T: +32 2 347 33 24

**NOTAIRES MASELIS & DEVRIESE**

Dossier traité par M<sup>me</sup> [redacted] Devriese

mail : [redacted]@maselis.be

Bruxelles, le 01 juillet 2024

Madame,

**Concerne :** ACP CENTRALE – Av. Winston Churchill 165 à 1180 Uccle

Garage Lot: G49

Appartenant à [redacted]

Quotités totales : 140/100 000ièmes

V/Réf. : votre mail du 27 mai 2024 – dossier : MD/035533-001

Nous accusons réception de votre courrier ci-dessus référencé concernant le dossier sous rubrique.

Conformément à l'article 577-11, § 1 du Code Civil :

**1) Montant des fonds (situation au 31/03/2024) :**

- Fonds de roulement : **65 625 €**
- Fonds de réserve général : **130 881.76 €**
- Fonds de réserve étanchéité garages : **515 161.41 €**
- Fonds de réserve emménagement/déménagement : **4712.00 €**

**2) Montant des arriérés éventuels dus par le cédant :**

- Solde du vendeur **à ce jour** : « **1698.01 €** » en faveur de la copropriété.

Ps : conformément à notre mandat de gestion, nous facturerons un montant total de 346.40€ pour les renseignements fournis (§1 et §2).

Si la vente se réalise, nous facturerons aussi 67.30 € de frais de mutation (aussi bien à l'acheteur qu'au vendeur).



**A cet effet, nous vous prions instamment de nous contacter une semaine avant la signature de l'acte authentique afin de connaître le montant encore dû par le vendeur à cette date.**

3) La situation des appels des fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Voir le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du **23.05.2024** joint en annexe.

4) Aucune dette certaine due par l'Association des Copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission n'est devenue exigible.

✓ Néant

5) Les **procès-verbaux** des Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les **décomptes périodiques des charges** des deux dernières années :

✓ Voir ci-joint

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires :

✓ **Approbation des comptes au 31.12.2023** - approuvés par l'AGO du 23.05.2024

Conformément à l'article 577-11, §2 du Code Civil :

- 1) Montant des dépenses décidées lors de l'AG Ordinaire du 23.05.2024  
\* Voir PV en annexe
- 2) Etat des appels de fonds approuvés par l'AG Ordinaire du 23.05.2024  
\* Voir article 577-11, § 1 ; point 3°
- 3) Aucun frais lié à l'acquisition de parties communes décidé par l'A.G., avant ce jour, n'est devenu exigible.
- 4) Aucune dette certaine due par l'Association des Copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission n'est devenue exigible.
- 5) Montant des arriérés éventuels dus par le cédant :
  - Solde du vendeur à ce jour : « 1698.01 € » en faveur de la copropriété.  
A verser sur le compte de la copropriété : BE53 0689 4356 0453  
CVS : +++789/8834/87233+++  
Attention : Cependant, les charges du 2T2024 n'ont pas encore été éditées.

Ps : conformément à notre mandat de gestion, nous facturerons un montant total de 346.40 € pour les renseignements fournis (173.20 € §1 et 173.20 §2).  
Si la vente se réalise, nous facturerons aussi 67.30 € de frais de mutation à l'acheteur et au vendeur

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.



Ciku Lindita  
GGG Real Estate SA





SA GGG REAL ESTATE  
RUE MARIE DEPAGE, 1  
1180 UCCLE  
TÉL. 023473324  
info@ggg-sa.be  
Num. IPI : 503 815 - 512 649

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 01/07/2024  
IMMEUBLE : 0902 - CHURCHILL 165 - CENTRALE  
(0840.283.581)  
AVENUE WINSTON CHURCHILL 165 C-D-E-F-G  
1180 UCCLE  
PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/03/2024 (T1)



### Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
G49	GARAGE	91 / 91 jours

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire
<b>Répartition des charges communes</b>			
<b>0001 - Quotités (100000)</b>	<b>140.00 / 100000.00</b>	<b>40 025,23</b>	<b>56,00</b>
61001 - Extincteurs d'incendie	140.00 / 100000.00	290,70	0,41
61010 - Contrôle ascenseurs	140.00 / 100000.00	729,10	1,00
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	140.00 / 100000.00	1 122,45	1,57
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	140.00 / 100000.00	2 790,98	3,91
61043 - Entretien menuiseries internes	140.00 / 100000.00	636,00	0,89
61051 - Nettoyage bâtiment autres	140.00 / 100000.00	1 052,70	1,47
61054 - Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	140.00 / 100000.00	58,37	0,08
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	140.00 / 100000.00	1 731,51	2,42
61061 - Autre entretien jardins et environs immédiats	140.00 / 100000.00	605,00	0,85
61202 - Sel pour adoucisseur d'eau	140.00 / 100000.00	1 637,06	2,29
61631 - Autres frais de procédure	140.00 / 100000.00	24 133,90	33,79
61662 - Frais archives	140.00 / 100000.00	70,90	0,10
620 - Rémunérations et avantages sociaux directs	140.00 / 100000.00	3 270,91	4,58
621 - Cotisations patronales pour assurances sociales	140.00 / 100000.00	3 657,35	5,13
623 - Autres frais de personnel	140.00 / 100000.00	20,30	0,03
657 - Charges financières diverses	140.00 / 100000.00	-1 782,00	-2,52
<b>0002 - Quotités (100000)</b>	<b>140.00 / 100000.00</b>	<b>13 148,43</b>	<b>18,42</b>
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	140.00 / 100000.00	90,47	0,12
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	140.00 / 100000.00	1 378,00	1,93
61211 - Electricité ascenseurs - EAN 5331/5508/5720/5959/6147	140.00 / 100000.00	905,00	1,28
61213 - Electricité garages	140.00 / 100000.00	587,00	0,82
61300 - Honoraires syndicats	140.00 / 100000.00	6 386,19	8,94
61302 - Honoraires architectes/ingénieurs	140.00 / 100000.00	0,00	0,00
6140 - Assurance incendie	140.00 / 100000.00	3 711,77	5,20
650 - Frais bancaires et charges des dettes	140.00 / 100000.00	90,00	0,13
<b>Totaux généraux</b>		<b>53 173,66</b>	<b>74,42</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
Charges communes et consommation	53 173,66	74,42
Charges privatives	475,70	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>53 649,36</b>	<b>74,42</b>

Votre situation de compte au 31/03/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2024	AN	OD de reprise comptable	1 581,59	0,00
31/03/2024	VEN	Appel de fonds de réserve - Décision d'Assemblée du 31/05/23 (03/2024)	42,00	0,00
31/03/2024	VEN	Décompte de charges - 01/01/24-31/03/24 (T1 2024)	74,42	0,00
<b>Totaux</b>			<b>1 698,01</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde débiteur au 31/03/2024</b>				<b>1 698,01</b>

Veillez virer votre solde débiteur de **1 698,01 €** avant le **31/07/2024** sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE53068943560453** avec pour mention votre référence client **+++789/8834/87233+++**



GGG Real Estate  
Rue Marie Depage 1 -  
1180 UCCLÉ  
Email : [compta@ggg-sa.be](mailto:compta@ggg-sa.be)  
Num. IPI : 503 815 - 512 649  
Num. BCE : 0847.477.716  
Num. Assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Date édition : 10/08/2023  
Date échéance : 31/08/2023



## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0902 - Churchill 165 - Centrale  
Numéro BCE : 0840.283.581  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Période : du 01/04/2023 au 30/06/2023  
Login :   
Password :   
Lot concerné : GARAGE - G49  
Numéro d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>61010 - GARAGES COMMUNS (L - 100%)</b>	<b>1 490.81</b>				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0056 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5744	288.97				
02/05/2023 - VDB AUTOMATIC ACCESS - 902-02023-0096 - Remise en état porte de garage	375.24				
09/05/2023 - ETS LUC JANSSENS - 902-02023-0081 - Remplacement cylindre porte piédon accès garage + copies de clefs	646.60				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0073 - Electricité 05/2023...5744	180.00				
	<b>1 490.81</b>	140 / 100000,00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>2.09</b>
<b>61020 - FRAIS ASCENSEUR (L - 100%)</b>	<b>1 263.02</b>				
04/04/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0047 - Ascenseur : Téléphone - 04/2023	26.50				
14/04/2023 - CROMBEZ & BAEYENS - 902-02023-0065 - nettoyage&évacuation déchets miroir cabine cassé,165C	189.74				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0050 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...6147	68.18				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0051 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5508	64.86				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0052 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5959	69.44				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0054 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5720	67.81				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0057 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5331	53.23				
04/05/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0069 - Ascenseur : Téléphone - 05/2023	26.13				
04/05/2023 - CROMBEZ & BAEYENS - 902-02023-0070 - remplacement miroir cabine cassé, 165C	371.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0072 - Electricité 05/2023...5959	60.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0074 - Electricité 05/2023...6147	60.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0076 - Electricité 05/2023...5720	60.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0077 - Electricité 05/2023...5331	60.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0078 - Electricité 05/2023...5508	60.00				
04/06/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0088 - Ascenseur : Téléphone - 06/2023	26.13				
	<b>1 263.02</b>	140 / 100000,00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>1.77</b>
<b>61100 - FRAIS COMMUNS (L - 100%)</b>	<b>3 852.51</b>				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0055 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5713	92.15				
03/05/2023 - BRUXELLES PROPRIÉTÉ - 902-02023-0064 - location conteneurs - frais de rappel'	10.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0079 - Electricité 05/2023...5713	84.00				
21/05/2023 - SICLI - 902-02023-0089 - location annuelle de 10 extincteurs'	450.85				
05/06/2023 - PROGARDEN - 902-02023-0092 - Contrat d'entretien des espaces verts 04/2023- 06/2023	1 731.51				
12/06/2023 - HYDRO CONNECT - 902-02023-0104 - Réparation évacuation d'eau des parkings - acompte'	1 484.00				
	<b>3 852.51</b>	140 / 100000,00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>5.38</b>
<b>61200 - CHAUFFAGE &amp; EAU (L - 100%)</b>	<b>15 987.88</b>				
01/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0032 - Gaz - Acompte 03-04-05/2023 EAN...5355	24 218.45				
01/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0085 - Regul Gaz 11/2021- 11/2022...5355	33 906.12				
17/04/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0053 - Regul Electricité 11/2022 - 04/2023...5737	157.05				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0075 - Electricité 05/2023...5737	108.00				
07/06/2023 - DEWELL SERGE - 902-02023-0090 - Fuite sur alimentation eau chaude avant compteur, 165D,-1	582.95				
16/06/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0095 - Annulation facture de provision de gaz	-48 436.89				
30/06/2023 - Prevision eau 212023	5 462.00				
	15 997.68	0 / 87750.00	91 / 91	0.00	0.00
<b>61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)</b>	6 305.33				
05/04/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0046 - HONORAIRES TRIMESTRIELS T2/2023	6 305.33				
	6 305.33	140 / 100000.00	91 / 91	0.00	6.83
<b>61500 - CHARGES SOCIALES CONCIERGE (L - 100%)</b>	3 193.06				
27/04/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0059 - Salaire concierge - 04/2023	1 064.43				
25/05/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0083 - Salaire concierge - 05/2023	1 065.37				
26/06/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0099 - Salaire - 06/2023	1 063.26				
	3 193.06	140 / 100000.00	91 / 91	0.00	4.47
<b>61501 - ONSS SALAIRE CONCIERGE (L - 100%)</b>	3 000.74				
01/04/2023 - GROUP S - 902-02023-0060 - Cotisation ONSS - Avril - 2023	1 025.74				
01/05/2023 - GROUP S - 902-02023-0082 - Cotisation ONSS - Mai - 2023	980.84				
01/06/2023 - GROUP S - 902-02023-0100 - Cotisation ONSS - Juin - 2023	994.16				
	3 000.74	140 / 100000.00	91 / 91	0.00	4.20
<b>61700 - FRAIS GÉNÉRAUX PROPRIÉTAIRES</b>	6 718.53				
01/04/2023 - B-COVER BUILDING INSURANCE - 902-02023-0035 - Assurance incendie 04,2023-07,2023	2 775.54				
01/04/2023 - CENTRE SAINT-MARC - 902-02023-0080 - N.C Réservation de salle AG du 25/04	- 280.00				
04/04/2023 - CENTRE SAINT-MARC - 902-02023-0058 - AGO - Frais location salle	280.00				
04/04/2023 - CENTRE SAINT-MARC - 902-02023-0066 - Réservation de salle AG du 25/04	280.00				
06/04/2023 - MENSURA - 902-02023-0067 - 'cotisation annuelle travailleurs'	224.20				
06/04/2023 - ALLIANZ BENELUX - 902-02023-0084 - Assurance accidents du travail - ouvriers'	638.13				
02/05/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0063 - HONORAIRES OUVERTURE SINISTRE D.I. GARAGE VANSTALLE	100.00				
04/05/2023 - CENTRE SAINT-MARC - 902-02023-0071 - Réservation de salle AG du 31/05	280.00				
15/05/2023 - VDB AUTOMATIC ACCESS - 902-02023-0091 - commande de 10 télécommandes+programmation'	826.80				
26/05/2023 - MEUWÈSE & GULBIS - 902-02023-0086 - assurance protection juridique 6/2023-6/2024'	1 361.86				
31/05/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0114 - Honoraires 2ème AGO du 31.05.2023	232.00				
	6 718.53	140 / 100000.00	91 / 91	9.41	0.00
<b>65000 - FRAIS BANCAIRES</b>	286.82				
01/04/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/04/2023)	2.50				
01/04/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/04/2023)	0.15				
01/04/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/04/2023)	0.13				
05/04/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 05/04/2023)	9.68				
01/05/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/05/2023)	2.50				
04/05/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 04/05/2023)	9.68				
01/06/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/06/2023)	2.50				
05/06/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 05/06/2023)	9.68				
26/06/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 26/06/2023)	250.00				
	286.82	140 / 100000.00	91 / 91	0.40	0.00
<b>66000 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL</b>	0.00				
<b>66100 - FOND DE RÉSERVE ÉTANCHÉITÉ GARAGE</b>	0.00				
01/04/2023 - NTP FIRE PROTECTION SRL - 902-02023-0061 - N.C panneaux incendie	- 662.10				
01/04/2023 - CEPPI - 902-02023-0062 - Installation panneaux incendie	662.10				
01/04/2023 - VIMAR - 902-02023-0101 - Egouttage parking zone arrière	21 173.11				
01/04/2023 - Egouttage parking zone arrière	-21 173.11				
01/04/2023 - N.C panneaux incendie	662.10				
01/04/2023 - Installation panneaux incendie	- 662.10				
15/05/2023 - FLASH ELEC - 902-02023-0094 - Placement d'ill'éclairage de secours supplémentaires devant les issues de secours	1 189.97				
15/05/2023 - FLASH ELEC - 902-02023-0105 - éléments de sécurité incendie SIAMU	1 189.97				
15/05/2023 - Placement d'ill'éclairage de secours supplémentaires devant les issues de secours	-1 189.97				
15/05/2023 - éléments de sécurité incendie SIAMU	-1 189.97				
	0.00	0 / 0.00	91 / 91	0.00	0.00
<b>64300 - FRAIS PRIVATIFS</b>	0.00				
	0.00			0.00	0.00
<b>SOUS-TOTAL</b>				9.81	26.75
<b>TOTAL</b>	42 108.50			36.56	

Fonds de réserve



Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
<b>160100 - FONDS DE RÉSERVE ÉTANCHÉITÉ GARAGES</b>				
30/06/2023	Appel de fds de réserve (AG 31.05.23)	140/100000	30 000.00	42.00
30/06/2023	G49 - GARAGE	140/100000	-	42.00
<b>TOTAUX :</b>		-	<b>30 000.00</b>	<b>42.00</b>

**Fonds de roulement**

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
<b>100000 - FONDS DE ROULEMENT</b>				
30/06/2023	Appel de fds de roulement (AG 31.05.23)	140/100000	7 707.90	10.79
30/06/2023	G49 - GARAGE	140/100000	-	10.79
<b>TOTAUX :</b>		-	<b>7 707.90</b>	<b>10.79</b>



**GGG Real Estate**  
Rue Marie Depage 1 -  
1180 UCCLÉ  
Email : [compta@ggg-sa.be](mailto:compta@ggg-sa.be)  
Num. IPI : 503 815 - 512 649  
Num. BCE : 0847.477.716  
Num. Assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Date édition : 10/08/2023  
Date échéance : 31/08/2023

**Copropriété :** 0902 - Churchill 165 - Centrale  
**Numéro BCE :** 0840.283.581  
**Période :** du 01/04/2023 au 30/06/2023  
**Lot concerné :** GARAGE - G49  
**Occupation :** du 01/04/2023 au 30/06/2023



**Votre situation au 30/06/2023**

Date	Désignation	Type	Débit	Crédit
30/06/2023	RÉPARTITION CHARGES 2ÈME TRIMESTRE	Charges	89.35	0.00
<b>Rappel de votre situation de compte au 30/06/2023</b>				
01/01/2023	Solde précédent	Solde	1 231.16	0.00
31/03/2023	Charges période du 01/01/2023 au 31/03/2023	Charges	41.67	0.00
31/03/2023	Appel de f ds de réserve étanchéité garages (AG 16.05.22)	Fond de réserve	42.00	0.00
<b>TOTAUX :</b>			<b>1 404.18</b>	<b>0.00</b>
<b>SOLDE :</b>			<b>-1 404.18</b>	

Veuillez virer votre solde débiteur de **1404.18 €** avant le **31/08/2023** sur le compte de la copropriété :

**KREDBEBB BE60 7360 3346 5670**

avec pour mention votre référence client : **+++789/8834/87233+++**



GGG Real Estate  
Rue Marie Depage 1 -  
1180 UCCLÉ  
Email : [compta@ggg-sa.be](mailto:compta@ggg-sa.be)  
Num. IPI : 503 815 - 512 649  
Num. BCE : 0847.477.716  
Num. Assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Date édition : 03/04/2024  
Date échéance : 24/04/2024



## DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0902 - Churchill 165 - Centrale  
Numéro BCE : 0840.283.581  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Période : du 01/10/2023 au 31/12/2023  
Login : [REDACTED]  
Password : 799400467022  
Lot concerné : GARAGE - G49  
Numéro d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>61010 - GARAGES COMMUNS (L - 100%)</b>	0.00				
01/10/2023 - VIMAR - 902-02023-0198 - Travaux sorties de secours	12 181.37				
01/10/2023 - VIMAR - 902-02023-0199 - Travaux sorties de secours	-8 907.98				
01/10/2023 - Travaux sorties de secours	8 907.98				
01/10/2023 - Travaux sorties de secours	-12 181.37				
<b>610102 - TÉLÉCOMMANDE (L - 100%)</b>	763.20				
05/10/2023 - VDB AUTOMATIC ACCESS - 902-02023-0146 - Télécommande porte de garages	763.20				
	763.20	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	1.07
<b>61013 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS (L - 100%)</b>	82.60				
04/10/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0148 - Ascenseur : Téléphone - 10/2023	28.34				
04/11/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0159 - Ascenseur : Téléphone - 11/2023	27.13				
04/12/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0182 - Ascenseur : Téléphone - 12/2023	27.13				
	82.60	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.12
<b>61014 - TRAVAUX DE MODERNISATION ASCENSEURS</b>	0.00				
18/12/2023 - CROMBEZ & BAEYENS - 902-02023-0196 - Remplacement armoire de commande - Acompte 70%	8 755.60				
18/12/2023 - 61012 Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien - armoire de commande 165 E	-8 755.60				
	0.00	0 / 0.00	92 / 92	0.00	0.00
<b>61020 - FRAIS ASCENSEUR (L - 100%)</b>	0.00				
<b>610202 - RÉPARATION ASCENSEURS HORS CONTRAT (L - 100%)</b>	238.50				
31/11/2023 - CROMBEZ & BAEYENS - 902-02023-0180 - Intervention dépannage - Colonne F	238.50				
	238.50	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.31
<b>61022 - AUTRES ENTRETIEN INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES (L - 100%)</b>	306.87				
25/10/2023 - FLASH ELEC - 902-02023-0157 - Suivi décision AG éclairage garages	306.87				
	306.87	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.43
<b>61024 - RÉNOVATION INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES</b>	1 005.04				
25/10/2023 - FLASH ELEC - 902-02023-0158 - Eclairage des box de garages 41, 43, 62	1 005.04				
	1 005.04	140 / 100000.00	92 / 92	1.41	0.00
<b>61034 - AUTRE ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU ET TRAITEMENT DE L'EAU - SEL ADOUCISSEUR (L - 100%)</b>	1 645.12				
31/10/2023 - CHIMTEX - 902-02023-0179 - Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	1 645.12				
	1 645.12	0 / 87750.00	92 / 92	0.00	0.00
<b>61036 - AUTRES ENTRETIEN CONDUITES D'EAU (L - 100%)</b>	329.30				
01/12/2023 - DEWELL SERGE - 902-02023-0197 - Remplacement vannes avant compteur	329.30				
	329.30	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.46
<b>61037 - DÉBOUCHAGE/CURAGE/RECHERCHE DE FUITE (L - 100%)</b>	1 164.41				
11/11/2023 - KANALIS - 902-02023-0181 - Autre entretien évacuation, égouts de l'aire de manoeuvre en surface	1 164.41				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
<b>61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%)</b> 23/11/2023 - CLEAN & CO - 902-02023-0175 - Nettoyage parking	1 164.41 - 209.33 - 209.33 - 209.33	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	1.63 -0.28
<b>61054 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONTRAT (L - 100%)</b> 27/11/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 902-02023-0173 - Location Conteneur - 24/07/23-15/10/23 27/11/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 902-02023-0174 - Location Conteneur - 01/05/23-23/07/23 02/12/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 902-02023-0177 - Location Conteneur - 16/10/23-07/01/24	155.61 49.37 49.37 56.87 155.61	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.22
<b>61060 - ENTRETIEN JARDIN SELON CONTRAT (L - 100%)</b> 08/12/2023 - PROGARDEN - 902-02023-0191 - Entretien jardin	1 731.51 1 731.51 1 731.51	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	2.42
<b>61074 - ENTRETIEN CHEMINÉES ET CANAUX DE VENTILATION (L - 100%)</b> 23/11/2023 - BRONCHART - 902-02023-0180 - Entretien cheminées - ramonage de cheminée commun de feu ouvert.	1 335.60 1 335.60 1 335.60	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	1.87
<b>61200 - CHAUFFAGE &amp; EAU (L - 100%)</b> <b>612000 - CONSOMMATION DE GAZ (L - 100%)</b> 26/11/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0170 - Gaz 01-12-2023 -> 29-02-2024... 5355	0.00 10 655.12 10 655.12 10 655.12	0 / 87750.00	92 / 92	0.00	0.00
<b>61201 - EAU PARTIES COMMUNES (L - 100%)</b> 27/11/2023 - VIVAQUA - 902-02023-0178 - Eau 09/23-11/23	3 749.00 3 749.00 3 749.00	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	5.25
<b>61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)</b> 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0164 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5713 10/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0185 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5713	211.45 157.00 54.45 211.45	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.30
<b>61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS - EAN 6147-5959-5720-5508-5331 (L - 100%)</b> 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0166 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5720 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0163 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5959 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0165 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5331 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0168 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 6147 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0169 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5508 10/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0183 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5959 10/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0184 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5508 10/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0186 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5331 10/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0187 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5720 11/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0190 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 6147	804.46 113.00 113.00 113.00 113.00 113.00 67.98 51.33 -4.58 60.77 63.96 804.46	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	1.11
<b>61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFERIE - EAN 5737 (L - 100%)</b> 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0167 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5737 10/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0188 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5737	409.53 203.00 206.53 409.53	0 / 87750.00	92 / 92	0.00	0.00
<b>61213 - ELECTRICITÉ GARAGES - EAN 5744 (L - 100%)</b> 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0162 - Electricité: 01-09-2023 -> 30-11-2023... 5744 11/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0189 - Régul Electricité: 01-04-2023 -> 23-11-2023... 5744	1 048.04 339.00 709.04 1 048.04	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	1.47
<b>6125 - AUTRES FOURNITURES (L - 100%)</b> 31/12/2023 - Achat produits d'entretien	195.05 195.05 195.05	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.27
<b>61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)</b> 05/10/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0142 - HONORAIRES TRIMESTRIELS	6 305.33 6 305.33 6 305.33	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	8.83
<b>61305 - AUTRES HONORAIRES (L - 100%)</b> 30/11/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0176 - Honoraires ouverture sinistre 31/12/2023 - NC à recevoir - Autres honoraires	118.00 168.00 -50.00 118.00	140 / 100000.00	92 / 92	0.00	0.17
<b>61400 - ASSURANCE INCENDIE</b> 01/10/2023 - B-COVER BUILDING INSURANCE - 902-02023-0151 - Assurance incendie - 01/10/23-31/12/23	2 775.52 2 775.52 2 775.52	140 / 100000.00	92 / 92	3.88	0.00
<b>6142 - ASSURANCE ACCIDENT DE TRAVAIL</b> 15/12/2023 - MEUWÈSE & GULBIS - 902-02023-0192 - Assurance accident de travail	670.15 670.15				

Désignation	Total	Répart.	Nb. Jours	Propr.	Part Occup.
	670.15	140 / 100000.00	92 / 92	0.94	0.00
<b>61700 - FRAIS GÉNÉRAUX PROPRIÉTAIRES</b>	<b>901.00</b>				
02/11/2023 - ARC PAINTS - 902-02023-0156 - Restauration bacs à fleurs	901.00				
	<b>901.00</b>	140 / 100000.00	92 / 92	<b>1.26</b>	<b>0.00</b>
<b>62001 - SALAIRE (L - 100%)</b>	<b>2 626.83</b>				
25/10/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0154 - Salaire - 10/23	1 069.75				
27/11/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0172 - Salaire - 11/23	1 079.57				
20/12/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0194 - Salaire - 12/23	477.51				
	<b>2 626.83</b>	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>3.88</b>
<b>62002 - AVANTAGES (L - 100%)</b>	<b>2 738.27</b>				
01/10/2023 - GROUP S - 902-02023-0155 - Cotisation ONSS - Octobre - 2023	1 042.45				
01/11/2023 - GROUP S - 902-02023-0171 - Cotisation ONSS - Novembre - 2023	1 023.87				
19/12/2023 - GROUP S - 902-02023-0195 - Cotisation ONSS - Décembre - 2023	671.95				
	<b>2 738.27</b>	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>3.83</b>
<b>65000 - FRAIS BANCAIRES</b>	<b>315.50</b>				
01/10/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/10/2023)	2.50				
01/10/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/10/2023)	0.15				
01/10/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/10/2023)	4.81				
04/10/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 04/10/2023)	9.68				
01/11/2023 - FRAIS BANCAIRES MENSUELS (Validité : 01/11/2023)	2.50				
06/11/2023 - FRAIS BANCAIRES MENSUELS (Validité : 06/11/2023)	9.68				
01/12/2023 - FRAIS BANCAIRES MENSUELS (Validité : 01/12/2023)	2.50				
05/12/2023 - FRAIS BANCAIRES MENSUELS (Validité : 05/12/2023)	9.68				
29/12/2023 - FRAIS/PRODUITS BANCAIRES AU 31.12.2023 (Validité : 29/12/2023)	24.00				
29/12/2023 - FRAIS/PRODUITS BANCAIRES AU 31.12.2023 (Validité : 29/12/2023)	250.00				
	<b>315.50</b>	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.44</b>	<b>0.00</b>
<b>64300 - FRAIS PRIVATIFS</b>					
06/10/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0143 - Frais de rappels	17.00			17.00	0.00
06/10/2023 - Refacturation frais privatifs : 902-02023-0143	-17.00			-17.00	0.00
	<b>0.00</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>				<b>7.94</b>	<b>33.19</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42 071.68</b>			<b>41.13</b>	

#### Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
<b>160100 - FONDS DE RÉSERVE ÉTANCHÉITÉ GARAGES</b>				
31/12/2023	Appel de fds de réserve (AG 31.05.23)	140/100000	30 000.00	42.00
31/12/2023	G49 - GARAGE	140/100000	-	-42.00
	<b>TOTAUX :</b>	<b>-</b>	<b>30 000.00</b>	<b>42.00</b>



**GGG Real Estate**  
Rue Marie Depage 1 -  
1180 UCCLÉ  
Email : [compta@ggg-sa.be](mailto:compta@ggg-sa.be)  
Num. IPI : 503 815 - 512 649  
Num. BCE : 0847.477.716  
Num. Assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Date édition : 03/04/2024  
Date échéance : 24/04/2024

Copropriété : 0902 - Churchill 165 - Centrale  
Numéro BCE : 0840.283.581  
Période : du 01/10/2023 au 31/12/2023  
Lot concerné : GARAGE - G49  
Occupation : du 01/10/2023 au 31/12/2023



Votre situation au 31/12/2023

Date	Désignation	Type	Débit	Crédit
31/12/2023	RÉPARTITION CHARGES 4ÈME TRIMESTRE	Charges	83.13	0.00
<b>Rappel de votre situation de compte au 31/12/2023</b>				
01/01/2023	Solde précédent	Solde	1 231.16	0.00
31/03/2023	Appel de f ds de réserve étanchéité garages (AG 16.05.22)	Fond de réserve	42.00	0.00
31/03/2023	Charges période du 01/01/2023 au 31/03/2023	Charges	41.67	0.00
30/06/2023	Charges période du 01/04/2023 au 30/06/2023	Charges	36.56	0.00
30/06/2023	Appel de f ds de roulement (AG 31.05.23)	Fond de roulement	10.79	0.00
30/06/2023	Appel de f ds de réserve (AG 31.05.23)	Fond de réserve	42.00	0.00
30/09/2023	Appel de f ds de réserve (AG 31.05.23)	Fond de réserve	42.00	0.00
30/09/2023	Charges période du 01/07/23 au 30/09/23	Charges	35.28	0.00
06/10/2023	Refacturation frais privatifs : 902-02023-0143	Opération diverse	17.00	0.00
<b>TOTAUX :</b>			<b>1 581.59</b>	<b>0.00</b>
<b>SOLDE :</b>			<b>-1 581.59</b>	

Veillez virer votre solde débiteur de **1581.59 €** avant le **24/04/2024** sur le compte de la copropriété :

**KREDBEBB BE60 7360 3346 5670**

avec pour mention votre référence client : **+++789/8834/87233+++**



GGG Real Estate  
Rue Marie Depage 1 -  
1180 UCCLE  
Email : [compta@ggg-sa.be](mailto:compta@ggg-sa.be)  
Num. IPI : 503 815 - 512 649  
Num. BCE : 0847.477.716  
Num. Assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Date édition : 21/12/2023  
Date échéance : 11/01/2024



## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0902 - Churchill 165 - Centrale  
Numéro BCE : 0840.283.581  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Période : du 01/07/2023 au 30/09/2023  
Login :  
Password :  
Lot concerné : GARAGE - G49  
Numéro d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
<b>61010 - GARAGES COMMUNS (L - 100%)</b>	0.00				
<b>610101 - RÉPARATION PORTE DE GARAGE (L - 100%)</b>	614.80				
23/08/2023 - VDB AUTOMATIC ACCESS - 902-02023-0145 - Remplacement câble	487.60				
30/09/2023 - ETS LUC JANSSENS - 902-02023-0149 - Placement de cylindre porte de box ACP CENTRALE	127.20				
<b>610102 - TÉLÉCOMMANDE (L - 100%)</b>	661.60				
01/07/2023 - VDB AUTOMATIC ACCESS - 902-02023-0112 - Télécommande porte de garages	826.80				
01/07/2023 - COMMANDE 1 COMMANDE UYEHARA	-82.60				
01/07/2023 - COMMANDE 1 TELECOMMANDE Sheikholeslam	-82.60				
	1 276.40	140 / 100000,00	92 / 92	0.00	1.79
<b>61020 - FRAIS ASCENSEUR (L - 100%)</b>	0.00				
<b>610200 - CONTRÔLE ASCENSEURS (L - 100%)</b>	687.22				
27/07/2023 - NORMEC BTV - 902-02023-0113 - Contrôle périodique	687.22				
<b>610203 - TÉLÉPHONE D URGENCE ASCENSEURS (L - 100%)</b>	81.39				
04/07/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0106 - Ascenseur : Téléphone - 07/2023	27.13				
04/08/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0117 - Ascenseur : Téléphone - 08/2023	27.13				
05/09/2023 - PROXIMUS - 902-02023-0138 - Ascenseur : Téléphone - 09/2023	27.13				
	768.61	140 / 100000,00	92 / 92	0.00	1.08
<b>61021 - MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE</b>	3 811.38				
16/07/2023 - FLASH ELEC - 902-02023-0119 - Mise en conformité électrique	3 811.38				
	3 811.38	140 / 100000,00	92 / 92	5.34	0.00
<b>61034 - AUTRE ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU ET TRAITEMENT DE L'EAU - SEL ADOUCISSEUR (L - 100%)</b>	731.40				
13/06/2023 - HYDRO CONNECT - 902-02023-0111 - Sel adoucisseur	731.40				
	731.40	140 / 100000,00	92 / 92	0.00	1.02
<b>61037 - DÉBOUCHAGE/CURAGE/RECHERCHE DE FUITE (L - 100%)</b>	133.56				
16/08/2023 - DEBOUCHAGE DEWAME - 902-02023-0134 - Débouchage égout parking surface	133.56				
	133.56	140 / 100000,00	92 / 92	0.00	0.19
<b>61051 - REMPLACEMENT CONCIERGE - SERVICE DE NETTOYAGE (L - 100%)</b>	718.74				
31/07/2023 - ACUARELLA - 902-02023-0121 - Rmpct de la concierge du 07/07-28/07	718.74				
	718.74	140 / 100000,00	92 / 92	0.00	1.01
<b>61060 - ENTRETIEN JARDIN SELON CONTRAT (L - 100%)</b>	1 731.51				
11/09/2023 - PROGARDEN - 902-02023-0150 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1 731.51				
	1 731.51	140 / 100000,00	92 / 92	0.00	2.42
<b>61200 - CHAUFFAGE &amp; EAU (L - 100%)</b>	0.00				
<b>612000 - CONSOMMATION DE GAZ (L - 100%)</b>	19 436.98				
01/07/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0087 - Gaz 06/2023 - 08/2023...5355	8 781.86				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
07/09/2023 - TOTALENERGIES - 902-02023-0137 - Gaz - 01/09/23 au 30/11/23	10 655.12				
<b>612001 - CONSOMMATION D EAU (L - 100%)</b>	<b>5 159.49</b>				
04/07/2023 - VIVAQUA - 902-02023-0107 - Consommation d'eau - Décompte 04/2022-06/2023	17 796.49				
27/08/2023 - VIVAQUA - 902-02023-0131 - Eau - 06/23 au 08/23	3 749.00				
30/09/2023 - Extourne des FAR Vivaqua	-16 386.00				
<b>612002 - AUTRES FRAIS CHAUFFAGE/EAU (L - 100%)</b>	<b>544.50</b>				
31/08/2023 - TRINERGY - 902-02023-0133 - Rapport de comptabilité énergétique - 2021	544.50				
<b>612003 - RELEVÉ DE COMPTEURS (L - 100%)</b>	<b>1 321.32</b>				
04/09/2023 - TECHEM - CALORIBEL - 902-02023-0135 - Relevé compteur eau chaude	660.66				
04/09/2023 - TECHEM - CALORIBEL - 902-02023-0135 - Relevé compteur eau froide	660.66				
	<b>26 462.29</b>	0 / 87750.00	92 / 92	<b>0.00</b>	0.00
<b>61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)</b>	<b>157.00</b>				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0128 - Electricité 08/2023...5713	157.00				
	157.00	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	0.22
<b>61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS - EAN 6147-5958-5720-5508-5331 (L - 100%)</b>	<b>565.00</b>				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0122 - Electricité 08/2023...6147	113.00				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0124 - Electricité 08/2023...5959	113.00				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0125 - Electricité 08/2023...5720	113.00				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0126 - Electricité 08/2023...5508	113.00				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0129 - Electricité 08/2023...5331	113.00				
	565.00	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	0.79
<b>61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFERIE - EAN 5737 (L - 100%)</b>	<b>203.00</b>				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0127 - Electricité 08/2023...5737	203.00				
	203.00	0 / 87750.00	92 / 92	<b>0.00</b>	0.00
<b>61213 - ELECTRICITÉ GARAGES - EAN 5744 (L - 100%)</b>	<b>339.00</b>				
15/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 902-02023-0123 - Electricité 08/2023...5744	339.00				
	339.00	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	0.47
<b>6125 - AUTRES FOURNITURES (L - 100%)</b>	<b>454.74</b>				
13/07/2023 - ETS LUC JANSSENS - 902-02023-0110 - Serrure local poubelles	454.74				
	454.74	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	0.64
<b>61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)</b>	<b>6 305.33</b>				
05/07/2023 - GGG REAL ESTATE - 902-02023-0103 - HONORAIRES TRIMESTRIELS T3	6 305.33				
	6 305.33	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	8.83
<b>61400 - ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>2 775.52</b>				
01/07/2023 - B-COVER BUILDING INSURANCE - 902-02023-0093 - Assurance Incendie - 01/07/2023 au 01/10/2023	2 775.52				
	2 775.52	140 / 100000.00	92 / 92	<b>3.89</b>	0.00
<b>61500 - CHARGES SOCIALES CONCIERGE (L - 100%)</b>	<b>2 724.89</b>				
28/07/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0116 - Salaire concierge - 07/2023	592.40				
23/08/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0130 - Salaire Concierge - 08/2023	1 070.20				
25/09/2023 - CORREIA BANHEIRO SOFIA - 902-02023-0147 - Salaire concierge - 09/2023	1 062.29				
	2 724.89	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	3.81
<b>61501 - ONSS SALAIRE CONCIERGE (L - 100%)</b>	<b>2 610.38</b>				
01/07/2023 - GROUP S - 902-02023-0115 - Cotisation ONSS - Juillet - 2023	677.53				
17/07/2023 - GROUP S - 902-02023-0108 - Cotisation ONSS - Juin - 2023	-50.54				
01/08/2023 - GROUP S - 902-02023-0132 - Cotisation ONSS - Août - 2023	970.36				
25/09/2023 - GROUP S - 902-02023-0152 - Cotisation ONSS - Septembre - 2023	1 013.03				
	2 610.38	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	3.65
<b>6160 - AUTRES FRAIS DE GESTION</b>	<b>56.99</b>				
05/09/2023 - DIVERS CAISSE - 902-02023-0144 - Frais d'administration et de gestion - Annonce IMMOWEB location garage	56.99				
	56.99	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.08</b>	0.00
<b>65000 - FRAIS BANCAIRES</b>	<b>37.40</b>				
01/07/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/07/2023)	2.50				
01/07/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/07/2023)	0.15				
01/07/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 01/07/2023)	0.71				
05/07/2023 - FRAIS BANCAIRES (Validité : 05/07/2023)	9.68				
01/08/2023 - FRAIS BANCAIRES MENSUELS (Validité : 01/08/2023)	2.50				
03/08/2023 - FRAIS BANCAIRES MENSUELS (Validité : 03/08/2023)	9.68				
01/09/2023 - (Validité : 01/09/2023)	2.50				
05/09/2023 - (Validité : 05/09/2023)	9.68				
	37.40	140 / 100000.00	92 / 92	<b>0.05</b>	0.00
<b>64300 - FRAIS PRIVATIFS</b>					
	<b>0.00</b>			<b>0.00</b>	0.00



Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
SOUS-TOTAL				9.36	25.92
TOTAL		51 863.14			
				35.28	

**Fonds de réserve**

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Voire part
<b>160100 - FONDS DE RÉSERVE ÉTANCHEITÉ GARAGES</b>				
30/09/2023	Appel de fds de réserve (AG 31.05.23)	140/100000	30 000.00	42.00
30/09/2023	G49 - GARAGE	140/100000	-	42.00
<b>TOTAUX :</b>		-	<b>30 000.00</b>	<b>42.00</b>





**GGG Real Estate**  
Rue Marie Depage 1 -  
1180 UCCLÉ  
Email : [compta@ggg-sa.be](mailto:compta@ggg-sa.be)  
Num. IPI : 503 815 - 512 649  
Num. BCE : 0847.477.716  
Num. Assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Date édition : 21/12/2023  
Date échéance : 11/01/2024

Copropriété : 0902 - Churchill 165 - Centrale  
Numéro BCE : 0840.283.581  
Période : du 01/07/2023 au 30/09/2023  
Lot concerné : GARAGE - G49  
Occupation : du 01/07/2023 au 30/09/2023



Votre situation au 30/09/2023

Date	Désignation	Type	Débit	Crédit
30/09/2023	RÉPARTITION CHARGES 3ÈME TRIMESTRE	Charges	77.28	0.00
<b>Rappel de votre situation de compte au 30/09/2023</b>				
01/01/2023	Solde précédent	Solde	1 231.16	0.00
31/03/2023	Appel de fds de réserve étanchéité garages (AG 16.05.22)	Fond de réserve	42.00	0.00
31/03/2023	Charges période du 01/01/2023 au 31/03/2023	Charges	41.67	0.00
30/06/2023	Appel de fds de roulement (AG 31.05.23)	Fond de roulement	10.79	0.00
30/06/2023	Charges période du 01/04/2023 au 30/06/2023	Charges	36.56	0.00
30/06/2023	Appel de fds de réserve (AG 31.05.23)	Fond de réserve	42.00	0.00
<b>TOTAUX :</b>			<b>1 481.46</b>	<b>0.00</b>
<b>SOLDE :</b>			<b>-1 481.46</b>	

Veuillez virer votre solde débiteur de **1481.46 €** avant le **11/01/2024** sur le compte de la copropriété :

**KREDBEBB BE60 7360 3346 5670**

avec pour mention votre référence client : **+++789/8834/87233+++**



Agence Uccle - Rue Marie Depage, 1 – 1180 Uccle T: +32 2 347 33 24  
 Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 bte 2 – 1160 Auderghem T: +32 2 792 57 78  
 Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 – 7850 Enghien T: +32 2 347 33 24

**ACP LE CENTRALE**  
**Avenue Winston Churchill 165 C/D/E/F/G à 1180 Uccle**  
**BCE 0840.283.581.**

**Procès-Verbal de la seconde Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2024**

**ATTENTION - Il s'agit de la 2ème A.G.O. étant donné que celle du 25.04.2023 n'était pas en nombre. En conséquence, la présente A.G. peut délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés. La liste des présences est disponible sur simple demande.**

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50 % des quotités et 50 % des propriétaires + 1 ou 75 % des quotités).

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
<b>95</b>	<b>100000</b>	<b>30</b>	<b>47410</b>	<b>V</b>	

~~M. de Steyne, de Lovinfosse Frédéric et Isabelle, De Wilde, Demar, Dhainaut, Indivision ECGERICKX, Engels, Floriges S.A., Franchomme, Fremault, Fular-Guibaud, Galand Thierry, Genadry-Salloun, Gilson de Frouvieux, Habrant - Troncoso Alarcon, Immobil. Jacqueman, Karademir, Keyen-Fadeleddine, Khamichi, Klees, Leken, Lemaire, Loeff Mangione, Marjssael, Meisdag, Minneci, Moyersoert, Mussard, Nguyen, Oger-De Nij, Pac Dental, Penneman, Puangmalai, Reynaert-Dupuis, Richard-Do Nascimento, Rixla, Sallez, Schlusser, Sheikholeslam – Zadeh, Sneessens – Sys, Soufanopoulou, SRSEN, Stassin, Szucs, Triver, V.N.J. Van Assche, Van Haute, VAN LAEKEN, Vanstalle, Vasconcellos, Waslet, Wyvokens.~~

La gérance est représentée par Yves Thomas.  
 Sont présent en AG les CC des ACP CHARTWELL & MONTJOIE.

2. Nomination du ou de la président(e) de l'assemblée (majorité à 50 %).

Mr. GRIPPA

Oui	Non	Abstentions
<b>Unanimité</b>		

3. Nomination du ou de la secrétaire de l'assemblée (majorité à 50 %).

Yves THOMAS

Oui	Non	Abstentions
Unanimité		

4. Approbation des comptes (majorité à 50 %) :

Madame Dehairs transmet le rapport ci-après :

ACP Le Centrale – Rapport sur le contrôle des comptes pour l'exercice du 1.1 au 31.12.2023

*J'ai procédé chaque trimestre à la vérification du décompte des charges.*

*J'ai examiné les extraits bancaires, les factures (encodage, imputation, clés de répartition, paiement), les différents postes du bilan (balance et historique des mouvements des comptes), le décompte de régularisation chauffage-eau annuel.*

*J'ai obtenu du Syndic toutes les informations sollicitées et réponse précise aux questions posées. Les remarques et observations formulées ont été également prises en compte.*

*Je constate que les décomptes de charges présentés sont établis avec soin et que la comptabilité est correctement tenue.*

*Je propose dès lors à l'Assemblée Générale Statutaire d'approuver les comptes arrêtés au 31.12.2023 et de donner décharge au Syndic pour l'exercice 2023.*

*Fait à Uccle, avril 2024.*

*Cl-M. Dehairs*

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

5. Décharge à donner au Conseil de Copropriété (majorité à 50 %).

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

6. Décharge à donner au commissaire aux comptes (majorité à 50%).

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## 7. Décharge à donner au syndic (majorité à 50%).

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## 8. Information : rapport d'évaluation sur les contrats des fournisseurs réguliers.

- Gestion : GGG Real Estate – Rue Marie Depage 1 – 1180 Uccle
- Banque : KBC Brussels – Grand'Place 5 – 1000 Bruxelles
- Assurance :
  - Incendie Courtier : Meuwèse & Gulbis Av. Winston Churchill, 118/A 1180 Uccle.
  - Assurance Incendie Compagnie : B-COVER Police B10420
  - Protection juridique : ARAG
  - Accidents du travail Courtier : Wilink Insurance
  - Accidents du travail Compagnie : ALLIANZ BELGIUM contrat 01AT00318952
- Ascenseur :
  - Entretien : Colonne c,d,e,f et g : Crombez & Baeyens
  - Ascenseur Entretien Contrôle Périodique : BTV Client n° K09684083
  - Ascenseur téléphone : Proximus
- Portes entrées : serrurier : Ets Luc JANSSENS (0495 20 35 13)
- Porte de garage : Automatic Access VDB 502 344 77 80
- Chauffagiste : Ceper (a fait faillite le 4.12.2023)
- Calorimètres : TECHEM
- Gaz : Total
- Eaux : Vivaqua Bd. De l'impératrice 17-19 – 1000 Bruxelles
- Adoucisseur : Chimtex
- Electricité : ENGIE
- Nettoyeuse : Mme Lopes
- Secrétariat social : Groupe S
- Poubelle : BUXELLES PROPLETE
- Jardinier : PROGARDEN (02 633 49 94)
- Extincteurs : SICLI

L'entreprise CEPER a fait faillite le 4 décembre 2023. Il faut donc faire choix d'un nouveau chauffagiste. L'entreprise THERMIKSOLUTION agréée par le fabricant REMEHA peut assurer le suivi et l'entretien de l'installation.

L'AG marque accord sur le choix de THERMIKSOLUTION à l'unanimité et mandate le syndic pour signer le contrat.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

Une proposition de l'entreprise NOVEN a été transmise au syndic.

L'entreprise propose l'installation d'une cogénération.

Cette offre est basée sur le principe du tier-payant. Elle est succinctement résumée ci-dessous.

## TRAVAUX PREVUS PAR NOVEN

Noven est responsable pour tous les travaux et actions liés à l'installation de la cogénération, et assume tous les investissements, coûts et frais associés :

- Installation et mise en service de la cogénération et (si inclus) des pompes-à-chaleur avec tous ces accessoires.
- Tubage de la cheminée sur toute la hauteur du bâtiment
- Raccordement hydraulique et gaz
- Installation des compteurs pour mesurer la production d'électricité et de chaleur, et la consommation du gaz par la cogénération.
- Toutes les modifications des raccordements Sibelga pour l'électricité et le gaz
- Administration : demandes chez Sibelga, la mise à jour du permis d'environnement, l'application BRUGEL etc.

## CONDITIONS DE L'OFFRE

Noven reste propriétaire de la cogénération pendant la durée du contrat de 10 ans.

Pour la réalisation du projet, Noven a besoin d'un financement externe qui comprend une convention tripartite avec une institution financier.

Note : les chiffres présentés sont des estimations sur base des données disponibles, les consommations et les prix du marché actuel. Ces chiffres dépendent de l'accord de Brugel pour le multiplicateur des certificats verts et suffisant de place pour les installations.

## VALIDITE DE L'OFFRE

Cette proposition est valable jusqu'au 30 jours après la date de publication (indiquer en face) et dans la mesure où le gouvernement bruxellois n'aurait pas ajusté le soutien à la cogénération et les pompes à chaleur (prime RENOLUTION) et les multiplicateurs attribués.

Après acceptation de cette proposition par l'ACP, un certain nombre de choses devront être validées par Noven avant de débiter le chantier, ce qui constitue des conditions préalables à cette offre.

Il s'agit de :

1. Conformité de l'installation électrique ;
2. Conformité de l'installation de chauffage existante avec le permis d'environnement ;
3. Etude détaillée de l'emplacement dans la chaufferie ;
4. Confirmation Sibelga de la possibilité de se connecter au réseau de gaz ;
5. Confirmation qu'il n'y a pas besoin de désamianter la salle de chauffe ;
6. Confirmation qu'il y a assez de la place dans la cheminée pour le tube de la Cogénération

Pour les 6 points précités, Noven prend à sa charge les études, analyses ainsi que les démarches administratives. Pour les points 1) 2) 5) et 6), s'il s'avère après études et analyses que des travaux sont nécessaires à la mise en conformité, ces travaux seront à la charge de l'ACP après l'accord du Conseil mandaté.

L'AG rejette l'offre à l'unanimité.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
		Unanimité	

9. Elections statutaires conformément au tableau des votes consigné dans le livre des P.V. des A.G. Conseil de Copropriété (C.C.). Appel à candidatures (majorité à 50 %) :

Mr Grippa, Mr Manola, Mme Lambrette.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

10. Elections statutaires conformément au tableau des votes consigné dans le livre des P.V. des A.G. Commissaire aux comptes (majorité à 50 %) :

Madame Dehairs.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

11. Elections statutaires conformément au tableau des votes consigné dans le livre des P.V. des A.G. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat de 2 ans renouvelable chaque année (majorité à 50 %) :

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

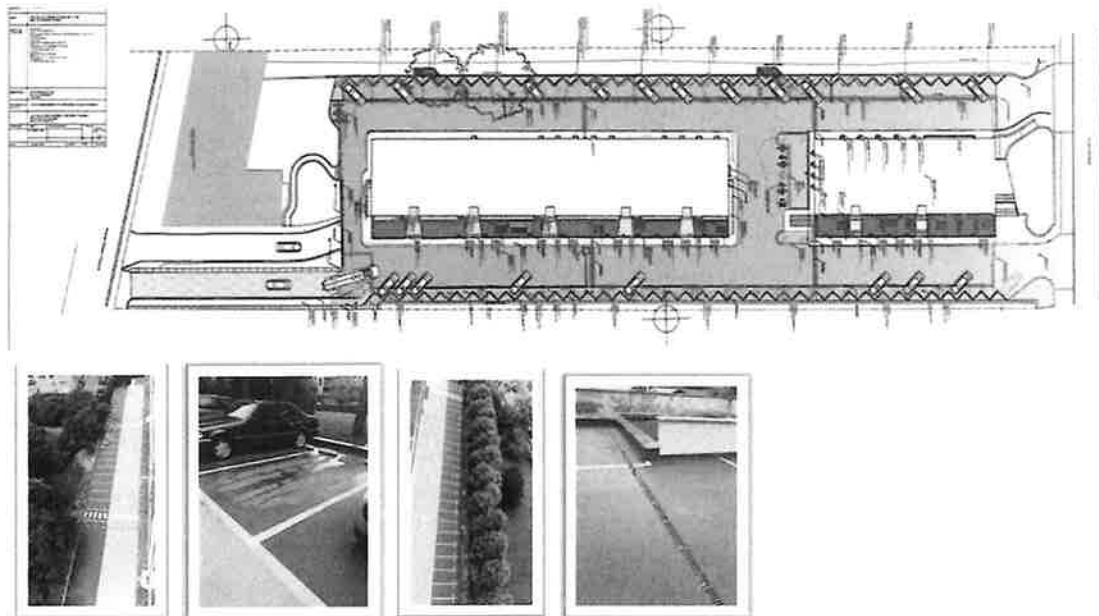
12. Réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre, choix du projet.

Monsieur Grippa a préparé un résumé qui a été transmis par mail aux propriétaires.

Lors des AGO précédentes les bureaux APRIM, Manger Nielsen Architects srl et Atelier d'architectures Medori ont présentés leurs projets :

#### **APRIM**

Le projet présenté par APRIM est estimé à ~1.750.000€ (2020)

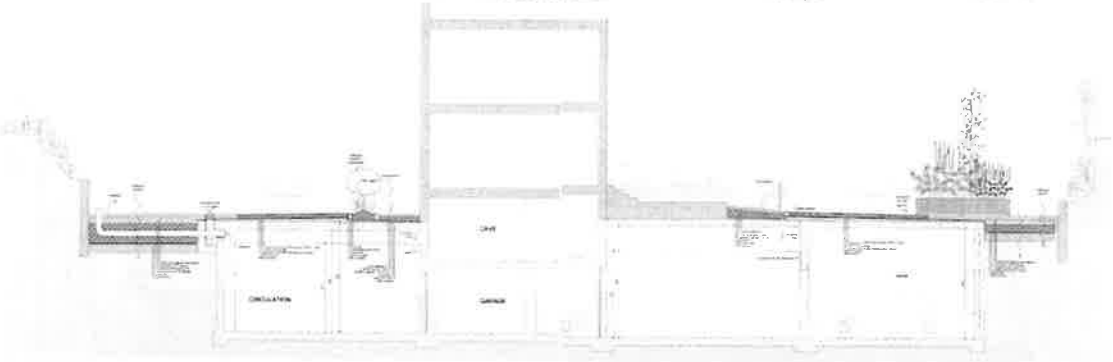
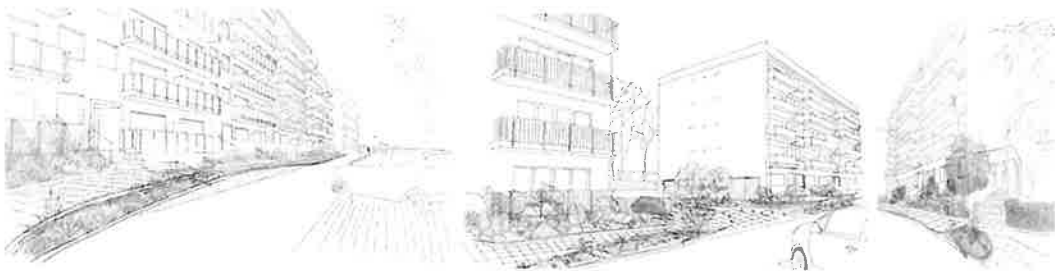
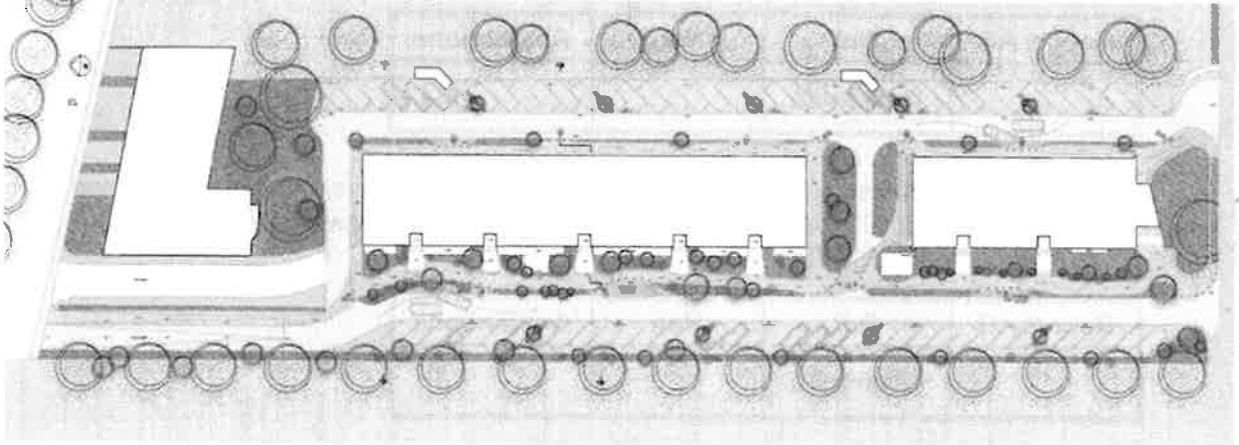


# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

**Manger Nielsen Architects srl**  
154 rue Berthelot  
1190 Bruxelles

Le projet présenté par Manger Nielsen Architects est estimé à ~1.950.000€  
(2022)1.650.000€ HTVA et hors honoraires d'architectes.



info@ggg-sa.be  
www.ggg-sa.be



Assurance RC - AXA Belgium: 730.390.160

TVA: BE 0847.477.716

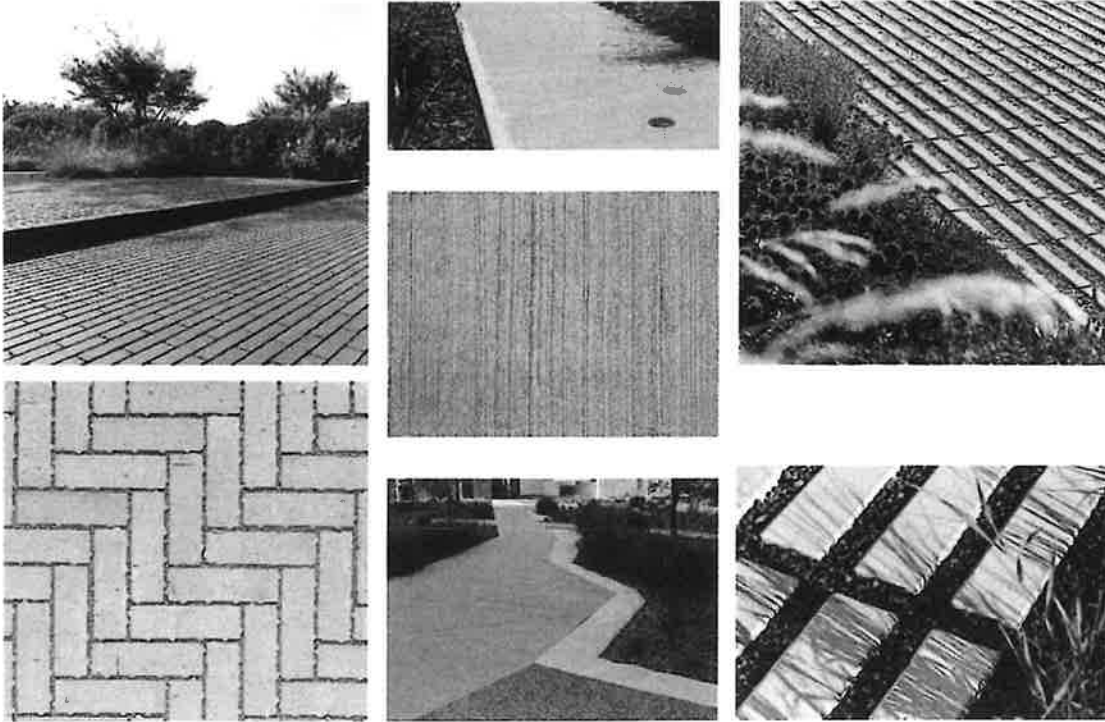
I.P.I. n° 105.256 - 503.815 - 512.649





# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert



## ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

Claude POTTIER & Cathy SLOT

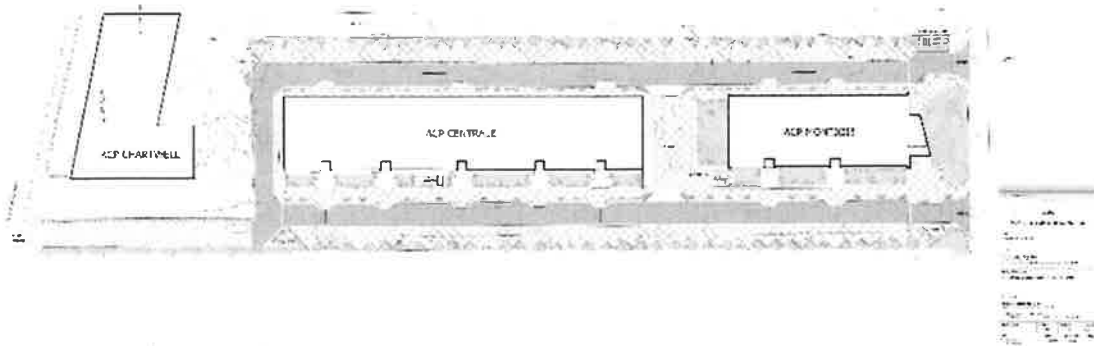
Architectes Associés

Rue Reigersvliet, 7

B-1040 Bruxelles

Tel : 02 649 42 38 – GSM : 0477 27 62 60

Le projet présenté par MEDORI est estimé à 2.300.000€ (2022) TTC





Voir point 14.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
Unanimité			

13. Réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre, choix et mandat d'un bureau d'architecte.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
Unanimité			

14. Réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre, mandat du CC pour assurer le suivi.

L'AG mandate le CC renforcé de Mme Dehairs et de Monsieur de Vanssay afin de réaliser le choix du bureau d'architecte et d'assister les CC des ACP CHARTWEL et MONTJOIE dans le cadre des travaux urgent de réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre et de stabilité en ce compris la désignation d'un bureau en stabilité. Décision prise à l'unanimité par l'AG.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

15. Réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre, mandat du syndic pour assurer le suivi.

L'AG mandate le syndic à l'unanimité pour assurer le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

16. Réfection des égouts avant de l'aire de manœuvre.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
Unanimité			

## 17. Réception des travaux de la sécurisation des parkings (garages).

La réception définitive n'est toujours pas faite. Des problèmes d'infiltration d'eau persiste au niveau des sorties de secours arrière et une fuite est visible au niveau d'une sortie de secours à la NY.

L'AG mandate le syndic afin de suivre le dossier.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## 18. Clef de répartition des frais d'étude et de travaux de sécurisation des parkings (garages) (70/30 & 60/20/20).

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'exploitation et de la réparation des avaries des parkings de surface est 60/20/20.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'urbanisme dans le cadre de la réalisation des sorties de secours est 70/30 (voir remarque ci-dessous).

L'A.G. décide pour avancer dans la problématique de l'obtention du permis d'urbanisme d'intervenir à titre provisionnel dans les frais nécessaires à cette obtention à concurrence d'une clef provisoire de 70 % à charge de l'ACP Centrale et 30 % pour l'ACP Montjoie. Seuls les travaux requis (conception et réalisation) pour obtenir le P.E. et P.U. font partie de cet accord. Cet accord est donné sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves quant au partage définitif des frais entraînés et entre autres sans renoncement à récupérer auprès de l'ACP Chartwell les montants qui auraient été avancés pour son compte et devant in fine être payés par cette ACP.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## 19. Sécurisation des parkings (garages), renouvellement du mandat de l'architecte : Mrs Cuyllits et Charles.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## 20. Sécurisation des parkings (garages), renouvellement du mandat de l'avocat : Maitre Van Haelst et Maitre Plavsic.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## 21. Sécurisation des parkings (garages), renouvellement du mandat du CC pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

22. Sécurisation des parkings (garages), renouvellement du mandat du Syndic pour le suivi et signature.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

23. Confirmation du mandats (majorité à 50 %) de Maître Vranckx pour assurer le suivi dans l'affaire Genadry.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

24. Position de l'ACP CENTRALE suite à au dernier jugement rendu dans l'affaire Genadry.

L'ACP décide l'ACP CENTRALE acquiesce au jugement et décide de ne pas interjeter d'appel.

L'AG mandate Maître VRANCKX afin de récupérer les 20% respectif auprès des ACP MONTJOIE et CHARTWEL.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

25. Confirmation du mandats (majorité à 50 %) de Maître Vranckx afin d'adapter les statuts et les faire enregistrer auprès d'un notaire.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

26. Mandat confié par l'assemblée générale ordinaire au conseil de copropriété pour former un comité qui aura pour mission de représenter la copropriété dans le cadre des négociations avec les autorités compétentes, ainsi qu'auprès des ACP Montjoie et Chartwell, en ce compris les démarches à entreprendre en vue de la récupération des fonds dus par l'ACP Chartwell au Centrale.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

27. Confirmation de la précision, du rappel de l'acte de base et plan cadastral stipulant que les treize premières dents de scie à partir de l'avenue Montjoie se trouvent sur le fond Résidence Centrale.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

28. Réparations des poutres en béton formant la structure de soutènement de l'aire de manœuvre.

En début d'année 2024 l'accord de l'ACP CHARTWELL a été réceptionné. La commande a été passée directement auprès de l'entreprise REBETON. Les travaux ont débuté ce 23.05.2024.

29. Réparation des installations électriques.

Les travaux ont été réalisés. Seul le garage inaccessible (68) n'est pas connecté.

30. Remplacement de la porte du local ascenseur.

La porte du local ascenseur a été arrachée. Un panneau provisoire a été placé. Nous sommes attende d'une offre.

L'AG mandate à l'unanimité le syndic afin de placer une nouvelle porte.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

31. Installation de la fibre optique par PROXIMUS.

La fibre optique a été installée dans les communs.

32. Ramonage des cheminées « feu ouvert » réalisé par l'entreprise Bronchart se fera le 20.11.2024. Les propriétaires souhaitant le ramonage peuvent prendre contact avec Monsieur Bronchart au 0478/23 59 51 rue des Beguines, 39 boîtes 1 / B-1080 Molenbeek-Saint-Jean - Gsm : +32 (0)478/23.59.51 - E-mail : [bronchartramonage@gmail.com](mailto:bronchartramonage@gmail.com)

33. Clef de répartition de ces différents frais entre les 3 copropriétés Centrale, Montjoie, Chartwell, etc.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'exploitation est 60/20/20.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'urbanisme est 70/30 (voir remarque ci-dessous).

L'A.G. décide pour avancer dans la problématique de l'obtention du permis d'urbanisme d'intervenir à titre provisionnel dans les frais nécessaires à cette obtention à concurrence d'une clé provisoire de 70 % à charge de l'ACP Centrale et 30 % pour l'ACP Montjoie. Seuls les travaux requis (conception et réalisation) pour obtenir le P.E. et P.U. font partie de cet accord. Cet accord est donné sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves quant au partage définitif des frais entraînés et, entre autres, sans renoncement à récupérer auprès de l'ACP Chartwell les montants qui auraient été avancés pour son compte et devant in fine être payés par cette ACP.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

#### 34. Alimentation du fonds de roulement.

100000 - Fonds de roulement

65.625,00€

Le fonds de roulement est trop juste pour couvrir les charges. Le calcul est le suivant : budget de 211.000€ / 12 x 4,5 mois est égal à 79.125€. Il faudrait donc augmenter le fonds de roulement de 13.500 €.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

#### 35. Alimentation du fonds de réserve général.

160000 - Fonds de réserve général

134.634,16€

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

#### 36. Alimentation du fonds de réserve étanchéité garage.

160100 - Fonds de réserve étanchéité garages

515.161,41€

L'AG décide d'appeler 30.000 €/trimestre à partir du 2ème trimestre 2024 et cela jusqu'à la prochaine AGO.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

#### 37. Fixation de la prochaine A.G. Ordinaire – le mardi 22 avril 2025 à 14H00

L'AG se fera en la gérance d'Auderghem. Si la première n'est pas en nombre, la deuxième se tiendra le 22 mai 2024 en la salle St Marc à Uccle.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
	Unanimité		

## Rappel

**Pour être valables, les points doivent être mis à l'ordre du jour au minimum trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.**

**Art 577-10. § 1er/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.**

FIN DE L'AG à

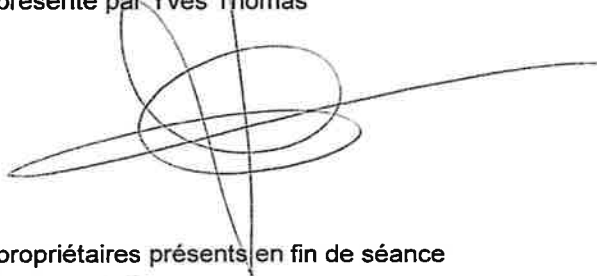
10/15

PV REDIGE EN A.G.O LE

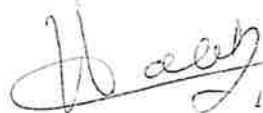
SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

Le syndic GGG Real Estate  
Représenté par Yves Thomas

Président(e) de l'AGO



Copropriétaires présents en fin de séance



P. NEUMANN  
Rumigny  
(SOMMERHUS)







# BILAN COMPTABLE AU 31/03/2024 (T1)

FAIT LE : 01/07/2024

IMMEUBLE : 0902 - CHURCHILL 165 - CENTRALE (0840.283.581)  
AVENUE WINSTON CHURCHILL 165 C-D-E-F-G  
1180 UCCLLE

SA GGG REAL ESTATE  
RUE MARIE DEPAGE, 1  
1180 UCCLLE  
TEL. 023473324  
info@ggg-sa.be  
Núm. IPI : 503 815 - 512 649

Actif		Passif	
288000 - Cautions et garanties	363,00	100000 - Fonds de roulement	65 625,00
311000 - Stocks clés	805,14	160000 - Fonds de réserve général	130 881,76
410 - Copropriétaires	189 093,89	160100 - Fonds de réserve étanchéité garages	515 161,41
416000 - Créances charwell	16 971,87	160700 - Fonds de réserve emménagement/déménagement	4 712,00
416100 - Créances monjoie	1 437,51	410 - Copropriétaires	970,84
440 - Fournisseurs	5 751,59	440 - Fournisseurs	19 038,29
444 - Factures à recevoir	339,05	493001 - Sinistre de 2020-03-25-7 - kd20200898	8 399,84
445 - Note de crédit à recevoir	50,00	493007 - Sinistre de 2021-0902-003 démart-floriges	1 904,53
490 - Charges à reporter	6 464,83	493011 - 2022 - sinistre incendie rdch - kd20222230	10 173,50
493003 - Sin 14.10.20 - 2020/003 - de mussard/burton/de busscher/sradi	1 712,15	493296 - Sinistre d.e. fuite 4eme	2 113,57
493005 - 2021-0902-001 scafetta	314,60	493403 - Sinistre incendie cuisine	516,34
493006 - 2021-0902-002 d.e.	447,70	493505 - Sin dde 2020.0902.003 - fuite joints 2de	1 841,10
493008 - Sinistre de waslet-henneton 2021.0902.004	447,70	499 - Divers	195,05
493010 - 2022 - 2022.0902.001 - d.e. debusscher - burton	265,96	499001 - Compte attente solde copropriétaires suite au probleme sogis	580,23
493421 - Sinistres dégâts des eaux	1 197,44		
493504 - Sin de 2020.0902.002- rez Odd-0de + cave ogd	2 740,55		
4995 - Charges et produits à régulariser	353,69		
5502 - Compte epargne - BE920882931217123	385 910,72		
5511 - Compte courant - BE60736033465670	156,81		
5513 - Compte courant - BE53068943560453	4 900,80		
5514 - Compte Vue Roulement - BE39743097553419	142 388,46		
<b>Total actif</b>	<b>762 113,46</b>	<b>Total passif</b>	<b>762 113,46</b>





## ACP LE CENTRALE

**Avenue Winston Churchill 165 C/D/E/F/G à 1180 Uccle  
BCE 0840.283.581.**

### Procès-Verbal de la seconde Assemblée Générale Ordinaire du 16.05.2022

**ATTENTION - Il s'agit de la 2ème A.G.O. étant donné que celle du 15.09.2021 n'était pas en nombre. En conséquence, la présente A.G. peut délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés. La liste des présences est disponible sur simple demande.**

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50 % des quotités et 50 % des propriétaires + 1 ou 75 % des quotités).

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
93	100000	39	45440	V	/

~~Mme Allard, M. Assilim, Céline Batty, Daniel Baudry, Benjamin Cao, De Muelenaer, de Stexhe – de Lovinfosse, De Vanssay De Biaroux, De Wilde, Emmanuel Dupont, Engels Pierre, Engels P, Floriges S.A., Franchomme, Fromault, Euler-Quibaud, Geland, Gendry-Saloum, Gilson de Rouvroux, Henneton, Jacquemart, Karademir, Klees, Lakou, Lemaire, Loeff, Maryssack, Meekdag, Mimoci, Meyersoen, Nguyen-Hoang, Oger De Nijz, Pao-Dantal, Penneman, Pison, Puangmalai, Reynaert-Dupuis, Richard-Do Nascimento, Rida, Rossillon-Bromsan, Sailez, Schlüssel, Sheikhholeslam-zaden, Sheessens-Jys, Soultanopoulou-Argyro, Szues, Uyehara, Van Assche, Van Haute, Van Lacker, Waslet (Philinvest), Zygar.~~

La gérance est représentée par Yves Thomas.

2. Nomination du ou de la président(e) de l'assemblée (majorité à 50 %) : Mr Khamlichi.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du ou de la secrétaire de l'assemblée (majorité à 50 %) : Yves Thomas.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

#### 4. Approbation des comptes (majorité à 50 %) :

Madame Dehairs transmet le rapport ci-après :

*ACP Le Centrale - Rapport sur le contrôle des comptes de l'année 2021.*

*J'ai procédé chaque trimestre à la vérification des décomptes de frais sur base de tous les documents nécessaires au contrôle reçus du Syndic.*

*J'ai examiné*

*Les extraits bancaires ; les pièces justificatives (factures, notes de frais, contrats, autres documents) et leur comptabilisation ; les postes du bilan ; le décompte de régularisation chauffage-eau annuel (effectué conjointement avec le Syndic).*

*J'ai obtenu du Syndic toutes les informations sollicitées et réponse à mes questions.*

*J'ai principalement relevé que des copropriétaires affichent un retard de paiement. Ils sont suivis de près par le Syndic et une procédure de recouvrement de charges impayées a été lancée contre trois copropriétaires.*

*Je constate que les décomptes de frais sont établis avec soin et tenus de manière correcte et professionnelle par la comptabilité à qui toute question relative au décompte de frais individuel peut être adressée.*

*Je vous propose dès lors d'accepter les comptes et de donner décharge au Syndic pour l'année 2021.*

*Fait à Uccle, mars 2022.*

*Cl-M. Dehairs*

L'AG valide les comptes à l'unanimité.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

#### 5. Décharge à donner au Conseil de Copropriété (majorité à 50 %).

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

#### 6. Décharge à donner au commissaire aux comptes (majorité à 50%).

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

#### 7. Décharge à donner au syndic (majorité à 50%).

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## 8. Information : rapport d'évaluation sur les contrats des fournisseurs réguliers.

- Gestion : GGG Real Estate – Rue Vanderkindere 520 – 1180 Uccle
- Banque : KBC Brussels – Grand'Place 5 – 1000 Bruxelles
- Assurance :
  - Incendie Courtier : Meuwèse & Gulbis Av. Winston Churchill, 118/A 1180 Uccle.
  - Assurance Incendie Compagnie : B-COVER Police B10420
  - Protection juridique : ARAG
  - Accidents du travail Courtier : Wilink Insurance
  - Accidents du travail Compagnie : ALLIANZ BELGIUM contrat 01AT00318952
- Ascenseur :
  - Entretien : Colonne c,d,e,f et g : Crombez & Baeyens
  - Ascenseur Entretien Contrôle Périodique : BTV Client n° K09684083
  - Ascenseur téléphone : Proximus
- Portes entrées : serrurier : Ets Luc JANSSENS (0495 20 35 13)
- Porte de garage : Automatic Access VDB 502 344 77 80
- Chauffagiste : Ceper
- Calorimètres : ISTA Code Client n° 400000 / 1866 (jusqu'au 26.06.2022)
- Gaz : Total
- Eaux : Vivaqua Bd. De l'impératrice 17-19 – 1000 Bruxelles
- Adoucisseur : Chimtex
- Electricité : Total
- Nettoyeuse / Mme Lopes
- Secrétariat social : Groupe S
- Poubelle : BUXELLES PROPLETE
- Jardinier : PROGARDEN (02 633 49 94)
- Extincteurs : Sicli

Mandat conféré au syndic afin de signer les contrats de TECHEM CALORIBEL.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 9. Elections statutaires conformément au tableau des votes consigné dans le livre des P.V. des A.G. (majorité à 50 %) :

9.1. Conseil de Copropriété (C.C.) – Membres : Mr Khamlichi, Mme Lambrette, Mme Jenduso (copropriétaire à partir du 29.06.2022).

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

9.2. Commissaire aux comptes : Mr Dehairs.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

9.3. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat de 2 ans renouvelable chaque année.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

10. Réfection étanchéité terrasses et bandeaux de béton (ciel de terrasse et balustrade). Suivi de l'après chantier et des finitions satellites. Mandat à conférer pour la réception des travaux.

10.1. Renouvellement du mandat de l'architecte Blave.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

10.2. Renouvellement du mandat du syndic.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

10.3. Renouvellement du mandat du CC pour assurer le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

10.4. Mandat à conférer pour la réception des travaux.

L'AG décide de renouveler le mandat de Mr Blave.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 10.5. Finitions satellites au chantier.

Monsieur Demart a obtenu un devis intéressant de son peintre ARC PAINTS pour la réparation et peinture murs extérieurs niveau rez-de-chaussée immeuble 165 C-D-E-F-G.

### Murs extérieurs d'entrée :

Réparation des surfaces des murs présentant des soufflettes : décapage des surfaces dégradées, application d'un mortier hydrofuge, lissage des surfaces, application de deux couches de peinture Paracem façade dans la teinte existante.

### Murs dessous terrasses :

Compléter les plafonnages d'encadrement de soupiraux.

Peindre dans le ton existant.

### Murs rez-de-chaussée :

Nettoyer, appliquer 2 couches Paracem dans le ton existant.

Prix TOTAL : 2.700,00 € + tva 6%

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

11. Sécurisation des parkings (garages) et régularisation du permis d'exploitation tenant compte du rapport SIAMU : suivis de l'avancement du chantier par l'architecte M. Charles.

### 11.1. Suivis du chantier et planning futur.

Le chantier de sorties de secours arrive doucement à son terme. Il reste des finitions comme l'équilibrage du levage de l'escalier, placer la protection du contre poids, placer des bandes fluos..., mais aussi le placement de portes coupe-feu (27/04), le placement d'extincteur, placement de pictogramme et le placement d'une porte de sortie de secours à côté de la porte de garage (en commande), ... Pour le réaménagement du jardinet avant, PROGARDEN a réalisé le travail.

Pour ce qui est de la réfection des égouts arrière qui étaient défectueux de longue date, les travaux sont en cours de réalisation. La répartition de ces travaux se fait conformément à l'acte de base en 60/20/20.

Dans le même temps Monsieur Charles a contacté le SIAMU afin de programmer la visite des pompiers et établir le rapport en prévision de la demande du permis d'exploitation délivré par Bruxelles Environnement.

Ce n'est qu'une fois le permis d'exploitation délivré que les garages pourront réouvrir.

### 11.2. Clef de répartition des frais d'étude et de travaux (70/30 & 60/20/20).

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'exploitation est 60/20/20.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'urbanisme est 70/30 (voir remarque ci-dessous).

L'A.G. décide pour avancer dans la problématique de l'obtention du permis d'urbanisme d'intervenir à titre provisionnel dans les frais nécessaires à cette obtention à concurrence d'une clef provisoire de 70 % à charge de l'ACP Centrale et 30 % pour l'ACP Montjoie. Seuls les travaux requis (conception et réalisation) pour obtenir le P.E. et P.U. font partie de cet accord. Cet accord est donné sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves quant au partage définitif des frais entraînés et entre autres sans renoncement à récupérer auprès

de l'ACP Chartwell les montants qui auraient été avancés pour son compte et devant in fine être payés par cette ACP.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

### 11.3. Renouvellement des mandats :

#### 11.3.1. Architecte : Mrs Cuylits et Charles.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.2. Pour l'introduction du permis d'environnement et permis d'exploitation.

L'AG mandate APRIM et Mr Charles.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.3. Avocat : Maitre Van Haelst et Maitre Plavsic.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.4. CC pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.5. Syndic pour signature.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/



## 12. Confirmation des autres mandats (majorité à 50 %).

### 12.1. Maître Vranckx pour assurer le suivi dans l'affaire Genadry.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

### 12.2. Mandat conféré à Maître Vranckx afin d'adapter les statuts et les faire enregistrer auprès d'un notaire.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

### 12.3. Mandat confié par l'assemblée générale ordinaire au conseil de copropriété et/ou au comité afin de représenter la copropriété dans le cadre des négociations avec les autorités compétentes, ainsi qu'auprès des ACP Montjoie et Chartwell, en ce compris les démarches à entreprendre en vue de la récupération des fonds dus par l'ACP Chartwell au Centrale.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 13. Sécurisation des portes d'entrées de l'immeuble.

Les clefs actuelles sont anciennes et il serait bon d'envisager un changement des cylindres actuels pour un nouveau système de fermeture.

L'AG décide de ne pas changer le système.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	/	Unanimité	/

## 14. Information : précision et rappel de l'acte de base et plan cadastral stipulant que les treize premières dents de scie à partir de l'avenue Montjoie se trouvent sur le fond Résidence Centrale.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

15. Mandat d'un bureau d'étude afin de réaliser un état des lieux de la stabilité de l'immeuble comme préalable à tout nouvel investissement futur.

Monsieur GILLIS a procédé à une expertise de stabilité concentré sur les poutres en béton armé du parking. Son rapport est très clair, il faut procéder à des réparations des poutres en béton. Le rapport peut être résumé de la façon ci-dessous :

*Les poutres en béton armé du parking présentent de nombreux éclatements de béton avec armatures apparentes et par endroit fortement endommagées (sections réduites dues à la corrosion de l'acier).*

*Ces désordres sont dus aux infiltrations d'eau en raison d'une mauvaise étanchéité du parking. Il y a donc lieu de prévoir la mise en œuvre d'une nouvelle étanchéité du parking avec un soin particulier au droit des points sensibles (joints de dilatation, trémies...). Je vous renvoie vers l'architecte pour la conception et le suivi de ces travaux. Sans ces travaux d'étanchéité, les réparations décrites ci-dessous ne suffiront pas à préserver les poutres à long terme (les mêmes désordres commenceront à réapparaître d'ici quelques années). Concernant les poutres en béton, il y a lieu de prévoir à relativement court terme les réparations ci-dessous :*

1. Sonder l'ensemble des surfaces à réparer pour détecter les zones peu résistantes ou non adhérentes et éliminer les parties défectueuses (béton non solidaire).

2. Dégager complètement les armatures oxydées, éliminer la rouille par brossage ou par sablage, dépoussiérer soigneusement pour assurer une bonne adhérence du mortier de réparation, appliquer éventuellement un primaire anticorrosion.

3. Pour toutes les poutres, sauf a priori P28 et P29 :

a. Décaper le béton sur 1m supplémentaire de part et d'autre de la zone fortement endommagée (barres fortement corrodées).

b. Glisser des nouvelles barres d'armatures dont la section est équivalente à la section perdue (voir exemple ci-dessous) sur toute la longueur endommagée, plus les 1m de chaque côté.

4. Appliquer un mortier de réparation et assurer un enrobage suffisant (min. 25 mm).

*Exemple pour évaluer les barres à ajouter : s'il y a 4 barres existantes de diamètre 20mm et qu'elles ont perdu 5 mm de diamètre, la section perdue est de  $4 \cdot (20^2 - 15^2) \cdot \pi/4 = 550 \text{ mm}^2$ . Il faut donc ajouter, par exemple, 5 barres de diamètre 12mm ( $565 \text{ mm}^2$ ) ou 2 barres de diamètre 20mm ( $628 \text{ mm}^2$ ). N'hésitez pas à me contacter pour assister l'entreprise dans cette évaluation au cas par cas.*

*NB : lors de la visite, les poutres n'étaient visibles que depuis le sol en contrebas (pas d'échafaudage). L'évaluation de l'endommagement des barres est donc assez qualitative et devra être mieux évaluée au moment des travaux.*

*Ces réparations doivent être réalisées à relativement court terme. La situation ne va aller qu'en empirant engendrant des coûts de plus en plus importants pour la réparation (ex. quantités d'armatures à remplacer). A un certain point, la stabilité du parking en surface ne sera plus assurée et une réparation telle que décrite ci-dessus ne sera plus suffisante et il faudra prévoir des travaux plus lourds.*

L'AG mandate le CC pour assurer le suivi.  
Le budget maximum est de 32 000 € HTVA.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 16. Réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre – Renouvellement des mandats :

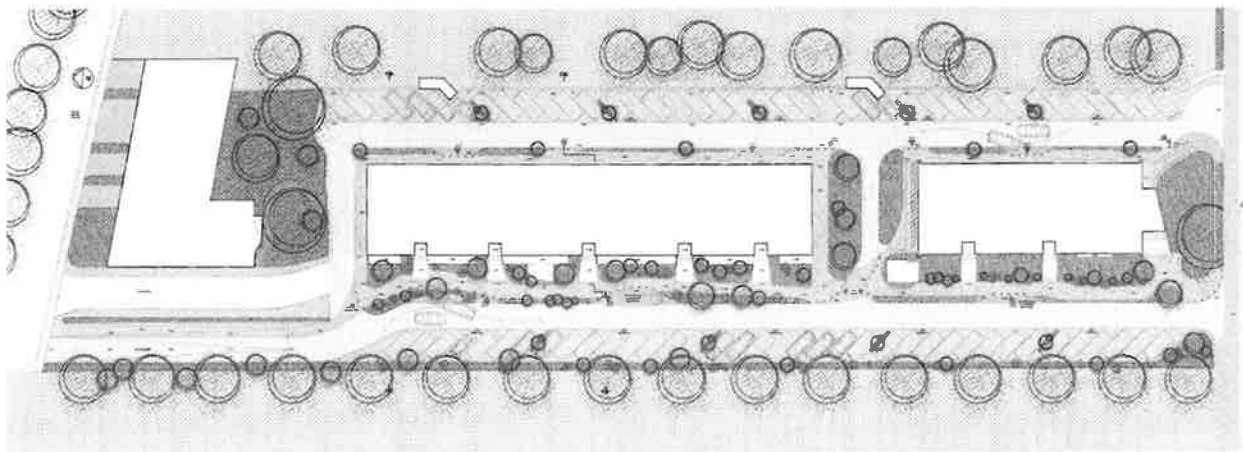
Conformément à la demande de l'AGO 2021 les bureaux Manger Nielsen Architects srl et Atelier d'architectures Medori ont été approché et demande de réalisation de projet ont été faite.

Le Bureau APRIM avait déjà présenté sont projet lors de l'AG 2020.

### 16.1. Présentation des projets des bureaux d'études.

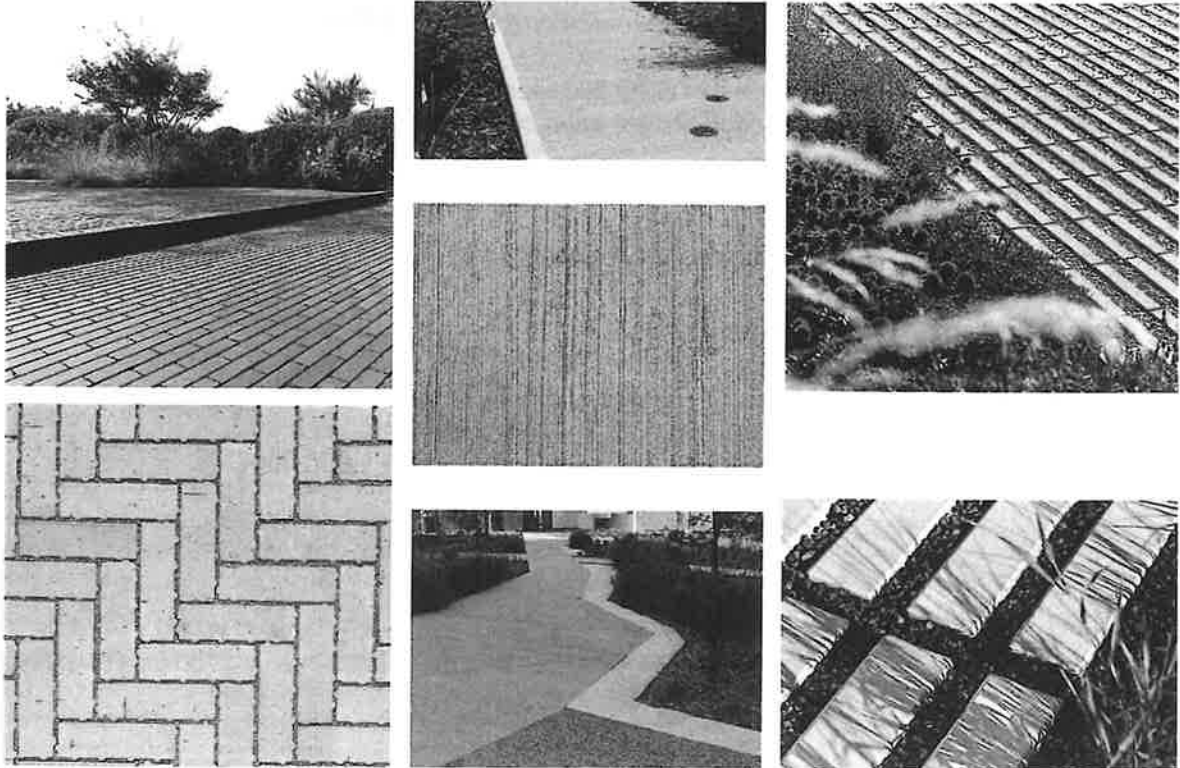
Manger Nielsen Architects srl  
154 rue Berthelot  
1190 Bruxelles

Le projet présenté par Manger Nielsen Architects est estimé à 1.650.000€



# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert



**ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI**  
**Claude POTTIER & Cathy SLOT**  
Architectes Associés  
Rue Reigersvliet, 7  
B-1040 Bruxelles  
Tel : 02 649 42 38 – GSM : 0477 27 62 60

Le projet présenté par MEDORI est estimé à 2.300.000€



info@ggg-sa.be  
www.ggg-sa.be

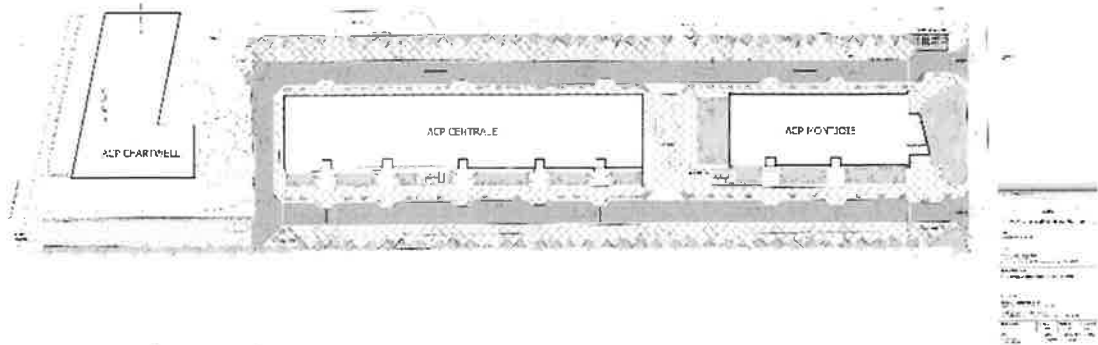


Assurance RC - AXA Belgium: 730.390.160

TVA: BE 0847.477.716

I.P.I. : 105.256 - 503.815 - 512.649





## 16.2. Mandat d'un bureau d'architecte.

L'AG décide de patienter et de communiquer les documents transmis par les deux bureaux d'architecte aux ACP Montjoie et Chartwell.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 16.3. Mandat du CC pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 16.4. Mandat du syndic pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 17. Problématique des fuites dans l'immeuble et remplacement complet des colonnes défectueuses.

L'AG décide de ne pas changer les colonnes préventivement. Une réponse au coup par coup et via l'assurance de l'immeuble est privilégiée

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

18. Ramonage des cheminées « feu ouvert » réalisé par l'entreprise Bronchart se fera le 23.11.2022. Les propriétaires souhaitant le ramonage peuvent prendre contact avec Monsieur Bronchart au 0478/23 59 51 rue des Beguines, 39 boîtes 1 / B-1080 Molenbeek-Saint-Jean - Gsm : +32 (0)478/23.59.51 - E-mail : [bronchartramonage@gmail.com](mailto:bronchartramonage@gmail.com)

19. Clef de répartition de ces différents frais entre les 3 copropriétés Centrale, Montjoie, Chartwell, etc.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'exploitation est 60/20/20.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'urbanisme est 70/30 (voir remarque ci-dessous).

L'A.G. décide pour avancer dans la problématique de l'obtention du permis d'urbanisme d'intervenir à titre provisionnel dans les frais nécessaires à cette obtention à concurrence d'une clé provisoire de 70 % à charge de l'ACP Centrale et 30 % pour l'ACP Montjoie. Seuls les travaux requis (conception et réalisation) pour obtenir le P.E. et P.U. font partie de cet accord. Cet accord est donné sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves quant au partage définitif des frais entraînés et, entre autres, sans renoncement à récupérer auprès de l'ACP Chartwell les montants qui auraient été avancés pour son compte et devant in fine être payés par cette ACP.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

20. Placement de barrières dissuasives sur l'aire de manœuvre en surface du Clos Joyeux – Point reporté de l'A.G 2016,2017, 2018, 2019, 2020 & 2021.

L'AG rejette le projet.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	/	Unanimité	/

21. Proposition de se réunir deux fois par an exceptionnellement jusqu'à la fin du chantier des sorties de secours.

L'AG rejette la proposition à l'unanimité.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	/	Unanimité	/

22. Alimentation des fonds pour l'exercice à venir :

Au 16.05.2022 les divers fonds sont les suivants.

100000 - Fonds de roulement	55.917,10 €
160000 - Fonds de réserve général	166.566,34 €
160100 - Fonds de réserve étanchéité garages	307.717,34 €
160700 - Fonds de réserve emménagement/déménagement	3.596,00 €

Le budget annuel pour 2021 est de 145.303.54 €.  
On peut estimer le budget 2022 à 153.000 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## 22.1. Fonds de roulement.

Le fonds de roulement est trop juste pour couvrir les charges. Le calcul est le suivant : budget de 153.000€ / 12 x 4,5 mois est égal à 57.375€. Il faudrait donc augmenter le fonds de roulement de 2000 €.

L'AG décide d'augmenter le fonds de roulement de 2 000 €. Décision unanime de l'AG.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## 22.2. Fonds de réserve général.

L'AG décide de ne pas appeler pour le fonds de réserve général.  
Décision unanime de l'AG. Les décisions d'annuler les appels de fonds ont été décidées lors de l'AG 2021.

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

## 22.3. Fonds de réserve étanchéité garage.

L'AG décide d'appeler 30 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AG.  
L'AG décide d'annuler la décision d'appels de fonds de l'AG 2021.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## 23. Fixation de la prochaine A.G. Ordinaire – le mardi 25 avril 2023 à 15H00

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## Rappel

**Pour être valables, les points doivent être mis à l'ordre du jour au minimum trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.**

**Art 577-10. § 1er/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.**


FIN DE L'AG à 19H10

PV REDIGE EN A.G.O LE 16.05.2022

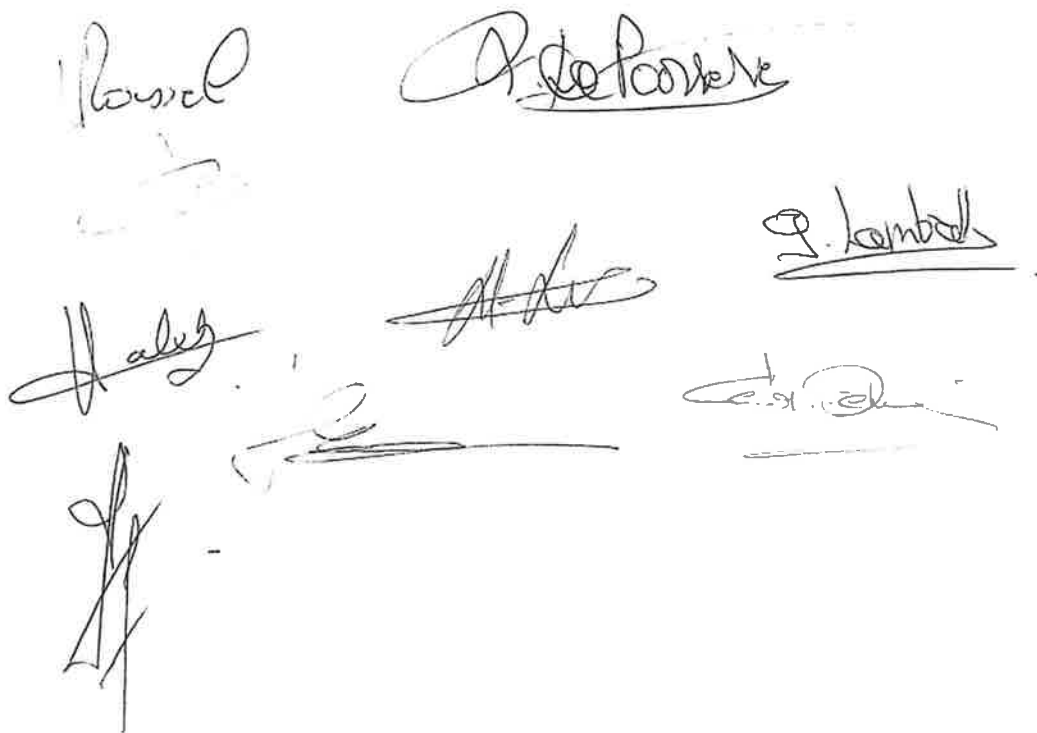
### SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

Le syndic GGG Real Estate  
Représenté par Yves Thomas

Président(e) de l'AGO



Copropriétaires présents en fin de séance







**ACP LE CENTRALE**  
**Avenue Winston Churchill 165 C/D/E/F/G à 1180 Uccle**  
**BCE 0840.283.581.**

**Procès-Verbal de la seconde Assemblée Générale Ordinaire du 31.05.2023**

**ATTENTION - Il s'agit de la 2ème A.G.O. étant donné que celle du 25.04.2023 n'était pas en nombre. En conséquence, la présente A.G. peut délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés. La liste des présences est disponible sur simple demande.**

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50 % des quotités et 50 % des propriétaires + 1 ou 75 % des quotités).

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
94	100000	33	51570	V	X

~~Absents: M. et/ou Mme. Allen, Achejian, Battard-Dachateau, Bousiden, Cao, Chava-Moghribi, Gode-Eeckels, d'Hennezet, De Poortere, De Wilde, Dhainaut, Dupont, Engels Pierre (garage), Engels, Floriges S.A., Franchomme, Fremault, Fula, Guibaud, Galand, Gonalz, Salloum, Gilson de Rouvroux, Habrant-Francois-Alarcón, Henneton, Jacquemart, Karademin, Kloss, Lelou, Lemoire, Loeff, Mangione, Maryssael, Mostdag, Mianci, Moversoen, Nguven-Hoang, Oger-DeNije, Pac-Dental, Penneman, Pirson, Powis-De-Tenbossche, Puangmalai, Rymaert-Dupuis, Richard-Do-Nascimento, Rossillon-Frosman, Sabuncu, Gallez, Schlussel, Sheikholsalam-Zadeh, Smeessens-Sys, Soutanopoulou-Argyro, Szoké-Rozanova, Szues, Trivier, Van Assche, Van Haute, Van Laeken, Vanstalle, Vasconcelos, Wasiet, Wyvelens~~

La gérance est représentée par Yves Thomas.

2. Nomination du ou de la président(e) de l'assemblée (majorité à 50 %) : Mr Zygas.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du ou de la secrétaire de l'assemblée (majorité à 50 %) : Yves Thomas.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

#### 4. Approbation des comptes (majorité à 50 %) :

Madame Dehairs transmet le rapport ci-après :

##### ACP Le Centrale - Rapport sur le contrôle des comptes de l'année 2022

J'ai procédé chaque trimestre à la vérification des décomptes de frais sur base de tous les documents nécessaires au contrôle reçus du Syndic.

J'ai examiné :

Les extraits bancaires ; les pièces justificatives (factures, notes de frais, contrats, autres documents) et leur comptabilisation ; les postes du bilan ; le décompte de régularisation chauffage-eau annuel (effectué conjointement avec le Syndic).

J'ai obtenu du Syndic toutes les informations sollicitées et réponse à mes questions.

J'ai principalement relevé que des copropriétaires affichent un retard de paiement. Ils sont suivis de près par le Syndic.

Je constate que les décomptes de frais sont établis avec soin et tenus de manière correcte et professionnelle par la comptabilité à qui toute question relative au décompte de frais individuel peut être adressée.

Je vous propose dès lors d'accepter les comptes et de donner décharge au Syndic pour l'année 2022.

Fait à Uccle, mars 2023.

CI-M. Dehairs

L'AG valide les comptes à l'unanimité.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 5. Décharge à donner au Conseil de Copropriété (majorité à 50 %).

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 6. Décharge à donner au commissaire aux comptes (majorité à 50%).

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 7. Décharge à donner au syndic (majorité à 50%).

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 8. Information : rapport d'évaluation sur les contrats des fournisseurs réguliers.

- Gestion : GGG Real Estate – Rue Marie Depage 1 – 1180 Uccle
- Banque : KBC Brussels – Grand'Place 5 – 1000 Bruxelles
- Assurance :
  - Incendie Courtier : Meuwèse & Gulbis Av. Winston Churchill, 118/A 1180 Uccle.
  - Assurance Incendie Compagnie : B-COVER Police B10420
  - Protection juridique : ARAG
  - Accidents du travail Courtier : Wilink Insurance
  - Accidents du travail Compagnie : ALLIANZ BELGIUM contrat 01AT00318952
- Ascenseur :
  - Entretien : Colonne c,d,e,f et g : Crombez & Baeyens
  - Ascenseur Entretien Contrôle Périodique : BTV Client n° K09684083
  - Ascenseur téléphone : Proximus
- Portes entrées : serrurier : Ets Luc JANSSENS (0495 20 35 13)
- Porte de garage : Automatic Access VDB 502 344 77 80
- Chauffagiste : Ceper
- Calorimètres : TECHEM
- Gaz : Total
- Eaux : Vivaqua Bd. De l'impératrice 17-19 – 1000 Bruxelles
- Adoucisseur : Chimtex
- Electricité : ENGIE
- Nettoyeuse : Mme Lopes
- Secrétariat social : Groupe S
- Poubelle : BUXELLES PROPLETE
- Jardinier : PROGARDEN (02 633 49 94)
- Extincteurs : SICLI

## 9. Elections statutaires conformément au tableau des votes consigné dans le livre des P.V. des A.G. (majorité à 50 %) :

9.1. Conseil de Copropriété (C.C.) – Membres : Mr Grippa, Mr Manola, Mme Lambrette.

Oui	Non	Abstentions
Majorité 49685	/	Mr Demart 1755

9.2. Commissaire aux comptes : Mr Dehairs.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

### 9.3. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat de 2 ans renouvelable chaque année.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

### 10. Réouverture des garages.

Les garages ont été réouverts le 24.04.2023. L'ACP reste en attente du rapport définitif du SIAMU.

L'AG demande de placer des éclairages permanents complémentaires dans l'aire de manœuvre.

L'AG décide de louer les deux garages appartenant à l'ACP. Le loyer mensuel sera de 150 € et l'AG mandate le CC pour assurer le suivi. L'AG attire l'attention de tous sur le fait que les garages ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Une formation du CC sera faite par le syndic pour l'ouverture des sorties de secours. Le CC assurera la « formation » des résidents.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

### 11. Sécurisation des parkings (garages) et régularisation du permis d'exploitation tenant compte du rapport SIAMU : suivis de l'avancement du chantier et réception des travaux.

#### 11.1. Suivis du chantier et réception des travaux.

La réception provisoire des travaux a été réalisée par Monsieur Charles du bureau APRIM. Des problèmes d'infiltration d'eau sont apparus après et Monsieur Charles suit le problème avec VIMAR. Une facture de VIMAR reste en suspens en attente de règlement des problèmes.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.2. Clef de répartition des frais d'étude et de travaux (70/30 & 60/20/20).

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'exploitation et de la réparation des avaries des parkings de surface est 60/20/20.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'urbanisme est 70/30 (voir remarque ci-dessous).

L'A.G. décide pour avancer dans la problématique de l'obtention du permis d'urbanisme d'intervenir à titre provisionnel dans les frais nécessaires à cette obtention à concurrence d'une clef provisoire de 70 % à charge de l'ACP Centrale et 30 % pour l'ACP Montjoie. Seuls les travaux requis (conception et réalisation) pour obtenir le P.E. et P.U. font partie de cet accord. Cet accord est donné sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves quant au partage définitif des frais entraînés et entre autres sans renoncement à récupérer auprès

de l'ACP Chartwell les montants qui auraient été avancés pour son compte et devant in fine être payés par cette ACP.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

### 11.3. Renouvellement des mandats :

#### 11.3.1. Architecte : Mrs Cuyllits et Charles.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.2. Avocat : Maitre Van Haelst et Maitre Plavsic.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.3. CC pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

#### 11.3.4. Syndic pour signature.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

### 12. Confirmation des autres mandats (majorité à 50 %).

#### 12.1. Maître Vranckx pour assurer le suivi dans l'affaire Genadry.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

12.2. Mandat conféré à Maître Vranckx afin d'adapter les statuts et les faire enregistrer auprès d'un notaire.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

12.3. Mandat confié par l'assemblée générale ordinaire au conseil de copropriété et/ou au comité afin de représenter la copropriété dans le cadre des négociations avec les autorités compétentes, ainsi qu'auprès des ACP Montjoie et Chartwell, en ce compris les démarches à entreprendre en vue de la récupération des fonds dus par l'ACP Chartwell au Centrale.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

13. Sécurisation des portes d'entrées de l'immeuble.

Les serrures sont anciennes et un grand nombre de clefs sont en circulation. Le syndic a demandé une offre au serrurier de l'immeuble Janssens qui fait la proposition ci-dessous.

#### Porte entrée

Placement serrure GU Secury automatique 65/72 T20 avec motorisation

Alimentation en coffret avec batterie de secours

Lecteur + gestion badge Intratone en saillie boîtier inox

Goulottes apparentes + passe câble

Relais de commande pour ouverture via le parlophone

Nouveau cylindre Gera WS pour éviter l'utilisation de la clef actuelle.

Installation du boîtier d'alimentation et du boîtier de gestion dans le hall

Prévoir par vos soins un point d'alimentation 220v près de la porte

Alim 12 v 5 amp + batterie : 122,30 € htva

Serrure GU Secury

Gâche + accessoires : 687,00 € htva

Lecteur + gestion badge : 473,00 € htva

Goulottes : 24,00 € htva

Pose : 480,00 € htva

Total : 1786,3 € htva pour installation d'une porte

Prix unitaire badge Intratone première livraison 12,30 € htva

#### Porte local vélo

Prévoir par vos soins un point d'alimentation 220 à proximité de la porte

Pose d'un moteur sur la serrure Gu actuel + boîtier d'alimentation boîtier gestion badges

main d'œuvre et fournitures 1335 € htva par porte

#### Local poubelle

Prévoir par vos soins un point d'alimentation 220 à proximité de la porte

Placement serrure Ateko + garniture de sécurité tiran /clenche + boîtier de gestion Intratone et alimentation 12v

Pose et fournitures 1123,20 € htva

Entrée immeuble par garage -2

Installation gâche électrique commandé par module Intratone

Pose et fournitures 895,24 € htva

L'AG décide de ne pas valider le remplacement des serrures. Décision unanime de l'AG.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	/	Unanimité	/

14. Obligation pour l'ensemble des co-propriétaires de donner un double de leurs clés à la concierge afin de pouvoir agir en cas d'urgence.

Voir acte de base article 30.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

15. Information : précision et rappel de l'acte de base et plan cadastral stipulant que les treize premières dents de scie à partir de l'avenue Montjoie se trouvent sur le fond Résidence Centrale.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

16. Etanchéité des « bacs » de plantes en façade avant.

Le syndic donnera les coordonnées de Mr Regout 0475/25.57.49.

Le CC reprendra contact avec celui-ci afin de régler le problème.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

17. Réparations des poutres en béton formant la structure de soutènement de l'aire de manœuvre. Choix du devis et retour des ACP Montjoie & Chartwell.

Des offres ont été demandées à deux entreprises :

**VIMAR** a remis en mars 2022 l'offre résumée ci-dessous :

Traitement deux poutres bétons dans sous-sol côté sortie NY :

- Moyen d'accès :  $2750 \text{ €} * 2 = 4700 \text{ €}$
- Etanchéonement localisé par passe :  $850 \text{ €} * 2 = 1700 \text{ €}$
- Réparation bétons avec coffrage :  $16 \text{ €/dm}^2 * 1450 \text{ dm}^2 \text{ (QP)} = 23\ 200 \text{ €}$
- Remplacement armatures :  $10 \text{ €/kg} * 150 \text{ kg} = 1500 \text{ €}$

Total : 31 100 €

**REBETON** a remis en mai 2022 l'offre ci-dessous :

		Code	U	Q	PU	TOTAL
1	Installation de chantier, placement de tous dispositifs d'accès et de protection	FF		1	2.950,00 €	2.950,00 €
2	Travaux de réparation des poutres numérotées : 28, 29, 31, 32, 33 et 35 (Cf. photos reprises dans le rapport de M. Matthieu Gillis)	FF		1	15.250,00 €	15.250,00 €
<b>Total</b>						<b>18.200,00 €</b>

L'AG décide de marquer accord sur l'offre de REBETON. L'AG privilégie la grille de répartition 60/20/20.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

18. Réfection de l'étanchéité de l'aire de manœuvre – Renouvellement des mandats :

Lors de l'AGO 2022 les bureaux Manger Nielsen Architects srl et Atelier d'architectures Medori ont présentés leurs projets :

Le Bureau APRIM avait déjà présenté son projet lors de l'AG 2020.

18.1. Choix du projet.

**Manger Nielsen Architects srl**

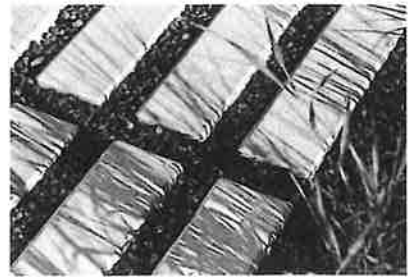
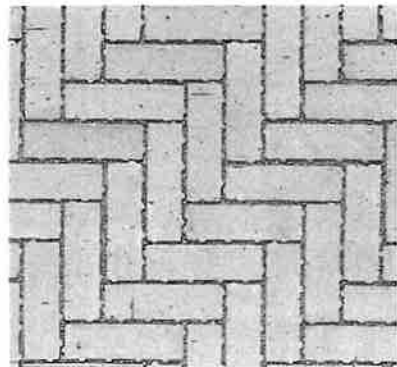
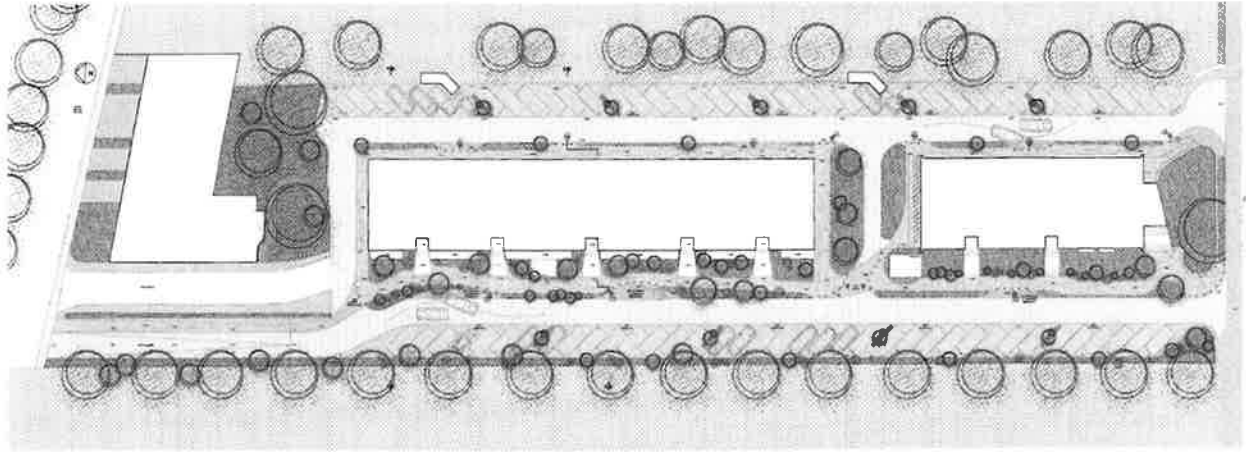
154 rue Berthelot  
1190 Bruxelles

Le projet présenté par Manger Nielsen Architects est estimé à 1.650.000 € (2022)



# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert



info@ggg-sa.be  
www.ggg-sa.be



Assurance RC - AXA Belgium: 730.390.160

TVA: BE 0847.477.716

I.P.I. : 105.256 - 503.815 - 512.649



## ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

Claude POTTIER & Cathy SLOT

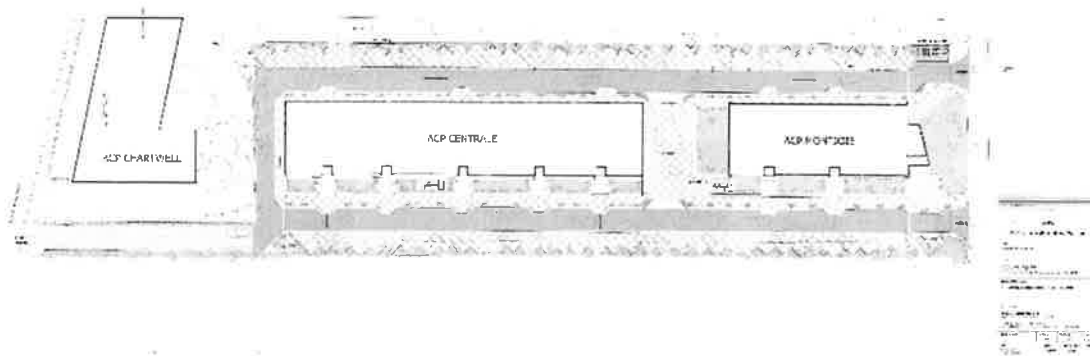
Architectes Associés

Rue Reigersvliet, 7

B-1040 Bruxelles

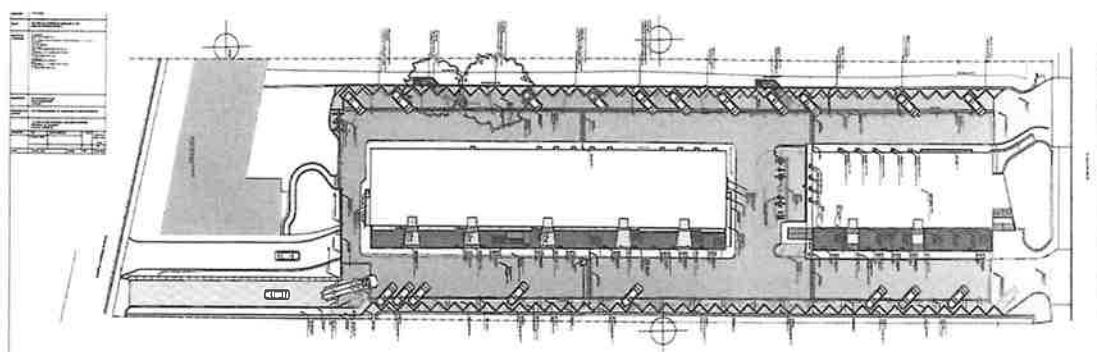
Tel : 02 649 42 38 – GSM : 0477 27 62 60

Le projet présenté par MEDORI est estimé à 2.300.000€



## APRIM

Mr Charles du bureau APRIM présente le plan ci-dessous.



Monsieur Charles transmet aussi des photos de projets similaires.



## 18.2. Mandat d'un bureau d'architecte.

L'AG décide de mandater un bureau d'ingénieurs afin de conseiller dans le choix du bureau d'architecte à sélectionner. Le choix du bureau d'ingénieurs se portera sur le bureau de Mr Thomas Spitals. Décision unanime de l'AG.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 18.3. Mandat du CC pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

## 18.4. Mandat du syndic pour le suivi.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

19. Ramonage des cheminées « feu ouvert » réalisé par l'entreprise Bronchart se fera le 23.11.2023. Les propriétaires souhaitant le ramonage peuvent prendre contact avec Monsieur Bronchart au 0478/23 59 51 rue des Beguines, 39 boîtes 1 / B-1080 Molenbeek-Saint-Jean - Gsm : +32 (0)478/23.59.51 - E-mail : [bronchartramonage@gmail.com](mailto:bronchartramonage@gmail.com)

L'AG attire l'attention des propriétaires sur l'obligation légale de faire ramoner la cheminée si l'occupant l'utilise.

20. Clef de répartition de ces différents frais entre les 3 copropriétés Centrale, Montjoie, Chartwell, etc.

La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'exploitation est 60/20/20.  
La clef de répartition pour les frais d'étude du permis d'urbanisme est 70/30 (voir remarque ci-dessous).

L'A.G. décide pour avancer dans la problématique de l'obtention du permis d'urbanisme d'intervenir à titre provisionnel dans les frais nécessaires à cette obtention à concurrence d'une clé provisoire de 70 % à charge de l'ACP Centrale et 30 % pour l'ACP Montjoie. Seuls les travaux requis (conception et réalisation) pour obtenir le P.E. et P.U. font partie de cet accord. Cet accord est donné sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves quant au partage définitif des frais entraînés et, entre autres, sans renoncement à récupérer auprès de l'ACP Chartwell les montants qui auraient été avancés pour son compte et devant in fine être payés par cette ACP.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

21. Installation de détecteurs de fumée dans les cages d'escalier des communs.

L'AG recommande fermement l'installation de détecteurs de fumée dans les appartements.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

22. Adoucisseur d'eau.

L'AG demande que Chimtex règle l'adoucisseur sur 15° Français.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

23. Installer sur le toit de l'immeuble des panneaux photovoltaïques.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	/	Unanimité	/

24. Alimentation des fonds pour l'exercice à venir :

Au 24.04.2023 les divers fonds sont les suivants :

100000 - Fonds de roulement	57.917,10 €
160000 - Fonds de réserve général	143.389,24 €
160100 - Fonds de réserve étanchéité garages	396.279,95 €
160700 - Fonds de réserve emménagement/déménagement	4.340,00 €

Le budget annuel pour 2022 est de 159.117,62 €.  
On peut estimer le budget 2023 à 175.000 €

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

24.1. Fonds de roulement.

Le fonds de roulement est trop juste pour couvrir les charges. Le calcul est le suivant : budget de 175.000 € / 12 x 4,5 mois est égal à 65.625 €. Il faudrait donc augmenter le fonds de roulement de **7.707,9 €**.

L'AG décide de valider l'augmentation du fonds de roulements à l'unanimité.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

24.2. Fonds de réserve général.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	/	Unanimité	/

24.3. Fonds de réserve étanchéité garage.

L'AG décide d'appeler 30.000 €/trimestre à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et cela jusqu'à la prochaine AGO.

Report AG	Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/	/

25. Fixation de la prochaine A.G. Ordinaire – le mardi 23 avril 2024 à 15H00 ;

L'AG se fera en la gérance d'Auderghem. Si la première n'est pas en nombre, la deuxième se tiendra le 23 mai 2024 en la salle St Marc à Uccle.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## Rappel

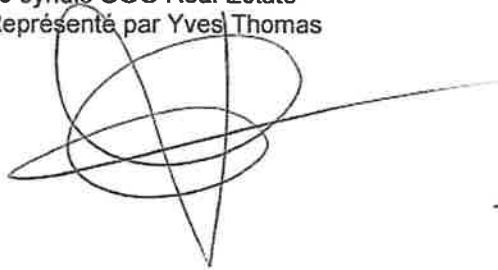
**Pour être valables, les points doivent être mis à l'ordre du jour au minimum trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.**

**Art 577-10. § 1er/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.**

FIN DE L'AG à 19h 30.  
PV REDIGE EN A.G.O LE 31 05 2023

### SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

Le syndic GGG Real Estate  
Représenté par Yves Thomas



Président(e) de l'AGO



Copropriétaires présents en fin de séance

