Vereniging van Mede-eigenaars
"Edelweiss"
KBO : BE0627.728.471

Betreft : vraag precontractuele informatie – Artikel 3.94 § 2 BW.

Waarde Meester,

Wij ontvingen in goede orde uw schrijven van 02/09/2025, dat onze volledige aandacht heeft genoten.

Belangrijk: in het kader van een eigendom overdragende akte, raden wij aan dat de verkoper of schenker, in de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de authentieke akte, een volmacht verleent aan de koper of begiftigde om deel te nemen aan de Algemene Vergadering indien er een is gepland tijdens dit interval.

In het kader van Artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek nodigen wij u uit om kennis te nemen van de antwoorden op uw verschillende vragen.

Actualisering achterstallen van de overdrager op huidige datum (Art. 3.94 § 1, 2°)

(Onder voorbehoud van toekomstige afrekeningen, forfaitaire vergoedingen, nalatigheidsintresten en gerechtskosten)

Zichtrekening van de VME : BE82 0689 4640 4068

Ter herinnering: in het geval van de installatie van een collectief verwarmingssysteem, zal er een jaarlijkse afrekening plaatsvinden. Deze afrekening zal gebaseerd zijn op een prorata temporis vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop.

In het geval dat de verkoper en de koper een tussentijdse afrekening willen opstellen, raden wij de verkoper en de koper aan om vóór de verkoop contact op te nemen met het bedrijf dat de meterstanden opneemt en dit via het volgende mailadres:

Elke alternatieve methode moet worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die rechtstreeks in de overeenkomst tussen de verkoper en de koper zijn vastgelegd. De VME zal op geen enkele manier gebonden of verantwoordelijk zijn door deze afspraken.

Lopende gerechtelijke procedure (Art. 3.94 § 1, 4°)

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 1°)

Werken goedgekeurd tijdens een Algemene Vergadering, maar waarvan de facturering nog niet door de VME is ontvangen of nog niet is verdeeld onder de mede-eigenaars:

Vereniging van Mede-eigenaars
"Edelweiss"
KBO : BE0627.728.471

5 - 1/2. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

La société Electrotest précise dans son rapport ci-joint que l'installation électrique commune n'est pas conforme.

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre en conformité son installation électrique commune. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation électrique commune, selon les infractions renseignées dans le rapport de l'organisme de contrôle, pour un montant maximum de 10.000,00 € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts
[redacted] (66)
Sur une base de calcul de 687 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 687 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

Vereniging van Mede-eigenaars
"Edelweiss"
KBO : BE0627.728.471

7 - 1/4. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement de la porte d'entrée **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux de remplacement de la porte d'entrée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à choisir le prestataire qui effectuera le remplacement de la porte d'entrée. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera le remplacement, en respectant les prescriptions urbanistiques, pour un montant de 11.000,00 € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

S.T. M.B.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

Bewarende en/of voorlopige administratieve handelingen uitgevoerd, maar waarvan de facturering nog niet door de VME is ontvangen of nog niet is verdeeld onder de mede-eigenaars:

NIHIL

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd

vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 2°)

Hierbij verwijzen we meer bepaald naar de notulen van de Algemene Vergaderingen, maar niet-uitputtend :

Niet van toepassing.

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 3°)

Niet van toepassing.

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 4°) : nihil

5° Analyse van de algemene balans van de VME op het ogenblik van verzending van huidig document (nog niet goedgekeurd) – Beheer van de financiële risico's.

Deze rubriek is wettelijk niet verplicht en wordt zelden vermeld in de gangbare praktijk. Toch lijkt het ons essentieel om deze op te nemen om volledige transparantie van de VME tegenover potentiële kopers te waarborgen en om notarissen te helpen de

boekhouding van de Vereniging van Mede-eigenaars beter te begrijpen, zodat zij bij vragen duidelijke uitleg aan de partijen kunnen geven.

Belangrijk: de onderstaande lijst is niet uitputtend, maar heeft tot doel notarissen, verkopers en potentiële kopers te verduidelijken hoe belangrijk het is om de financiële jaarrekening van de Vereniging goed te begrijpen.

Hetgeen de rubriek « schulden » in de balans betreft

- Rekening "174" lening: deze rekening geeft aan of er momenteel een lening loopt die in naam van de VME is aangegaan. In dat geval raden wij de instrumenterende notaris aan om de partijen te informeren over de details van deze lening. We willen hierbij specifiek vermelden dat de verkoop van een kavel op geen enkele manier de verdeelsleutels van de lasten die met deze lening verband houden, beïnvloedt. Elke financiële compensatie die voortvloeit uit het bestaan van deze lening moet rechtstreeks tussen de verkoper en de koper worden geregeld bij de aankoop.

Hetgeen de rubriek « schuldvorderingen » in de balans betreft

- Rekening "410" mede-eigenaars met schulden: dit betreft het gecumuleerde bedrag van achterstallige bijdragen verschuldigd door de mede-eigenaars met schulden die deel uitmaken van de VME. Het gedetailleerde overzicht, uitgesplitst per mede-eigenaar, kan worden geraadpleegd in de algemene balans. We wijzen erop dat, in geval van aanzienlijke achterstallen van één of meerdere mede-eigenaars, het mogelijk is dat de VME aan het einde van de gerechtelijke incassoprocedure een deel of het geheel van de vordering en de bijbehorende gerechtskosten moet dragen (bv. als de debiteur andere bevoorrechte schuldeisers heeft, als hij onvermogend is of als de rechter heeft bepaald dat de rechtsplegingsvergoeding ten laste valt van de VME, enz.).

- Rekening "461" voormalige mede-eigenaars: dit betreft het gecumuleerde bedrag van achterstallige bijdragen die verschuldigd zijn door voormalige mede-eigenaars met schulden (bv.: een debetafrekening voor het jaarlijkse verbruik van de collectieve verwarmingsinstallatie is uitgevoerd en toegewezen na de verkoop, en de VME heeft sindsdien niets meer van de betreffende persoon iets vernomen). Het gedetailleerde overzicht, uitgesplitst per mede-eigenaar, kan worden geraadpleegd in de algemene balans.

- De verschillende wachtrekeningen « 499 » : regularisatierekening, stock.

- De verschillende wachtrekeningen "4995": dit zijn rekeningen die betrekking hebben op schadegevallen die nog niet op boekhoudkundig vlak zijn afgesloten. Afhankelijk van of de oorzaak gemeenschappelijk of privaat is, en op basis van de verantwoordelijkheden en de interne regels van de VME, kan het zijn dat één of meerdere saldi van deze rekeningen door de mede-eigenaars moeten worden gedragen, in verhouding tot hun aandelen.

Vereniging van Mede-eigenaars
"Edelweiss"
KBO : BE0627.728.471

Addendum

De Vereniging van mede-eigenaars is niet bevoegd om in te grijpen in de privéverkoop, anders dan de eerder genoemde kwesties, op straffe van aansprakelijkheid bij het niet tot stand komen van de verkoop. In deze precontractuele fase is de Syndicus ook niet bevoegd om informatie te verstrekken die verder gaat dan wat is toegestaan door de AVG. Daarom zal geen enkele andere informatie met betrekking tot andere onderwerpen worden verstrekt.

Voor alle verzoeken om aanvullende uitleg met betrekking tot de in dit document verstrekte antwoorden, zullen alleen de door de opdrachtgever gemachtigde vastgoedmakelaar en/of de verkoper(s) bevoegd zijn om de informatie te ontvangen, onder voorbehoud van een voorafgaande schriftelijke overeenkomst. Er zal geen informatie rechtstreeks aan de potentiële koper(s) worden verstrekt.

Aanvullende informatie met betrekking tot de verstrekte antwoorden zal worden gefactureerd tegen een tarief van € 90,00 per uur en zal aan de verkoper in rekening worden gebracht op basis van Art. 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke kopie en/of update van dit document zal in rekening worden gebracht. Om kosten voor elk verzoek van een makelaar te vermijden in het kader van een niet-exclusieve opdracht aan vastgoedmakelaars, raden wij de verkopers ten zeerste aan om dit antwoord aan elke betrokken tussenpersoon te verstrekken.

De documenten met betrekking tot de Vereniging van mede-eigenaars (basisakte, algemeen reglement van mede-eigendom, huishoudelijk reglement, verzekeringspolissen, enz.) zijn direct beschikbaar op de speciale extranetruimte voor de mede-eigendom.

Onder alle voorbehouden en zonder enige nadelige erkenning.

Met vriendelijke groeten

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »

-

KBO : BE0627.728.471

Betreft : vraag precontractuele informatie – Artikel 3.94 § 1 BW.

Geachte Mevrouw,

Geachte Heer,

Wij ontvingen in goede orde uw schrijven van 02/09/2025, dat onze volledige aandacht heeft genoten.

Belangrijk: in het kader van een eigendom overdragende akte, raden wij aan dat de verkoper of schenker, in de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de authentieke akte, een volmacht verleent aan de koper of begiftigde om deel te nemen aan de Algemene Vergadering indien er een is gepland tijdens dit interval.

In het kader van Artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek nodigen wij u uit om kennis te nemen van de antwoorden op uw verschillende vragen.

1° Werkingsfonds en Reservefonds (Art. 3.94 § 1, 1°)

Het bedrag van het Werkingsfonds van de VME (02/09/2025):

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
08/09/25	TOTAUX	402 905.27 €	402 905.27 €	0.00 €	0.00 €
1790 0001	Fonds de réserve	14 989.82 €	100 823.82 €	0.00 €	85 834.00 €
1791 0001	Fonds de roulement permanent	0.00 €	16 528.17 €	0.00 €	16 528.17 €

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »

-

KBO : BE0627.728.471

2° Achterstallige betalingen van de overdrager tot op vandaag (Art. 3.94 § 1, 2°) :

-300.00 €
Balance

(Onder voorbehoud van toekomstige afrekeningen, forfaitaire vergoedingen, nalatigheidsintresten en gerechtskosten)

Ter herinnering: in het geval van de installatie van een collectief verwarmingssysteem, zal er een jaarlijkse afrekening plaatsvinden. Deze afrekening zal gebaseerd zijn op een prorata temporis vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Elke alternatieve methode moet worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die rechtstreeks in de overeenkomst tussen de verkoper en de koper zijn vastgelegd. De VME zal op geen enkele manier gebonden of verantwoordelijk zijn door deze afspraken.

3° Toestand opvragingen reservefonds (Art. 3.94 § 1, 3°)

De opvragingen voor het Reservefondsen, beslist tot op heden door de Algemene Vergadering zijn :

NIHIL

4° Lopende gerechtelijke procedures (Art. 3.94 § 1, 4°)

- Behoudens vergissing, is er momenteel geen rechtsgeschil aanhangig binnen de mede-eigendom ;
- ~~Volgens onze informatie, zijn er X gerechtelijke procedures lopende andere dan terugvorderingsprocedure ten laste van mede-eigenaars-debiteuren. Het betreft volgende dossiers: « _____ ».~~

Over het algemeen raden wij de partijen aan om de notulen van de laatste drie jaar zorgvuldig door te nemen.

5° Processen-verbaal en afrekening lasten (Art. 3.94 § 1, 5°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de processen-verbaal van de Algemene Vergaderingen van de laatste drie jaar alsook een kopie van de afrekeningen van de lasten van de laatste twee jaar.

6° Balans (Art. 3.94 § 1, 6°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de recentste balans zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Wij voegen hierbij tevens de boekhoudkundige balans van de VME voor afsluiting (nog niet goedgekeurd) op datum van huidig antwoord.

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »
-
KBO : BE0627.728.471

Addendum

De Vereniging van mede-eigenaars is niet bevoegd om in te grijpen in de privéverkoop, anders dan de eerder genoemde kwesties, op straffe van aansprakelijkheid bij het niet tot stand komen van de verkoop. In deze precontractuele fase is de Syndicus ook niet bevoegd om informatie te verstrekken die verder gaat dan wat is toegestaan door de AVG. Daarom zal geen enkele andere informatie met betrekking tot andere onderwerpen worden verstrekt.

Voor alle verzoeken om aanvullende uitleg met betrekking tot de in dit document verstrekte antwoorden, zullen alleen de door de opdrachtgever gemachtigde vastgoedmakelaar en/of de verkoper(s) bevoegd zijn om de informatie te ontvangen, onder voorbehoud van een voorafgaande schriftelijke overeenkomst. Er zal geen informatie rechtstreeks aan de potentiële koper(s) worden verstrekt.

Aanvullende informatie met betrekking tot de verstrekte antwoorden zal worden gefactureerd tegen een tarief van € 90,00 per uur en zal aan de verkoper in rekening worden gebracht op basis van Art. 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke kopie en/of update van dit document zal in rekening worden gebracht. Om kosten voor elk verzoek van een makelaar te vermijden in het kader van een niet-exclusieve opdracht aan vastgoedmakelaars, raden wij de verkopers ten zeerste aan om dit antwoord aan elke betrokken tussenpersoon te verstrekken.

De documenten met betrekking tot de Vereniging van mede-eigenaars (basisakte, algemeen reglement van mede-eigendom, huishoudelijk reglement, verzekeringspolissen, enz.) zijn direct beschikbaar op de speciale extranetruimte voor de mede-eigendom.

Onder alle voorbehouden en zonder enige nadelige erkenning.

Vriendelijke groet,

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Edelweiss
Avenue Huart Hamoir, 40
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2025 à 15:00

20/06/2025

Objet : Certifié conforme - Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2025 à 15:00

Veuillez trouver dans ce document la version certifiée conforme à l'original.

Ce document a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérées via la plateforme YouSign.
Vous pouvez consulter la version signée sur le lien suivant
- PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 - Signé https://paraf-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/3709/document-signe-4fc0af12-cd2e-49b7-826b-94e753c73cf5.pdf / signé par Myriam BOXUS (Président) le 20/06/2025, Sevan Toptas (Secrétaire) le 20/06/2025

À propos de la signature électronique

La signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à une ou plusieurs personnes d'exprimer leur consentement à un document numérique. Elle repose sur trois critères fondamentaux :
- L'identification du signataire,
- La preuve de son consentement,
- La garantie de l'intégrité du document (celui-ci ne peut plus être modifié après signature).

Le procédé utilisé est conforme aux exigences du **règlement européen eIDAS** et à sa retranscription dans le droit français (articles **1366 et 1367 du Code civil**).

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique visible. Sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature peuvent être communiquées.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Edelweiss
Avenue Huart Hamoir, 40
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 20 juin 2025 à 15:21

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel Bourg 127 bte 16, 1140 Evere / Distanciel - https://magic.copromatic.com/assemblee/AGF63F7F

Cher·e·s copropriétaires,

Le 20 juin 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
2) Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
3) Approbation des comptes de la période du 01/05/2024 au 30/04/2025 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/04/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
4) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
5) Conformités réglementaires
6) Dossier de stabilité du bâtiment - Travaux Sans vote - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
7) Dossier « remplacement de la porte d'entrée » — Travaux
8) Budgets de l'exercice 2025-2026 Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
9) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
10) Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
11) Augmentation du patrimoine de l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
12) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
13) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
14) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
15) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : [redacted] (56) , [redacted] (60) , [redacted] (66) , [redacted] (66)

Copropriétaires représentés : [redacted] (328) représenté•e•s par [redacted] (6) représenté•e•s par [redacted] (35) représenté•e•s [redacted] (58) représenté•e•s par [redacted]

- Sur la base de la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 9/16 copropriétaires totalisant 741/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : [redacted] (60) , [redacted] (63) , [redacted] (6) [redacted] (6) , [redacted] (12) , [redacted] (6) , [redacted] (56)

- Sur la base de la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", sont absents et non représentés : 7/16 copropriétaires totalisant 259/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. [redacted] la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. TOPTAS Sevan (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

2 - 1/1. Rapport du Commissaire aux Comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/05/2024 au 30/04/2025 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/04/2025 Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le Syndic informe qu'il n'y pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour se déclarer valablement informée.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti•e en cours de séance : [redacted]66)
Sont arrivé•e•s en cours de séance : [redacted] (12) représenté•e•s par [redacted] (66) représenté•e•s par [redacted]

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", à 753 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 247 quotes-parts absents.

5) Décision n°5

Conformités réglementaires Sans vote

5 - 1/2. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

La société Electrotest précise dans son rapport ci-joint que l'installation électrique commune n'est pas conforme.

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre en conformité son installation électrique commune. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation électrique commune, selon les infractions renseignées dans le rapport de l'organisme de contrôle, pour un montant maximum de 10.000,00 € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts
[redacted](66)
Sur une base de calcul de 687 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 687 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

5 - 2/2. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux de régularisation de conformité réglementaire mentionnés ci-dessus Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Dossier de stabilité du bâtiment - Travaux Sans vote

6 - 1/1. Décisions à prendre sur la suite à donner. Sans vote

Contexte:

[redacted] nous est revenu nous indiquant que son plancher commençait à flancher,

Ainsi, elle a demandé à un expert de passer chez elle afin de regarder au problème, le rapport reçu est joint à la présente convocation de l'Assemblée Générale.

voici la conclusion du rapport :
" Si on se fie aux indications des plans architecturaux, la dalle structurelle n'a qu'une épaisseur de 12 cm. Ce qui est insuffisant pour respecter la norme des habitations qui impose pour un plancher une charge admissible de circulation de 150 Kg/m2.
Suivant nos calculs l'épaisseur minimum pour la dalle structurelle devrait être de 17 cm.
Nous pouvons d'ores et déjà conclure que le dimensionnement de la dalle n'est pas conforme du point de vue du service. C'est-à-dire qu'elle est trop souple et que sa déformation est inacceptable.
En ce qui concerna la résistance de la dalle, l'épaisseur de 12 cm nous parait également faible si l'on considère un taux de ferraillage normal dans la dalle. Il pourrait y a voir également un risque structurel de rupture si la surcharge devait atteindre une valeur supérieure à 100Kg/m2 (appliquée sur toute la surface)
Nous recommandons donc la réalisation de sondages visant déterminer l'épaisseur exacte du béton structurel du plancher et la quantité d'armatures contenue dans le béton. Suivant ces résultats, un calcul plus précis pourra être mené visant à déterminer la capacité exacte de la dalle en résistance et en service.
En ce qui concerne le décrochage du parement à l'arrière de l'appartement de Madame [redacted] Bien que nous n'ayons pas pu identifier l'origine exacte de cette fissure, par manque de temps, nous devons attirer l'attention sur son importance. En effet, une telle fissure peut emprisonner de l'humidité dans le mur. Humidité qui subira les variations climatiques et qui pourra s'expandre en période hivernale en cas de gel. Ce qui pourrait avoir des conséquences néfastes du point de vue de la stabilité de ce mur de parement et dangereuses pour la sécurité des passants circulant en contrebas. Il nous parait donc impératif :

1. D'investiguer plus en détail la cause de cette fissure dans le cadre d'une prochaine expertise
2. De refixer structurellement le morceau de parement en décrochage
3. De refermer et étanchéifier la fissure "

L'assemblée générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés confirme qu'elle est valablement informée.

Le syndic explique que au vu de la situation, il va en collaboration avec le CDC faire venir un expert en stabilité afin de comprendre quelles mesures doivent être prises.

[redacted] explique dans l'appartement de [redacted], elle a constaté que la dalle s'affaisse. Cet état de fait a été constaté parce que le carrelage s'affaisse.

Les deux appartements de Mme Russo de M. Vanderhulst sont de deux côtés opposés du bâtiment.

Les autres copropriétaires n'ont rien constaté.

L'expert à mandater devra au minimum visiter les deux appartements et devra analyser la stabilité du bâtiment dans sa globalité. Il faudra fournir le rapport Immopass à cet expert.

7) Décision n°7

Dossier « remplacement de la porte d'entrée » — Travaux Sans vote

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/09/2024, la séance a voté pour remettre ce point à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée Générale.
4 offres ont été reçues :
- Une offre de la société "Greenlight security" pour un montant de 7.762,96 € HTVA ;
- Une offre de la société "Clabots" pour un montant de 8.723,00 € HTVA ;
- Une offre de la société "Worlchassis" pour un montant de 3.200,00 € HTVA ;
- Une offre de la société "Winhouse" pour un montant de 3.470,16 € HTVA

7 - 1/4. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement de la porte d'entrée Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux de remplacement de la porte d'entrée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à choisir le prestataire qui effectuera le remplacement de la porte d'entrée. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera le remplacement, en respectant les prescriptions urbanistiques, pour un montant de 11.000,00 € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7 - 2/4. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux susmentionnés Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Sans objet, mandat donné au CDC

Cette décision est déclarée sans objet

7 - 3/4. Décision à prendre quant à mandater un architecte / expert pour les travaux susvisés. Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

7 - 4/4. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Budgets de l'exercice 2025-2026 Sans vote

8 - 1/1. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 46.160,00 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 6 quotes-parts
CROKART (6) représenté•e•s par [redacted]
Sur une base de calcul de 747 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 747 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

Exception : "Chaleur & Eau". Il a été demandé au syndic de demander à Viessmann de passer voir l'installation et de faire offre pour une reprise du contrat d'entretien. Il est demandé au CDC d'analyser cela et de décider sur base de ces informations et des données de préavis à donner de prendre les décisions nécessaires à ce sujet. Le CDC pourra sélectionner d'autres fournisseurs à interroger.

Même si un mandat à donner au CDC devrait être donné à la majorité des deux-tiers, l'ensemble des copropriétaires présents et représentés déclarent qu'il est nécessaire de donner ce mandat.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le Syndic joint le rapport de l'audit énergétique et technique réalisé par un architecte agréé ImmoPass. L'audit donne une série de conseils pratiques, des points d'attention et une estimation budgétaire des travaux recommandés.

L'Assemblée Générale demande au syndic et au CDC de prendre les dispositions nécessaires pour investiguer les trois points suivants:

1. Les petits travaux de réparations de toiture préconisés.

2. Les travaux relatifs à la sécurité incendie.

3. Les questions de stabilités évoquées dans cet AG.

L'AG confirme que les points 1 et 2 ci-dessus peuvent être considérés comme étant des mesures conservatoires et peuvent être décidés avec le CDC et mis à charge du fonds de réserve.

Concernant le point 3, les frais liés à l'expertise stabilités peuvent être engagés.

Il est demandé dés réception du rapport stabilité de partager celui-ci avec l'ensemble des copropriétaires.

Ce rapport sera analysé avec le conseil de copropriété qui fera rapport à l'ensemble des copropriétaires.

Il est possible que des mesures conservatoires doivent être prise.

En fonction des frais potentiellement engendrés, une AG pourra être potentiellement convoquée afin de prendre les décisions nécessaires.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

11 - 1/2. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le fonds de roulement est suffisant à condition que tous les copropriétaires paient rapidement.

L'AG insistent pour que chacun s'acquitte de ses dettes le plus rapidement possible afin d'éviter une augmentation de ce fonds de roulement permanent.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/2. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 81.544,00 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 56 quotes-parts
Madame [redacted](56)
Sur une base de calcul de 697 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 697 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Décharges aux organes Sans vote

12 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :

ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

Nominations des nouveaux organes Sans vote

13 - 1/3. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Damamme, Mme Schollaert et M. Vanderhulst comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13 - 2/3. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes **Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire ACP Conseil comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13 - 3/3. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion **Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour marquer son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

Montant des honoraires ordinaires inchangé à 468,63 €.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14) Décision n°14

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 06/02/2026 à 15h sous format virtuel ou hybride.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15) Décision n°15

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal. (= tenue à distance).

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès-Verbal (= tenue physique ou hybride).

Sur une base de calcul de 753 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 753 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des

votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 17:56 .

Fait à : Rue Colonel Bourg 127 bte 16, 1140 Evere

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »

-

KBO : BE0627.728.471

Betreft : vraag precontractuele informatie – Artikel 3.94 § 1 BW.

Geachte Mevrouw,

Geachte Heer,

Wij ontvingen in goede orde uw schrijven van 02/04/2025, dat onze volledige aandacht heeft genoten.

Belangrijk: in het kader van een eigendom overdragende akte, raden wij aan dat de verkoper of schenker, in de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de authentieke akte, een volmacht verleent aan de koper of begiftigde om deel te nemen aan de Algemene Vergadering indien er een is gepland tijdens dit interval.

In het kader van Artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek nodigen wij u uit om kennis te nemen van de antwoorden op uw verschillende vragen.

1° Werkingsfonds en Reservefonds (Art. 3.94 § 1, 1°)

Het bedrag van het Werkingsfonds van de VME op 17/04/2025.

Werkingsfonds (fonds de roulement) en reservefonds (fonds de réserve) :

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
17/04/25	TOTAUX	670 607.65 €	670 607.65 €	0.00 €	0.00 €
1790 0001	Fonds de réserve	3 745.92 €	96 561.40 €	0.00 €	92 815.48 €
1791 0001	Fonds de roulement permanent	925.57 €	17 453.74 €	0.00 €	16 528.17 €

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »

-

KBO : BE0627.728.471

2° Achterstallige betalingen van de overdrager tot op vandaag (Art. 3.94 § 1, 2°) :

NIHIL

(Onder voorbehoud van toekomstige afrekeningen, forfaitaire vergoedingen, nalatigheidsintresten en gerechtskosten)

Ter herinnering: in het geval van de installatie van een collectief verwarmingssysteem, zal er een jaarlijkse afrekening plaatsvinden. Deze afrekening zal gebaseerd zijn op een prorata temporis vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Elke alternatieve methode moet worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die rechtstreeks in de overeenkomst tussen de verkoper en de koper zijn vastgelegd. De VME zal op geen enkele manier gebonden of verantwoordelijk zijn door deze afspraken.

3° Toestand opvragingen reservefonds (Art. 3.94 § 1, 3°)

De opvragingen voor het Reservefondsen, beslist tot op heden door de Algemene Vergadering zijn :

15 - 2/3. Décision à prendre quant à l'augmentation du fonds de réserve

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 62.884,84 €.

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 32.000,00 €par le biais de 4 appels de fonds trimestriels d'un montant de 8.000,00€ chacun exigibles aux dates suivantes : 01/10/2024 ; 01/01/2025 ; 01/04/2025 ; 01/06/2025.

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 800 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
VAN TRAPPEN - DE BUGGEMONS (56) représenté•e•s par M. et Mme. DAMAMME-WINKLER

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »

-

KBO : BE0627.728.471

4° Lopende gerechtelijke procedures (Art. 3.94 § 1, 4°)

- Behoudens vergissing, is er momenteel geen rechtsgeschil aanhangig binnen de mede-eigendom ;
- ~~Volgens onze informatie, zijn er X gerechtelijke procedures lopende andere dan terugvorderingsprocedure ten laste van mede-eigenaars-debiteuren. Het betreft volgende dossiers: « _____ ».~~

Over het algemeen raden wij de partijen aan om de notulen van de laatste drie jaar zorgvuldig door te nemen.

5° Processen-verbaal en afrekening lasten (Art. 3.94 § 1, 5°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de processen-verbaal van de Algemene Vergaderingen van de laatste drie jaar alsook een kopie van de afrekeningen van de lasten van de laatste twee jaar.

6° Balans (Art. 3.94 § 1, 6°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de recentste balans zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Wij voegen hierbij tevens de boekhoudkundige balans van de VME voor afsluiting (nog niet goedgekeurd) op datum van huidig antwoord.

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »
-
KBO : BE0627.728.471

Addendum

De Vereniging van mede-eigenaars is niet bevoegd om in te grijpen in de privéverkoop, anders dan de eerder genoemde kwesties, op straffe van aansprakelijkheid bij het niet tot stand komen van de verkoop. In deze precontractuele fase is de Syndicus ook niet bevoegd om informatie te verstrekken die verder gaat dan wat is toegestaan door de AVG. Daarom zal geen enkele andere informatie met betrekking tot andere onderwerpen worden verstrekt.

Voor alle verzoeken om aanvullende uitleg met betrekking tot de in dit document verstrekte antwoorden, zullen alleen de door de opdrachtgever gemachtigde vastgoedmakelaar en/of de verkoper(s) bevoegd zijn om de informatie te ontvangen, onder voorbehoud van een voorafgaande schriftelijke overeenkomst. Er zal geen informatie rechtstreeks aan de potentiële koper(s) worden verstrekt.

Aanvullende informatie met betrekking tot de verstrekte antwoorden zal worden gefactureerd tegen een tarief van € 90,00 per uur en zal aan de verkoper in rekening worden gebracht op basis van Art. 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke kopie en/of update van dit document zal in rekening worden gebracht. Om kosten voor elk verzoek van een makelaar te vermijden in het kader van een niet-exclusieve opdracht aan vastgoedmakelaars, raden wij de verkopers ten zeerste aan om dit antwoord aan elke betrokken tussenpersoon te verstrekken.

De documenten met betrekking tot de Vereniging van mede-eigenaars (basisakte, algemeen reglement van mede-eigendom, huishoudelijk reglement, verzekeringspolissen, enz.) zijn direct beschikbaar op de speciale extranetruimte voor de mede-eigendom.

Onder alle voorbehouden en zonder enige nadelige erkenning.

Met vriendelijke groeten

Balance Générale

Date : 08/09/2025

Copropriété : Edelweiss
Avenue Huart Hamoir, 40
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
08/09/25	TOTAUX	403 505.27 €	403 505.27 €	0.00 €	0.00 €
1790 0001	Fonds de réserve	14 989.82 €	100 823.82 €	0.00 €	85 834.00 €
1791 0001	Fonds de roulement permanent	0.00 €	16 528.17 €	0.00 €	16 528.17 €
08/09/25	Total sous-classe 17	14 989.82 €	117 351.99 €	0.00 €	102 362.17 €
08/09/25	Total classe 1	14 989.82 €	117 351.99 €	0.00 €	102 362.17 €
410 0001	[redacted]	7 628.60 €	8 156.60 €	0.00 €	528.00 €
410 0002	[redacted]	418.03 €	1 201.56 €	0.00 €	783.53 €
410 0003	[redacted]	2 774.93 €	2 774.93 €	0.00 €	0.00 €
410 0004	[redacted]	5 686.34 €	5 639.70 €	46.64 €	0.00 €
410 0005	[redacted]	6 151.32 €	6 436.31 €	0.00 €	284.99 €
410 0006	[redacted]	24 284.28 €	23 984.28 €	300.00 €	0.00 €
410 0007	[redacted]	418.03 €	418.03 €	0.00 €	0.00 €
410 0008	[redacted]	5 038.90 €	5 038.90 €	0.00 €	0.00 €
410 0009	[redacted]	4 049.47 €	4 049.47 €	0.00 €	0.00 €
410 0010	[redacted]	5 021.79 €	5 021.79 €	0.00 €	0.00 €
410 0011	[redacted]	836.13 €	655.13 €	181.00 €	0.00 €
410 0012	[redacted]	418.03 €	836.40 €	0.00 €	418.37 €
410 0013	[redacted]	3 779.92 €	3 779.92 €	0.00 €	0.00 €
410 0014	[redacted]	3 891.39 €	3 891.39 €	0.00 €	0.00 €
410 0015	[redacted]	4 624.28 €	4 358.63 €	265.65 €	0.00 €
410 0016	[redacted]	5 562.06 €	5 564.46 €	0.00 €	2.40 €
08/09/25	Total sous-classe 41	80 583.50 €	81 807.50 €	0.00 €	1 224.00 €
440 0002	[redacted]	6 148.00 €	6 148.00 €	0.00 €	0.00 €
440 0003	[redacted]	10 896.18 €	10 896.18 €	0.00 €	0.00 €
440 0005	[redacted]	52.33 €	52.33 €	0.00 €	0.00 €
440 0006	[redacted]	763.96 €	763.96 €	0.00 €	0.00 €
440 0007	[redacted]	1 685.88 €	1 685.88 €	0.00 €	0.00 €
440 0008	[redacted]	7 206.81 €	7 206.81 €	0.00 €	0.00 €
440 0009	[redacted]	192.41 €	192.41 €	0.00 €	0.00 €
440 0010	[redacted]	5 338.60 €	6 097.55 €	0.00 €	758.95 €
440 0013	[redacted]	1 517.65 €	1 517.65 €	0.00 €	0.00 €
440 0015	[redacted]	106.00 €	106.00 €	0.00 €	0.00 €
440 0016	[redacted]	572.09 €	572.09 €	0.00 €	0.00 €
440 0020	[redacted]	3 710.00 €	3 710.00 €	0.00 €	0.00 €
440 0022	[redacted]	515.16 €	515.16 €	0.00 €	0.00 €
440 0026	[redacted]	7 929.66 €	7 929.66 €	0.00 €	0.00 €

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
440 0029	[redacted]	1 452.00 €	1 452.00 €	0.00 €	0.00 €
440 0032	[redacted]	1 310.43 €	1 310.43 €	0.00 €	0.00 €
440 0035	[redacted]	556.50 €	556.50 €	0.00 €	0.00 €
440 0036	[redacted]	955.90 €	955.90 €	0.00 €	0.00 €
440 0039	[redacted]	0.00 €	124.03 €	0.00 €	124.03 €
08/09/25	Total sous-classe 44	50 909.56 €	51 792.54 €	0.00 €	882.98 €
4991 0000	Arrondis	1.27 €	0.00 €	1.27 €	0.00 €
4992 0001	Compte d'attente	442.86 €	442.86 €	0.00 €	0.00 €
4994 0001	Stocks clés	1 849.91 €	1 789.91 €	60.00 €	0.00 €
4995 0001	Sinistre dégâts des eaux entre 1e et 2e gauche - Sinistre 03-50901993	2 970.00 €	2 970.00 €	0.00 €	0.00 €
4995 0002	Sinistre 49601 - VAN TRAPPEN-DE BUGGENOMS	2 320.00 €	2 320.00 €	0.00 €	0.00 €
4995 0004	Sinistre dégâts des eaux entre la toiture (= cause) et le lot n° 8 (=dommages) 02.01.2024. cnv_dzo20y | M. Van Trappen1	1 882.86 €	1 882.86 €	0.00 €	0.00 €
4995 0005	Sinistre dégâts des eaux entre une tuyauterie avant vanne (= cause) et le lot 3D (= dommages) suite à des travaux privatifs 06.03.2024 | cnv_ecuv6q1	395.17 €	395.17 €	0.00 €	0.00 €
4995 0006	Sinistre dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbeck (=dommage ?) - 16.10.2024 | msg_1219f5ft	6 327.56 €	6 287.56 €	40.00 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 49	16 189.63 €	16 088.36 €	101.27 €	0.00 €
08/09/25	Total classe 4	147 682.69 €	149 688.40 €	0.00 €	2 005.71 €
550 0004	Belfius - Livret - BE74 0882 9430 8907 | Livret à intérêt - Fonds de réserve	103 763.63 €	18 119.78 €	85 643.85 €	0.00 €
551 0002	Belfius - cc - BE82 0689 4640 4068 | Compte courant - Fonds de roulement	68 798.32 €	54 691.52 €	14 106.80 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 55	172 561.95 €	72 811.30 €	99 750.65 €	0.00 €
08/09/25	Total classe 5	172 561.95 €	72 811.30 €	99 750.65 €	0.00 €
6100 0005	Protection anti-incendie - Prévention incendie	52.33 €	52.33 €	0.00 €	0.00 €
6101 0000	Ascenseurs - Contrôle	192.41 €	192.41 €	0.00 €	0.00 €
6101 0001	Ascenseurs - Contrat d'entretien	7 206.81 €	7 206.81 €	0.00 €	0.00 €
6102 0003	Installations électriques - Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	5 170.12 €	5 170.12 €	0.00 €	0.00 €
6103 0001	Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien	378.95 €	378.95 €	0.00 €	0.00 €
6103 0007	Sanitaires et chauffage - Entretien évacuation	6 148.00 €	6 148.00 €	0.00 €	0.00 €
6103 0008	Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	572.09 €	572.09 €	0.00 €	0.00 €
6103 0010	Sanitaires et chauffage - Entretien installations de chauffage - non-récupérable	144.16 €	144.16 €	0.00 €	0.00 €
6104 0001	Menuiseries - Entretien porte de garage	515.16 €	515.16 €	0.00 €	0.00 €
6104 0006	Menuiseries - Entretien porte entrée	3 710.00 €	3 710.00 €	0.00 €	0.00 €
6120 0000	Eau - Redevance fixe et consommation	1 379.65 €	1 103.65 €	276.00 €	0.00 €
6121 0000	Electricité - parties communes	1 384.84 €	1 196.84 €	188.00 €	0.00 €
6121 0001	Electricité - ascenseurs	280.00 €	210.00 €	70.00 €	0.00 €
6121 0003	Electricité - Autres	312.26 €	312.26 €	0.00 €	0.00 €
6122 0000	Gaz - Redevance fixe et consommation	8 112.00 €	6 084.00 €	2 028.00 €	0.00 €
6130 0000	Honoraires - Syndics	4 367.67 €	2 961.78 €	1 405.89 €	0.00 €
6130 0001	Honoraires - Avocats	124.03 €	0.00 €	124.03 €	0.00 €
6130 0003	Honoraires - Experts	1 452.00 €	1 452.00 €	0.00 €	0.00 €
6130 0004	Honoraires - Commissaire externe aux comptes	955.90 €	955.90 €	0.00 €	0.00 €
6130 0009	Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	958.33 €	518.33 €	440.00 €	0.00 €
6160 0002	Frais d'administration et de gestion - Timbres	36.04 €	36.04 €	0.00 €	0.00 €
6160 0004	Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois	60.85 €	41.90 €	18.95 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 61	43 513.60 €	38 964.73 €	4 550.8[illegible] €	0.00 €

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
6421 0000	Charges diverses - frais privatifs - non récupérable	117.23 €	117.23 €	0.00 €	0.00 €
6424 0000	Charges diverses - non-récupérable	1 759.91 €	1 759.91 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 64	1 877.14 €	1 877.14 €	0.00 €	0.00 €
650 0000	Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	265.44 €	199.08 €	66.36 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 65	265.44 €	199.08 €	66.36 €	0.00 €
660 0000	Charges exceptionnelles - Sinistre	7 472.32 €	7 472.32 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 66	7 472.32 €	7 472.32 €	0.00 €	0.00 €
68 0000	Charges exclusivement privatives	2 642.31 €	2 642.31 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 68	2 642.31 €	2 642.31 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	Total classe 6	55 770.81 €	51 153.58 €	4 617.23 €	0.00 €
701 0001	Provisions pour charges	12 500.00 €	12 500.00 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	Total sous-classe 70	12 500.00 €	12 500.00 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	Total classe 7	12 500.00 €	12 500.00 €	0.00 €	0.00 €
08/09/25	TOTAUX	403 505.27 €	403 505.27 €	0.00 €	0.00 €

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »
-
KBO : BE0627.728.471

Betreft : vraag precontractuele informatie – Artikel 3.94 § 1 BW.

Geachte Mevrouw,

Geachte Heer,

Wij ontvingen in goede orde uw schrijven van 02/09/2025, dat onze volledige aandacht heeft genoten.

Belangrijk: in het kader van een eigendom overdragende akte, raden wij aan dat de verkoper of schenker, in de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de authentieke akte, een volmacht verleent aan de koper of begiftigde om deel te nemen aan de Algemene Vergadering indien er een is gepland tijdens dit interval.

In het kader van Artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek nodigen wij u uit om kennis te nemen van de antwoorden op uw verschillende vragen.

1° Werkingsfonds en Reservefonds (Art. 3.94 § 1, 1°)

Het bedrag van het Werkingsfonds van de VME (02/09/2025):

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
08/09/25	TOTAUX	402 905.27 €	402 905.27 €	0.00 €	0.00 €
1790 0001	Fonds de réserve	14 989.82 €	100 823.82 €	0.00 €	85 834.00 €
1791 0001	Fonds de roulement permanent	0.00 €	16 528.17 €	0.00 €	16 528.17 €

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »

-

KBO : BE0627.728.471

2° Achterstallige betalingen van de overdrager tot op vandaag (Art. 3.94 § 1, 2°) :

(Onder voorbehoud van toekomstige afrekeningen, forfaitaire vergoedingen, nalatigheidsintresten en gerechtskosten)

Ter herinnering: in het geval van de installatie van een collectief verwarmingssysteem, zal er een jaarlijkse afrekening plaatsvinden. Deze afrekening zal gebaseerd zijn op een prorata temporis vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Elke alternatieve methode moet worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die rechtstreeks in de overeenkomst tussen de verkoper en de koper zijn vastgelegd. De VME zal op geen enkele manier gebonden of verantwoordelijk zijn door deze afspraken.

3° Toestand opvragingen reservefonds (Art. 3.94 § 1, 3°)

De opvragingen voor het Reservefondsen, beslist tot op heden door de Algemene Vergadering zijn :

NIHIL

4° Lopende gerechtelijke procedures (Art. 3.94 § 1, 4°)

- Behoudens vergissing, is er momenteel geen rechtsgeschil aanhangig binnen de mede-eigendom ;
- ~~Volgens onze informatie, zijn er X gerechtelijke procedures lopende andere dan terugvorderingsprocedure ten laste van mede-eigenaars-debiteuren. Het betreft volgende dossiers: « _____ ».~~

Over het algemeen raden wij de partijen aan om de notulen van de laatste drie jaar zorgvuldig door te nemen.

5° Processen-verbaal en afrekening lasten (Art. 3.94 § 1, 5°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de processen-verbaal van de Algemene Vergaderingen van de laatste drie jaar alsook een kopie van de afrekeningen van de lasten van de laatste twee jaar.

6° Balans (Art. 3.94 § 1, 6°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de recentste balans zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Wij voegen hierbij tevens de boekhoudkundige balans van de VME voor afsluiting (nog niet goedgekeurd) op datum van huidig antwoord.

Vereniging van Mede-eigenaars
« Edelweiss »
-
KBO : BE0627.728.471

Addendum

De Vereniging van mede-eigenaars is niet bevoegd om in te grijpen in de privéverkoop, anders dan de eerder genoemde kwesties, op straffe van aansprakelijkheid bij het niet tot stand komen van de verkoop. In deze precontractuele fase is de Syndicus ook niet bevoegd om informatie te verstrekken die verder gaat dan wat is toegestaan door de AVG. Daarom zal geen enkele andere informatie met betrekking tot andere onderwerpen worden verstrekt.

Voor alle verzoeken om aanvullende uitleg met betrekking tot de in dit document verstrekte antwoorden, zullen alleen de door de opdrachtgever gemachtigde vastgoedmakelaar en/of de verkoper(s) bevoegd zijn om de informatie te ontvangen, onder voorbehoud van een voorafgaande schriftelijke overeenkomst. Er zal geen informatie rechtstreeks aan de potentiële koper(s) worden verstrekt.

Aanvullende informatie met betrekking tot de verstrekte antwoorden zal worden gefactureerd tegen een tarief van € 90,00 per uur en zal aan de verkoper in rekening worden gebracht op basis van Art. 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke kopie en/of update van dit document zal in rekening worden gebracht. Om kosten voor elk verzoek van een makelaar te vermijden in het kader van een niet-exclusieve opdracht aan vastgoedmakelaars, raden wij de verkopers ten zeerste aan om dit antwoord aan elke betrokken tussenpersoon te verstrekken.

De documenten met betrekking tot de Vereniging van mede-eigenaars (basisakte, algemeen reglement van mede-eigendom, huishoudelijk reglement, verzekeringspolissen, enz.) zijn direct beschikbaar op de speciale extranetruimte voor de mede-eigendom.

Onder alle voorbehouden en zonder enige nadelige erkenning.

Vriendelijke groet,

Logis·gest PROPERTY MANAGEMENT

Bilan financier : Bilan financier après répartition au 30/04/2025

ACTIF			PASSIF		
410	Copropriétaires débiteurs	10 806.61	1790	Fonds de réserve	81 544.00
440	Fournisseurs débiteurs	9.03	*1790 0001*	*Fonds de réserve*	*81 544.00*
4991	Arrondis	1.03	1791	Fonds de roulement permanent	16 528.17
4991 0000	*Arrondis*	*1.03*	*1791 0001*	*Fonds de roulement permanent*	*16 528.17*
4992	Compte d'attente	442.86	410	Copropriétaires créditeurs	4 565.99
4992 0001	*Compte d'attente*	*442.86*	440	Fournisseurs créditeurs	26.04
4994	Stocks	1 849.91	4995	Sinistres, litiges en attente de règlement	2 970.00
4994 0001	*Stocks clés*	*1 849.91*	*4995 0001*	*Sinistre dégâts des eaux entre 1e et 2e gauche - Sinistre 03-50901993*	*2 970.00*
4995	Sinistres, litiges en attente de règlement	7 472.32			
4995 0002	*Sinistre 49601 - VAN TRAPPEN-DE BUGGENOMS*	*2 320.00*			
4995 0004	*Sinistre dégâts des eaux entre la toiture (= cause) et le lot n° 8 (=dommages) 02.01.2024. cnv_dzo20y | M. Van Trappen1*	*1 882.86*			
4995 0005	*Sinistre dégâts des eaux entre une tuyauterie avant vanne (= cause) et le lot 3D (= dommages) suite à des travaux privatifs 06.03.2024 | cnv_ecuv6q1*	*395.17*			
4995 0006	*Sinistre dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbeck (=dommage ?) - 16.10.2024 | msg_1219f5ft*	*2 874.29*			
550	Etablissements de crédit - Fonds de réserve	79 956.54			
550 0004	*Belfius - Livret - BE74 0882 9430 8907 | Livret à intérêt - Fonds de réserve*	*79 956.54*			
551	Etablissements de crédit - Fonds de roulement	3 209.33			
551 0002	*Belfius - cc - BE82 0689 4640 4068 | Compte courant - Fonds de roulement*	*3 209.33*			
6	Charges	1 886.57			
	TOTAL PASSIF	105 634.20		TOTAL ACTIF	105 634.20

Logis·gest PROPERTY MANAGEMENT

Bilan financier : Bilan financier après répartition au 08/09/2025

ACTIF			PASSIF		
410	Copropriétaires débiteurs	493.29	1790	Fonds de réserve	85 834.00
4991	Arrondis	1.27	*1790 0001*	*Fonds de réserve*	*85 834.00*
4991 0000	*Arrondis*	*1.27*	1791	Fonds de roulement permanent	16 528.17
4994	Stocks	60.00	*1791 0001*	*Fonds de roulement permanent*	*16 528.17*
4994 0001	*Stocks clés*	*60.00*	410	Copropriétaires créditeurs	2 017.29
4995	Sinistres, litiges en attente de règlement	40.00	440	Fournisseurs créditeurs	582.98
4995 0006	*Sinistre dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbeck (=dommage ?) - 16.10.2024 | msg_1219f5ft*	*40.00*			
550	Etablissements de crédit - Fonds de réserve	85 643.85			
550 0004	*Belfius - Livret - [redacted] | Livret à intérêt - Fonds de réserve*	*85 643.85*			
551	Etablissements de crédit - Fonds de roulement	14 106.80			
551 0002	*Belfius - cc - [redacted] | Compte courant - Fonds de roulement*	*14 106.80*			
6	Charges	4 617.23			
	TOTAL PASSIF	104 962.44		TOTAL ACTIF	104 962.44

Relevé général des charges et des produits

Période : du 01/01/2025 au 31/12/2025

Copropriété : Edelweiss
Avenue Huart Hamoir, 40
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE DU BIEN		13 519.09 €	1 197.14 €	5 602.51 €	4 502.32 €
6102 0003	▸ Installations électriques - Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	0.00 €	428.73 €	0.00 €	0.00 €
04/03/2025	03/2025 - Parle-au-phone - Remplacement de la parlophonie - acompte devis du 09/09/2024 - |	2 450.77 €	138.72 €	2 450.77 €	0.00 €
05/03/2025	Prise en charge par le fonds de réserve de la "facture 04/03/25 Fac. 03/2025 - Parle-au-phone - Remplacement de la parlophonie - acompte devis du 09/09/2024" d'un montant de 2.450,77 € suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/09/2024 / Point 6 - 2/3	-2 450.77 €	0.00 €	-2 450.77 €	0.00 €
14/04/2025	4/2025 - Parle-Au-Phone - Remplacement de la parlophonie - Solde - |	221.94 €	12.56 €	221.94 €	0.00 €
14/04/2025	4/2025 - Parle-Au-Phone - Remplacement de la parlophonie - Solde - |	2 450.77 €	277.45 €	2 450.77 €	0.00 €
15/04/2025	Prise en charge par le fonds de réserve de la facture " 14/04/25 Fac. 4/2025 - Parle-Au-Phone - Remplacement de la parlophonie - Solde - |" d'un montant de 2672.71 € suite à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/09/2024 / Point 6 - 2/3	-2 672.71 €	0.00 €	-2 672.71 €	0.00 €
05/08/2025	Facture privative - Parle-au-phone - vidéo-surveillance - |	46.64 €	0.00 €	46.64 €	0.00 €
05/08/2025	Facture privative - Parle-au-phone - vidéo-surveillance - |	-46.64 €	0.00 €	-46.64 €	0.00 €
6104 0006	▸ Menuiseries - Entretien porte entrée	0.00 €	210.00 €	0.00 €	0.00 €
09/07/2025	7/2025 - Lecot (fusion Pierre Clabots) - Demande d'intervention pour le remplacement de la porte d'entrée | Décision n°7 - 1/4 de l'Assemblée Générale Ordinaire 20/06/2025 - id ticket = msg_17ytf7yh - |	3 710.00 €	210.00 €	3 710.00 €	0.00 €
11/07/2025	OD de prise en charge par le fonds de réserve de la facture libellée "7/2025 - Lecot (fusion Pierre Clabots) - Demande d'intervention pour le remplacement de la porte d'entrée | Décision n°7 - 1/4 de l'Assemblée Générale Ordinaire 20/06/2025 - id ticket = msg_17ytf7yh"	-3 710.00 €	0.00 €	-3 710.00 €	0.00 €
6121 0000	▸ Electricité - parties communes	1 384.84 €	140.51 €	1 384.84 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
14/01/2025	1/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	102.00 €	5.77 €	102.00 €	0.00 €
16/02/2025	2/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	102.00 €	5.77 €	102.00 €	0.00 €
16/03/2025	3/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	102.00 €	5.77 €	102.00 €	0.00 €
01/04/2025	8/2024 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - facture comptabilisée pour 101,94 € à la place de 102 € - différence de 0,06 € à comptabiliser | id ticket = msg_174vwlzd - |	0.06 €	0.00 €	0.06 €	0.00 €
14/04/2025	4/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	102.00 €	5.77 €	102.00 €	0.00 €
14/05/2025	5/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	102.00 €	5.77 €	102.00 €	0.00 €
04/06/2025	6/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - Période du 15/05/2024 au 13/05/2025 - |	149.92 €	95.70 €	149.92 €	0.00 €
05/06/2025	11/2024 - Demande d'intervention pour le contrôle de l'installation électrique commune	442.86 €	0.00 €	442.86 €	0.00 €
15/06/2025	6/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	94.00 €	5.32 €	94.00 €	0.00 €
14/07/2025	7/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	94.00 €	5.32 €	94.00 €	0.00 €
17/08/2025	8/2025 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 - |	94.00 €	5.32 €	94.00 €	0.00 €
6130 0000	▸ Honoraires - Syndics	4 217.67 €	0.00 €	4 217.67 €	0.00 €
01/01/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 01 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/02/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 02 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/03/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 03 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/04/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 04 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
25/04/2025	Facture privative - Logis-Gest - | Forfait contractuel	150.00 €	0.00 €	150.00 €	0.00 €
25/04/2025	Facture privative - Logis-Gest - | Forfait contractuel	-150.00 €	0.00 €	-150.00 €	0.00 €
01/05/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 05 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/06/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 06 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/07/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 07 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/08/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 08 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
01/09/2025	Vergoeding / Honoraires Syndic 09 2025	468.63 €	0.00 €	468.63 €	0.00 €
6130 0001	▸ Honoraires - Avocats	124.03 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
27/08/2025	8/2025 - ACT & Lex - Renseignements urbanistiques à jour pour le projet d'acte de base - cnv_f5ao6fd - |	124.03 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
6130 0003	▸ Honoraires - Experts	1 452.00 €	252.00 €	0.00 €	0.00 €
09/01/2025	1/2025 - Demande d'intervention pour l'audit technique de l'ACP Edelweiss - |	1 452.00 €	252.00 €	0.00 €	0.00 €
6130 0004	▸ Honoraires - Commissaire externe aux comptes	955.90 €	165.90 €	0.00 €	0.00 €
17/01/2025	1/2025 - ACP Conseil Building Management - VÉrification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2023-2024 établissement du rapport de mission - |	477.95 €	82.95 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
20/05/2025	5/2025 - ACP Conseil - vérification des comptes / rekeningcontrole - exercice comptable / boekjaar 2024-2025 - |	477.95 €	82.95 €	0.00 €	0.00 €
6130 0009	**Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent**	**520.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
10/01/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel - [redacted] - 10/01/2025	-15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/01/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel - [redacted] - 10/01/2025	15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/01/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel [redacted] - 10/01/2025	-15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/01/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel [redacted] - 10/01/2025	15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/01/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel - [redacted]/01/2025	-15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/01/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel - [redacted] 10/01/2025	15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
20/06/2025	Logis-Gest - Frais de tenue (au-delà du forfait de 2h00) de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2025 | Travail total de 15h00 à 18h00. Taux horaire contractuel. - | Taux horaire contractuel	80.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
20/06/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel [redacted] 20/06/2025	-15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
20/06/2025	Facture privative - Logis-Gest - Rappelkosten / Frais de rappel - [redacted]0/06/2025	15.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
26/06/2025	Facture privative - Logis-Gest - Forfait & taux horaire contractuel	78.33 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
26/06/2025	Facture privative - Logis-Gest - Forfait & taux horaire contractuel	-78.33 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
28/08/2025	Logis-Gest - Assistance juridique - Frais liés au projet de mise en conformité des Statuts - (prise de connaissance, échanges avec le notaire instrumentant, relectures et modifications) (vote n° 10 - 2/2. de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/09/2024) | Ticket ref' cnv_f5ao6fd 04h00 de travail (travail jusqu'au 27/08/2025). Taux horaire contractuel.	440.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
6160 0002	**Frais d'administration et de gestion - Timbres**	**36.04 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
08/02/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2412180956RI 18/12/2024	3.72 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
08/02/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954ADF2412240950RI 24/12/2024	3.72 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
08/02/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2501021215RI 02/01/2025	3.90 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
08/02/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954RELANCE2501100952RI 10/01/2025	1.30 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
08/02/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954ADF2501221145RI 22/01/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2502150950RI 15/02/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2502211540RI 21/02/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2503031220RI 03/03/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2503101031RI 10/03/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2503131511RI 13/03/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954ADF2503241505RI 24/03/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954ADF2503272345RI 27/03/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2503281635RI 28/03/2025	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
6160 0004	▸ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois	60.85 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 2 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2412180956RI - 18/12/2024 08:56:39 et 2 plis à 0,20 €	0.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 1 pages à 0,15 €/page - référence: 2954RELANCE2501100952RI - 10/01/2025 08:52:14 et 1 plis à 0,20 €	0.35 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 2 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2503031220RI - 03/03/2025 11:20:26 et 1 plis à 0,20 €	0.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 7 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2503101031RI - 10/03/2025 09:31:19 et 3 plis à 0,20 €	1.65 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 3 pages à 0,15 €/page - référence: 2954ADF2503272345RI - 27/03/2025 22:45:06 et 3 plis à 0,20 €	1.05 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2954ADF2412240950RI - 24/12/2024 08:50:08 et 2 plis à 0,20 €	1.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 22 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2501021215RI - 02/01/2025 11:15:28 et 1 plis à 0,20 €	3.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 12 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2503281635RI - 28/03/2025 15:35:24 et 6 plis à 0,20 €	3.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 62 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2502150950RI - 15/02/2025 08:50:23 et 2 plis à 0,20 €	9.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 9 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2502211540RI - 21/02/2025 14:40:26 et 3 plis à 0,20 €	1.95 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 10 pages à 0,15 €/page - référence: 2954ADF2501221145RI - 22/01/2025 10:45:11 et 8 plis à 0,20 €	3.10 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 92 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2503131511RI - 13/03/2025 14:15:31 et 4 plis à 0,20 €	14.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2025	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2954ADF2503241505RI - 24/03/2025 14:05:31 et 1 plis à 0,20 €	0.80 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/09/2025	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2954RELANCE2504281155RI -	0.80 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
	28/04/2025 09:55:10 et 1 plis à 0,20 €				
04/09/2025	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2954ADF2505221806RI - 22/05/2025 16:06:05 et 3 plis à 0,20 €	1.20 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/09/2025	Refacturation impression de 6 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2505021420RI - 02/05/2025 12:20:34 et 3 plis à 0,20 €	1.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/09/2025	Refacturation impression de 30 pages à 0,15 €/page - référence: 2954PROJETREP2504281503RI - 28/04/2025 13:03:11 et 3 plis à 0,20 €	5.10 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/09/2025	Refacturation impression de 65 pages à 0,15 €/page - référence: 2954PROJETREP2507241246RI - 24/07/2025 10:46:26 et 3 plis à 0,20 €	10.35 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
6421 0000	▸ Charges diverses - frais privatifs - non récupérable	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
14/04/2025	Facture privative - Parle-au-phone - vidéo-surveillance - |	-117.23 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
14/04/2025	Facture privative - Parle-au-phone - vidéo-surveillance - |	117.23 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
650 0000	▸ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	265.44 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/01/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/01/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/01/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/02/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/02/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/02/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/03/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/03/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/03/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/04/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/04/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/04/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/05/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/05/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/05/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
05/06/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
05/06/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
05/06/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/07/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/07/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/07/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/08/2025	Frais bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/08/2025	Frais bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
06/08/2025	Frais bancaires	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
660 0000	▸ Charges exceptionnelles - Sinistre	4 502.32 €	0.00 €	0.00 €	4 502.32 €
05/06/2025	OD de prise en charge du compte d'attente libellé "4995 0002 | Sinistre 49601 [redacted] (pas d'information reçue de la part de l'ancien Syndic. Montant débiteur lié à une	2 320.00 €	0.00 €	0.00 €	2 320.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
	indemnisation versée à [redacted] (remarque n° 4 c). du rapport du Commissaire aux comptes daté du 20/05/2025)				
05/06/2025	OD de prise en charges du compte d'attente libellé "4995 0001 | Sinistre dégâts des eaux entre 1e et 2e gauche - Sinistre 03-50901993" (cause : manque d'étanchéité SDB du lot 2G, pas de recours intenté | Balance de fermeture de l'ancien Syndic : 2.970,00 €) (remarque n° 4 c). du rapport du Commissaire aux comptes)	-2 970.00 €	0.00 €	0.00 €	-2 970.00 €
05/06/2025	OD de prise en charge du compte d'attente libellé "4995 0005 | Sinistre dégâts des eaux entre une tuyauterie avant vanne (= cause) et le lot 3D (= dommages) suite à des travaux privatifs 06.03.2024 | cnv_ecuv6q1" (cause : tuyauterie commune, non pris en charge par l'assurance) (remarque n° 4 c). du rapport du Commissaire aux comptes externe daté du 20/05/2025)	395.17 €	0.00 €	0.00 €	395.17 €
05/06/2025	OD de prise en charge HTVA du compte d'attente libellé "4995 0006 | Sinistre dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbeck (=dommage ?) - 16.10.2024 | msg_1219f5ft " (cause commune ; franchise : 1.772,66 € + frais de gestion)	2 874.29 €	0.00 €	0.00 €	2 874.29 €
05/06/2025	OD de prise en charge du compte d'attente libellé "4995 0004 | Sinistre dégâts des eaux entre la toiture (= cause) et le lot n° 8 (=dommages) 02.01.2024. cnv_dzo20y | [redacted]" (cause : toiture, non pris en charge par l'assureur) (remarque n° 4 c). du rapport du Commissaire aux comptes externe daté du 20/05/2025)	1 882.86 €	0.00 €	0.00 €	1 882.86 €
PARTIES COMMUNES DES GARAGES		2 241.78 €	20.04 €	481.87 €	0.00 €
6104 0001	▸ Menuiseries - Entretien porte de garage	515.16 €	29.16 €	515.16 €	0.00 €
08/05/2025	5/2025 [redacted] Demande d'intervention pour une porte de garage bloqué ouverte - |	515.16 €	29.16 €	515.16 €	0.00 €
6120 0000	▸ Eau - Redevance fixe et consommation	14.97 €	1.38 €	14.97 €	0.00 €
07/02/2025	30/01/2024 - 31/01/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 - |	-9.03 €	0.00 €	-9.03 €	0.00 €
20/03/2025	3/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 - |	4.00 €	0.23 €	4.00 €	0.00 €
20/04/2025	4/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 - |	4.00 €	0.23 €	4.00 €	0.00 €
20/05/2025	5/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 - |	4.00 €	0.23 €	4.00 €	0.00 €
22/06/2025	6/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 - |	4.00 €	0.23 €	4.00 €	0.00 €
20/07/2025	7/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 - |	4.00 €	0.23 €	4.00 €	0.00 €
20/08/2025	8/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235	4.00 €	0.23 €	4.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
	- |				
6121 0003	▸ Electricité - Autres	-48.26 €	-10.50 €	-48.26 €	0.00 €
14/01/2025	1/2025 - Engie - Electriciteit parking en poort garage / Electricité parking et porte garage - EAN 4870 - |	33.00 €	1.87 €	33.00 €	0.00 €
16/02/2025	2/2025 - Engie - Electriciteit parking en poort garage / Electricité parking et porte garage - EAN 4870 - |	33.00 €	1.87 €	33.00 €	0.00 €
16/03/2025	3/2025 - Engie - Electriciteit parking en poort garage / Electricité parking et porte garage - EAN 4870 - |	33.00 €	1.87 €	33.00 €	0.00 €
14/04/2025	4/2025 - Engie - Electriciteit parking en poort garage / Electricité parking et porte garage - EAN 4870 - |	33.00 €	1.87 €	33.00 €	0.00 €
14/05/2025	5/2025 - Engie - Electriciteit parking en poort garage / Electricité parking et porte garage - EAN 4870 - |	33.00 €	1.87 €	33.00 €	0.00 €
05/06/2025	6/2025 - Engie - Electriciteit parking en poort garage / Electricité parking et porte garage - EAN 4870 - Période du 01/08/2024 au 13/05/2025 - |	-213.26 €	-19.85 €	-213.26 €	0.00 €
6424 0000	▸ Charges diverses - non-récupérable	1 759.91 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
05/06/2025	OD de revalorisation du stock à l'actif (balance d'ouverture de l'ancien Syndic au 01/05/2023 = 1.595,22 €) / stock réel : 3 télécommandes d'une valeur de 30,00 € chacune (remarque n° 4 c). du rapport du Commissaire aux comptes daté du 20/05/2025)	1 759.91 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT AVANT		18 289.37 €	1 478.82 €	18 145.21 €	0.00 €
6100 0005	▸ Protection anti-incendie - Prévention incendie	52.33 €	9.08 €	52.33 €	0.00 €
23/06/2025	6/2025 - Ansul - Brandblusseronderhoud / Entretien des exctincteurs - |	52.33 €	9.08 €	52.33 €	0.00 €
6101 0000	▸ Ascenseurs - Contrôle	192.41 €	33.39 €	192.41 €	0.00 €
12/02/2025	2/2025 - Vinçotte - Liftencontrol / Contrôle ascenseur - Clé bâtiment avant - |	192.41 €	33.39 €	192.41 €	0.00 €
6101 0001	▸ Ascenseurs - Contrat d'entretien	7 206.81 €	407.93 €	7 206.81 €	0.00 €
28/01/2025	1/2025 - Liftinc - Liftonderhoud / Entretien de l'ascenseur - clé bâtiment avant - |	1 366.77 €	77.36 €	1 366.77 €	0.00 €
25/02/2025	2/2025 - Liftinc- Demande d'intervention pour la mise en conformité et modernisation de l'ascenseur (offre référence: 50095698) - |	2 044.02 €	115.70 €	2 044.02 €	0.00 €
14/03/2025	3/2025 - Liftinc - Demande d'intervention pour la mise en conformité et modernisation de l'ascenseur (offre référence: 50095698) - |	3 796.02 €	214.87 €	3 796.02 €	0.00 €
6103 0001	▸ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien	378.95 €	21.45 €	378.95 €	0.00 €
27/03/2025	3/2025 - La Chaleur & L'eau - Demande d'intervention pour la chaudière - cnv_gluy0cp - |	234.79 €	13.29 €	234.79 €	0.00 €
27/05/2025	5/2025 - La Chaleur et l'eau - Ketelonderhoud / Entretien de la chaudière - CG-3969-4 - Chaudière 1 (Période du 3/06/2025 au 2/06/2026) - |	144.16 €	8.16 €	144.16 €	0.00 €
6103 0007	▸ Sanitaires et chauffage - Entretien évacuation	0.00 €	348.00 €	0.00 €	0.00 €
12/03/2025	3/2025 - [redacted] - solde pour remplacement colonne gauche évacuation - |	6 148.00 €	348.00 €	6 148.00 €	0.00 €
13/03/2025	OD de prise en charge par le fonds de réserve de la facture libellée "12/03/25 Fac. 3/2025 - TARASIUK	-6 148.00 €	0.00 €	-6 148.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
	Piotr - solde pour remplacement colonne gauche évacuation" pour un montant de 6.148,00 € (Vote n° 7 de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2023)				
6103 0008	▸ Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	572.09 €	99.29 €	572.09 €	0.00 €
16/01/2025	1/2025 - Relevé compteur d'eau chaude - |	572.09 €	99.29 €	572.09 €	0.00 €
6103 0010	▸ Sanitaires et chauffage - Entretien installations de chauffage - non-récupérable	144.16 €	8.16 €	0.00 €	0.00 €
27/05/2025	5/2025 - La Chaleur et l'eau - Entretien chaudière - sur clé bâtiment avant - CG-3970-5 - Chaudière 2 (Période du 3/06/2025 au 2/06/2026) - |	144.16 €	8.16 €	0.00 €	0.00 €
6120 0000	▸ Eau - Redevance fixe et consommation	1 350.62 €	76.48 €	1 350.62 €	0.00 €
10/02/2025	2/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	546.62 €	30.94 €	546.62 €	0.00 €
20/03/2025	3/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	134.00 €	7.59 €	134.00 €	0.00 €
20/04/2025	4/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	134.00 €	7.59 €	134.00 €	0.00 €
20/05/2025	5/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	134.00 €	7.59 €	134.00 €	0.00 €
22/06/2025	6/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	134.00 €	7.59 €	134.00 €	0.00 €
20/07/2025	7/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	134.00 €	7.59 €	134.00 €	0.00 €
20/08/2025	8/2025 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 - |	134.00 €	7.59 €	134.00 €	0.00 €
6121 0001	▸ Electricité - ascenseurs	280.00 €	15.84 €	280.00 €	0.00 €
14/01/2025	1/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
01/02/2025	2/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
16/03/2025	3/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
14/04/2025	4/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
14/05/2025	5/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
15/06/2025	6/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
14/07/2025	7/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
17/08/2025	8/2025 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant - |	35.00 €	1.98 €	35.00 €	0.00 €
6122 0000	▸ Gaz - Redevance fixe et consommation	8 112.00 €	459.20 €	8 112.00 €	0.00 €
14/01/2025	1/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
16/02/2025	2/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
16/03/2025	3/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
14/04/2025	4/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
14/05/2025	5/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
15/06/2025	6/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
14/07/2025	7/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
17/08/2025	8/2025 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 - |	1 014.00 €	57.40 €	1 014.00 €	0.00 €
	TOTAL DES CHARGES	34 050.24 €	2 696.00 €	24 229.59 €	4 502.32 €

TOTAL DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 : 34 050.24 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Edelweiss
Avenue Huart Hamoir, 40
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/09/2024 à 17:00

Document signé par :
[redacted] (Président•e) le 30/09/2024
[redacted] (Secrétaire) le 30/09/2024

30/09/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/09/2024 à 17:00

Le 30/09/2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :
https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signe-b5421ee1-5139-424b-b2e9-e2ff5bb954b8.pdf

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Edelweiss
Avenue Huart Hamoir, 40
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 30 septembre 2024 à 17:16

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel Bourg n°127 bt 16 1140 Bruxelles Belgique / Distanciel - https://magic.copromatic.com/assemblee/AG9A4BD2

Cher·e·s copropriétaires,

Le 30 septembre 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
2) Rapport du Commissaire aux comptes
3) Approbation des comptes de la période du 01/05/2021 au 30/04/2022, du 01/05/2022 au 30/04/2023 et du 01/05/2023 au 30/04/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/04/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
4) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
5) Conformités réglementaires
6) Dossier « remplacement de la parlophonie » — Travaux
7) Dossier « remplacement de la porte d'entrée » — Travaux
8) Décision à prendre quant à modifier le fonctionnement comptable de l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
9) Régime des assurances et sinistres Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
10) Les Statuts
11) Règlement d'Ordre Intérieur
12) Budgets de l'exercice 2024 - 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
13) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
14) Décision à prendre quant à mandater un avocat pour l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
15) Augmentation du patrimoine de l'Association
16) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
17) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
18) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
19) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Parties

communes de l'ensemble du bien

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents [redacted](66) , [redacted](35) , M. et Mme. [redacted](60) , [redacted] (56) , [redacted] (66) , [redacted]12)

Copropriétaires représentés : Indivision C/o Ihome Management (328) représenté•e•s par Me. [redacted] , [redacted] (63) représenté•e•s par Mme. [redacted] , [redacted](56) représenté•e•s par M. et Mme. [redacted] , [redacted](58) représenté•e•s par Mme [redacted]

- Sur la base de la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 10/16 copropriétaires représentant 800/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : [redacted](56) , [redacted](6) [redacted] (60) [redacted] (6) [redacted]66) , [redacted](6)

- Sur la base de la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", sont absents et non représentés : 6/16 copropriétaires représentant 200/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

Est arrivé•e en cours de séance [redacted] (56)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", à 856 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 144 quotes-parts absents.

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [redacted] à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [redacted] et [redacted] (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Rappel :

La résolution n° 30 libellée "Election du Commissaire aux comptes "de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2023 renseigne :

"Le Syndic mandate la société "ACP Conseil" pour la vérification des comptes pour l'année 2023-2024. Le Syndic leur demandera un devis détaillé."

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il lui semblait contradictoire que l'Assemblée Générale approuve un mandat confié au Syndic pour faire appel à la société 'ACP Conseil' en vue de la vérification des comptes pour l'année 2023-2024, tout en lui demandant simultanément d'obtenir un devis auprès de ce prestataire.

De plus, la résolution n° 29 libellée "Décharge au Commissaire aux comptes "de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2023 renseigne également :

"Ce point est reporté à une prochaine AG."

En conséquence, le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il a uniquement demandé un devis à la société "ACP Conseil". L'offre renseigne un montant de 395,00 € par exercice, soit un montant de 1.185,00 € HTVA pour les trois exercices à approuver par l'Assemblée Générale.

Le Syndic informe néanmoins l'Assemblée Générale qu'il a tenu une réunion avec l'"ancienne" Commissaire aux comptes et d'autres copropriétaires pour qu'ils puissent consulter les comptes ainsi que la balance d'ouverture. Les comptes couvrant la période du 01/05/2023 au 30/04/2024 ont été envoyés le 21/08/2024. Toutes les questions soulevées à propos de ces comptes ont été traitées, de sorte que, sauf erreur, aucune autre remarque n'a été formulée par la suite.

Dès lors, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes vérifiés et de décharger le Commissaire aux comptes de sa mission. Ensuite, si souhaité, de mandater le Syndic afin de signer l'offre de la société "ACP Conseil".

Si des doutes persistent en ce qui concerne notre comptabilité, il est alors conseillé à l'Assemblée Générale de ne pas approuver les comptes ce soir et de mandater le Syndic afin de signer l'offre de la société "ACP Conseil". Ensuite, dès réception de leur rapport, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour approuver lesdits comptes.

2 - 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes a été communiqué préalablement à la tenue de la présente séance.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

2 - 2/2. Décision à prendre quant au compte d'attente libellé « 4992 0002 Prise en compte des charges de Mai 2021 à Avril 2022 sur base du tableau de Mme Schollaert. » Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Contexte :

Il existe au sein de la comptabilité de la copropriété un compte libellé « 4992 0002 Prise en compte des charges de Mai 2021 à Avril 2022 sur base du tableau de [redacted] » avec un solde créditeur. Ce compte est constitué des écritures comptables suivantes :

- 01/05/23 OD Décompte des charges sur la période 05/2021 - 04/2022 - sur base du tableau du décompte de [redacted] 4.452,75 €.

Total = 4.452,75 € au crédit

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé « 4992 0002 Prise en compte des charges de Mai 2021 à Avril 2022 sur base du tableau de [redacted] » d'un montant de 4.452,75 € en augmentation du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires représentant 116 quotes-parts
[redacted]
Sur une base de calcul de 740 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 684 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted] représenté•e•s par [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/05/2021 au 30/04/2022, du 01/05/2022 au 30/04/2023 et du 01/05/2023 au 30/04/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/04/2024 Sans vote

3 - 1/4. Approbation des comptes de la période du 01/05/2021 au 30/04/2022

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour approuver les comptes de la période du 01/05/2021 au 30/04/2022.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires représentant 116 quotes-parts
[redacted](60) , [redacted]6)
Sur une base de calcul de 740 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 684 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted]) représenté•e•s par M. et Mme. [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 2/4. Approbation des comptes de la période du 01/05/2022 au 30/04/2023

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour approuver les comptes de la période du 01/05/2022 au 30/04/2023.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires représentant 116 quotes-parts
[redacted])
Sur une base de calcul de 740 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 684 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted] représenté•e•s par M. et Mme [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 3/4. Approbation des comptes de la période du 01/05/2023 au 30/04/2024

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour approuver les comptes de la période du 01/05/2023 au 30/04/2024.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires représentant 116 quotes-parts
[redacted])
Sur une base de calcul de 740 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 684 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted] représenté•e•s par [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 4/4. Approbation du bilan arrêté à la date du 30/04/2024 en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date du 30/04/2024 en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires représentant 116 quotes-parts
[redacted]
Sur une base de calcul de 740 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 684 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted] présenté•e•s par [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

[redacted]

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale mentionne qu' à sa connaissance, il n'y pas de contentieux judiciaire en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour se déclarer valablement informée.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

[redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5) Décision n°5

[redacted]

Conformités réglementaires Sans vote

5 - 1/2. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes (PC) Sans vote

Région de Bruxelles-Capitale :

Logis-Gest SRL s'inscrit dans une dynamique, long terme, de valorisation de votre patrimoine immobilier tout en prenant en compte les contraintes technique, patrimoniale et économique propre à chaque Association de copropriétaires.

Dans un tel contexte, le Syndic informe l'Assemblée Générale des principes généraux relatifs aux certificats PEB obligatoires pour 2025.

Quel est la genèse du projet ?

La Région de Bruxelles-Capitale a un grand objectif : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Du moins, réduire ses émissions de CO2 de 80 à 95%. Pour y parvenir, Bruxelles n'a pas le choix : elle doit améliorer l'efficacité énergétique des logements. La raison ? L'habitat résidentiel est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre dans la capitale.

Qu'imposera le certificat PEB obligatoire à Bruxelles ?

- Obligation pour tous les propriétaires de disposer d'un certificat PEB valide endéans les 5 ans à partir de 2026.
- Désignation d'un expert PEB en 2026 par ACP qui établira les certificats manquants dans la copropriété et dressera un rapport de synthèse de recommandations énergétiques afin d'éviter les amendes en 2033.
- Amendes (libératoires) au 1/1/2033 pour tous les biens ayant un score de F ou G.
- Obligation par l'ACP de réaliser les travaux selon le rapport de synthèse réalisé par l'expert PEB pour atteindre les exigences en vigueur.

Logis-Gest SRL renseigne à l'Assemblée Générale que l'ensemble de ces mesures impliquent dorénavant l'Association dans un plan d'investissement et de financement stratégique sur le long terme.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

5 - 2/2. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Syndic afin d'effectuer le contrôle de l'installation électrique commune par le biais de la société

"Electrotest" pour un montant de 300,00 € HTVA.

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

1). L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre en conformité son installation électrique commune. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation électrique commune, selon les infractions renseignées dans le rapport de l'organisme de contrôle, pour un montant de 12.000,00 € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

6) Décision n°6

Dossier « remplacement de la parlophonie » — Travaux Sans vote

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire 2023, la séance a voté :

"Les copropriétaires expliquent que les devis ont été envoyés hier seulement et par conséquent, ils n'ont pas eu le temps de comparer les offres. Ce point est reporté à une prochaine Ag en l'attente des nouveaux devis. Ils demandent également à ce que les offres comprennent le remplacement du câblage"

3 offres avaient été réceptionnées :

- Une offre de la société "HVC" pour un montant de 4.695,86 € HTVA ;
- Une offre de la société "Parlophone" pour un montant de 4.220,00 € HTVA ;
- Une offre de la société "Parlofoonservice" pour un montant de 2.973,00 € HTVA ;

Ainsi le nouveau Syndic a demandé une mise à jour des devis existants en demandant le rajout d'un poste comportant le remplacement du câblage.

6 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement de la parlophonie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux de remplacement de la parlophonie.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

6 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux susmentionnés Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « parle-au-phone » selon son offre datée du 09/09/2024 pour un montant de 4.624,00 € HTVA (= module des communs).

En ce qui concerne les modules privatifs, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour commander, par défaut le module "Poste de parlophonie mains libres (Classe 100 A16E)".

Les copropriétaires désirant commander un autre module doivent envoyer un courriel au Syndic pour le 30/10/2024 au plus tard. Passé ce délai, le choix par défaut sera commandé par l'Association. Les imputations des modules privatifs seront imputée en charges privatives.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7) Décision n°7

Dossier « remplacement de la porte d'entrée » — Travaux Sans vote

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2023, la séance a voté pour remettre ce point à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée Générale.

4 offres ont été reçues :

- Une offre de la société "Greenlight security" pour un montant de 7.762,96 € HTVA ;
- Une offre de la société "Clabots" pour un montant de 8.723,00 € HTVA ;
- Une offre de la société "Worlchassis" pour un montant de 3.200,00 € HTVA ;
- Une offre de la société "Winhouse" pour un montant de 3.470,16 € HTVA.

7 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement de la porte d'entrée Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux de remplacement de la porte d'entrée.

1). L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à choisir le prestataire qui effectuera le remplacement de la porte d'entrée. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera le remplacement, en respectant les prescriptions urbanistiques, pour un montant de 15.000,00 € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 800 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted]56) représenté•e•s pa[redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « _____ » selon son offre n° _____ pour un montant de _____ € HTVA.

Cette décision est déclarée sans objet

7 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Décision à prendre quant à modifier le fonctionnement comptable de l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Explication :

Il existe deux grands fonctionnement comptable au sein des Associations de copropriétaires : 1). Le mode de fonctionnement par décompte annuel avec provisions mensuelles / trimestrielles 2). Le mode de fonctionnement en décomptes trimestriels avec charges réelles.

Le Syndic explique la différence entre les deux fonctionnements ainsi que les avantages de l'un et de l'autre.

Le mode de fonctionnement par décompte annuel avec provisions mensuelles / trimestrielles :

Le principe est que, chaque mois ou chaque trimestre, les copropriétaires reçoivent des appels de fonds calculés sur base du budget des charges ordinaires voté en Assemblée Générale. Ensuite, à la fin de l'exercice comptable, les copropriétaires reçoivent un décompte qui reprend au débit les charges présent dans ce décompte de fin d'année et au crédit les provisions effectuées chaque mois / trimestre. La différence fait qu'on a soit une régularisation débitrice (= le budget voté a été sous évalué), soit une régularisation créditrice (= le budget voté a été surévalué).

Avantages :

- Les appels de fonds mensuels / trimestriels sont d'un montant fixe à chaque fois.

Le mode de fonctionnement par décomptes trimestriels en charges réelles :

Le principe est que, chaque trimestre, les copropriétaires reçoivent les charges réelles que la copropriété a engendrée sur la période au prorata de leurs quotes-parts. Il existe 4 périodes : du 01/01 au 31/03 (= T1) ; du 01/04 au 30/06 (= T2) ; du 01/07 au 30/09 (= T3) et du 01/10 au 31/12 (= T4).

Avantages :

- Les copropriétaires ont une vue claire sur leurs comptes tous les trois mois ;
- Les copropriétaires bailleurs ne doivent pas attendre potentiellement une année pour connaître les charges à faire répercuter sur leurs locataires ;
- En cas d'erreur dans le décompte d'une période, ça peut être modifié rapidement dans la période d'après ;
- Les copropriétaires et le syndic bénéficient d'une transparence financière tout au long de l'année, ce qui facilite d'éventuels ajustements en cas de besoin.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour modifier le fonctionnement comptable de l'Association afin de passer d'un mode de fonctionnement par décompte annuel avec provisions mensuelles à un mode de fonctionnement par décomptes trimestriels en charges réelles.

Egalement, l 'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour modifier son exercice comptable qui est actuellement du 01/05 au 30/04 à une période du 01/01 au 31/12 de chaque année.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Régime des assurances et sinistres Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que selon la loi aucune assurance n'est obligatoire en copropriété excepté celle de la responsabilité du Syndic.

Toutefois, le droit privé s'applique notamment par le biais du Règlement Général de copropriété.

9 - 1/1. Décision à prendre quant à souscrire à un contrat d'assurance « Protection Juridique » Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Contexte :

Actuellement, l'Association possède une couverture police incendie chez l'assureur "AG insurance" pour un montant assuré de 3.314.627,17 €.

Cette couverture n'inclus actuellement pas une Protection Juridique.

Or l'assureur "AG insurance" propose un complément d'objet Protection Juridique à sa couverture incendie, complément appelé produit "Providis".

Le produit "Providis" couvre :

- Le recours envers l'assureur incendie (= si ce dernier ne respectait pas son contrat, l'assureur protection juridique peut le mettre en demeure et/ou prendre en charge les honoraires d'un avocat pour forcer l'assureur à respecter son contrat) ;
- La prise en charge d'un expert personnel (= en cas de sinistre important, on peut demander à l'assureur de protection juridique de prendre en charge les honoraires d'un expert pour aider le sinistré à chiffrer son dommage) ;
- Le recours civil extracontractuel envers un tiers qui cause un dommage au bâtiment (= un voisin fait des travaux et endommage notre bâtiment, par exemple en créant des fissures : l'assureur de protection juridique peut recourir envers ce voisin pour récupérer le dommage)

Important : le produit "Providis" ne limite pas sa garantie aux dommages sur les parties communes, il couvre également les dommages liés aux parties privatives.

L'assureur "AG insurance" propose la souscription complément d'objet Protection Juridique à sa couverture incendie , complément appelé produit "Providis" pour un montant de 0,005 % (du montant assuré) + taxes / année. Soit pour l'Association un montant de +- 200,00 € par an.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour souscrire au produit "Providis" afin d'obtenir une garantie Protection Juridique pour l'Association.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Les Statuts Sans vote

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2023, la séance a voté de mandater la société "Act&Lex" pour la mise en conformité des Statuts.

Explication / vulgarisation de la nécessité de mettre les Statuts à jour :

Les Statuts sont des documents officiels, appelés "Actes authentiques", qui doivent être rédigés au moment de la création d'une copropriété.

Pour notre copropriété, le 15/01/2001 le notaire s'était assuré que les clauses renseignées étaient :

- Légales et correspondant à l'espace du bâti ;
- Opposables aux tiers par le biais de la transcription.

Or depuis l'année 2001, le temps s'est écoulé et de nombreuses législations ont changées notamment celle sur la copropriété dont la dernière modification a été apportée en date du 04/02/2020.

Également depuis la naissance de la copropriété, plusieurs décisions ont été prises lors des différentes Assemblées Générales sans avoir été rapportées dans les Statuts.

Il est important de noter que, bien que la copropriété ait développé ses propres règles internes au fil des années lors des séances, ces règles ne sont pas opposables à des tiers tant qu'elles n'ont pas été enregistrées par un notaire.

Par conséquent, les règles fondamentales qui régissent la copropriété ne s'appliquent actuellement pas aux locataires par exemple. De même, les copropriétaires qui aurait acheté leur bien après une décision d'Assemblée Générale qui les impacterait ne seraient pas dans l'obligation de respecter ladite décision.

10 - 1/2. Décision à prendre quant à rajouter au Règlement Général de copropriété une clause pénale en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

Explication :

Une clause pénale est une clause qui spécifie une indemnité forfaitaire en cas de non-respect du contrat.

Une proposition de clause pénale établie par un avocat a été annexée aux convocations.

L'objectif est double : d'une part, instaurer une mesure de "pénalité" pour les copropriétaires en retard dans le paiement de leurs charges, et d'autre part, motiver l'ensemble des copropriétaires à régler leurs charges de copropriété à temps afin d'éviter d'encourir ces frais supplémentaires.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer une indemnité équivalente à 12% de la somme impayée. En outre, les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 8% l'an à dater de leur échéance.

En cas de mise en application, seul l'avocat de l'Association sera compétent pour calculer les indemnités liées à la clause pénale.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 800 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted] (56) représenté•e•s par [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

10 - 2/2. Décision à prendre quant à mandater le Syndic afin de signer le projet définitif de mise à jour des Statuts **Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

Bien que l'Art. 3.89 § 5 4° C.Civ. dispose clairement que le Syndic est habilité à représenter l'Association, parfois le notaire instrumentant demande que l'Assemblée Générale mandate expressément le Syndic en vue de signer l'acte.

En prévision d'une telle situation et afin d'éviter l'organisation et la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire, le Syndic propose le présent vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Syndic afin de signer le projet définitif de mise à jour des Statuts.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleurs conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

11 - 1/3. Décision à prendre quant à fixer la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour fixer la quinzaine de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire entre le 15/03 et le 30/03.

Le Syndic rappelle que les copropriétaires ont, jusqu'à 3 semaines avant le début de cette quinzaine, le droit de rajouter des points à l'Ordre du Jour.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/3. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour fixer le montant à partir duquel les marchés et contrats doivent être mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré à 5.000,00 € HTVA.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

11 - 3/3. Statut à donner et décision à prendre sur le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur et sa mise à jour au fur et à mesure des nouvelles législations / décisions Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur a été joint aux convocations.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur est divisé en trois parties :

- Les dispositions légales ;
- Les règles de « vie en communauté » dans la copropriété ;
- Le Règlement de la protection des données.

La partie « vie en communauté » dans la copropriété sera adaptée au fur et à mesure que l'Association tiendra ses séances d'Assemblées Générales. Chaque modification à ce chapitre devra être demandé par écrit au Syndic au minimum 3 semaines avant le début de quinzaine d'Assemblée Générale Ordinaire et fera l'objet d'une résolution qui sera soumise au vote de la majorité absolue.

La partie « dispositions légales » quant à elle, sera mise à jour par le Syndic à chaque fois que l'Association sera contrainte de le faire en raison de nouvelles législations, et ce sans vote préalable de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le Règlement d'Ordre Intérieur et se déclare valablement informée sur le sujet.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleurs conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Budgets de l'exercice 2024 - 2025 Sans vote

12 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 32.619,36 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Le Syndic informe qu'en cas de décompte annuel, le calcul des provisions sur charges de l'exercice sera calculé sur base de ce budget.

Les appels de provision sur charges sont trimestriels, toutefois les copropriétaires qui désirent effectuer des versements mensuels (ou établir un ordre permanent auprès de leur banque) sont libres de le faire en divisant le montant de l'appel trimestriel par trois afin de verser chaque mois ce montant en lieu et place du versement trimestriel.

Dès lors les provisions sur charges suivantes seront établies :

- Appel 1/4 de ____,___ € exigible le XX/XX/XXXX ;
- Appel 2/4 de ____,___ € exigible le XX/XX/XXXX ;
- Appel 3/4 de ____,___ € exigible le XX/XX/XXXX ;
- Appel 4/4 de ____,___ € exigible le XX/XX/XXXX.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :

ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le Syndic conseille à l'Assemblée Générale d'établir un rapport complet des travaux futurs par le biais d'un audit technique qui sera réalisé par un professionnel.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer un audit technique du bâti par le biais de la société « ImmoPass » pour un montant de 99,00 € HTVA par appartement (réparti selon les quotes-parts).

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti•e en cours de séance : [redacted])
Est arrivé•e en cours de séance : [redacted]) représenté•e•s par [redacted]
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", à 856 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 144 quotes-parts absents.

13) Décision n°13

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

Toutefois, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Syndic afin de contacter la société en ce qui concerne un certain mécontentement de la part de la copropriété.

Exception : la banque "ING" (= annulation de la décision d'ouvrir un compte chez la banque "KBC"). ;

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14) Décision n°14

Décision à prendre quant à mandater un avocat pour l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Il est important que l'Association ait un avocat à titré en cas de contentieux.

Le fait que l'Association mandate un avocat permet de ne pas convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire dans l'urgence si un litige apparait.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater l'avocat Me. Tordoir afin de défendre les intérêts de l'Association en cas de litige urgent.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15) Décision n°15

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

15 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le montant du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 16.528,17 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir le fonds de roulement en place.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 2/3. Décision à prendre quant à l'augmentation du fonds de réserve

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 62.884,84 €.

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 32.000,00 €par le biais de 4 appels de fonds trimestriels d'un montant de 8.000,00€ chacun exigibles aux dates suivantes : 01/10/2024 ; 01/01/2025 ; 01/04/2025 ; 01/06/2025.

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 800 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 56 quotes-parts
[redacted]) représenté•e•s par [redacted]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-augmentation du fonds de réserve

Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

Cette décision est déclarée sans objet

16) Décision n°16

Décharges aux organes **Sans vote**

16 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes **Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

16 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Cette décision est déclarée sans objet

16 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic (Logis-Gest SRL) pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

17) Décision n°17

Nominations des nouveaux organes Sans vote

17 - 1/3. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater [redacted] à la fonction de membres du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

17 - 2/3. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater la société "ACP Conseil" comme Commissaire aux comptes externe.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

17 - 3/3. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic (mandat + contrat) de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

18) Décision n°18

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 20/03/2025 à 17h00 sous format virtuel ou hybride.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

19) Décision n°19

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal. (= tenue à distance).

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès-Verbal (= tenue physique ou hybride).

Sur une base de calcul de 856 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 856 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:03 .

Fait à : Rue Colonel Bourg n°127 bt 16 1140 Bruxelles Belgique

Le Président :	Le Secrétaire :	Les présents :
[redacted]	[redacted]	
Signé et certifié par yousign	Signé et certifié par yousign	

BE-syndic
Avenue des Volontaires 88
1040 Etterbeek
Tél. : 02/476.95.04
Numéro BCE : 0769.582.360
N° I.P.I. : 507.791

Etterbeek, le 11 octobre 2023

ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.728.471)
Avenue Huart Hamoir 40
1030 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 Octobre 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires **présents**	4	sur 14	28.57 %	200.00
Copropriétaires **représentés**	7	sur 14	50.00 %	672.00
Copropriétaires **absents**	3	sur 14	21.43 %	128.00
Totaux	**14**	**sur 14**	**100.00 %**	**1000.000**
AG valide en participants		11	78.57 %	
AG valide en quotités		**872.00**	87.20 %	

Le 11 Octobre 2023 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Election d'un président de séance

Maître Gilles Oliviers se présente.

L'assemblée passe au vote.

Election d'un président de séance	Oui	872.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**872.00**	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

2. Examen et vote - Révocation du mandat de syndic actuel par vote de l'AGE

Le syndic BE-syndic est révoqué.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Révocation du mandat de syndic actuel par vote de l'AGE	Oui	872.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**872.00**	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

3. Examen et vote - Décharge du syndic pour sa mission

Le syndic BE-syndic n'est pas déchargé de sa mission.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Décharge du syndic pour sa mission	Oui	872.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**872.00**	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

4. Examen et vote - Nomination d'un nouveau syndic

La société Logis-gest est nommée en tant que syndic pour un an.

Maître Gilles Oliviers est mandaté pour la signature du contrat de syndic.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Nomination d'un nouveau syndic	Oui	872.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**872.00**	-	
	Abstention / Absents	128.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

5. Examen et vote - Montant plafond pour les interventions sans mise en concurrence

Le montant plafond est estimé à 2500€.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Montant plafond pour les interventions sans mise en concurrence	Oui	872.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**872.00**		
	Abstention / Absents	128.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

Les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée est levée à 18h33.

Les copropriétaires

Le syndic

Feuille de présence

Assemblée générale Extraordinaire du 11/10/2023 à 18h00
Avenue des volontaires 88 1040 Bruxelles

ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.728.471) Avenue Huart Hamoir 40 1030 Bruxelles 01/05/2023 - 30/04/2024

BE-syndic

Avenue des Volontaires 88 1040 Etterbeek Tél. : 02/476.95.04 / Fax : Numéro BCE : 0769.582.360

Assemblée générale Extraordinaire du 11/10/2023
ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.728.471) Avenue Huart Hamoir 40 1030 Bruxelles

Copropriétaire	Quotités	Signature	
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	62.000	Présent	Procuration
[redacted]	35.000	Présent	Procuration
[redacted]	60.000	Présent	Procuration
[redacted]	63.000	Présent	Procuration
[redacted]	328.000	Présent	Procuration
[redacted]	6.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	56.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	12.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	56.000	Présent	Procuration
[redacted]	58.000	Présent	Procuration
Totaux :	**1000.000**	**14**	

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Av. Huart Hamoir 40
1030 Bruxelles

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; …), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles **le** 08/10/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE-syndic – Avenue des Volontaires 88 – 1040 Etterbeek
+32(0)2/476.95.04 - info@be-syndic.be
T.V.A.: 0769.582.360 - I.P.I.: 507.791

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 11 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
6 pouvoirs,

Le Président,

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Huart - Hamoir N.40
1030 Bruxelles

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles, **le** 9/10/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Huart Hamoirlaan 40 b13, 1030 Schaarbeek

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

***Fait à Schaarbeek,* le 11/10/2023**

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40/5
1030 Schaerbeek

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40
1030 Schaerbeek

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles **le** 10/10/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Av. Huart Hamoir, 40 à 1030 Schaerbeek

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Av. Huart Hamoir, 40 à 1030 Schaerbeek

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Schaerbeek le 11/9/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Convocation à l'Assemblée Générale extraordinaire

De l'ACP **Edelweiss**

Chers Copropriétaires,

[redacted]

Conformément à l'article 3.87 §2, al. 2 du code civil relatif à la loi sur la copropriété, je vous envoie la présente convocation à la prochaine Assemblée Générale extraordinaire de 1ère séance qui aura lieu :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Ordre Du jour :

[redacted]

1. Election d'un président de séance
2. Examen et vote - Révocation du mandat de syndic actuel par vote de l'AGE
3. Examen et vote – Décharge du syndic pour sa mission
4. Examen et vote - Nomination d'un nouveau syndic
5. Examen et vote – Montant plafond pour les interventions sans mise en concurrence

En comptant sur votre présence.

Le syndic.

[redacted]

BE-syndic – Avenue des Volontaires 88 – 1040 Etterbeek
+32(0)2/476.95.04 - info@be-syndic.be
T.V.A.: 0769.582.360 - I.P.I.: 507.791

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le mercredi 11 octobre 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Huart Hamoir

Fait à ...Ixelles..., **le** 10/10/2023

NOM + Signature

[redacted]

Edelweiss – exercice comptable du 1/5/2022 – 30/4/2023

Chers copropriétaires,

Suite à l'examen des comptes et de la situation financière de la copropriété Edelweiss, sur base de documents imprimés que Be-Syndic a mis à ma disposition les 19 et 21 septembre derniers, j'ai le regret d'inviter les copropriétaires à ***refuser l'approbation des comptes pour l'exercice précité et à ne pas décharger Be-Syndic pour la gestion de son mandat.***

Pour les détails, je m'en réfère au rapport de commissaire aux comptes joint au PV de l'AGO du 20 juin 2023, lequel s'est malheureusement alourdi depuis.

La qualité cc la tenue des comptes ainsi que l'encodage et les prestations de services ne sont, en nombreux points, pas à la hauteur des attentes pour plus de 700/1000èmes des copropriétaires.

Les décomptes des copropriétaires que j'ai pu parcourir contiennent quant à eux de nombreuses erreurs/ manquements et ne reflètent pas la réalité des dépenses communes à porter en compte.

Le tableau Excel reprenant le décompte tant de chauffage que d'eau chaude est simplement incohérent pour les forfaits calculés.

Cela demanderait à être revu en profondeur, sans hésitation.

Fait à 1030 Bruxelles, le 6 octobre 2023

Françoise Struman

Copropriétaire Edelweiss

Commissaire aux comptes 20222-2023

Ex

BE-Syndic

L'Assemblée Générale extraordinaire d'urgence – 1ère séance
De l'ACP EDELWEISS
vendredi 17 juin 2022 - 18h30 – Avenue des Volontaires 88 – 1040 Bruxelles
BCE 0627.728.471

Points de l'ordre du jour :

1) Validité de l'Assemblée *(double quorum)*

Ici sont représentés 13 propriétaires sur 15 et 72,2% des quotités.
L'assemblée peut commencer car le double quorum est atteint.

2) Election d'un président de l'Assemblée *(Majorité absolue /50%+1/)*

Madame Crockart est élu présidente de séance.

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2%~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

3) Règlement de points litigieux soulevés lors de l'AG du 19/11/2021 *(pas de vote)*

a. paiement de la prime d'assurance de l'ancien syndic auprès d'Allianz

Madame De Buggenoms et Monsieur Van Trappen explique que Madame Schollaert devait prendre une assurance à sa charge. Les copropriétaires rappellent qu'il a été décidé en AG que la copropriété prenne en charge l'assurance RC de Madame Schollaert. Le syndic vérifiera cette affaire au regard de la loi.

b. frais d'avocat et de d'huissier

Madame De Buggenoms explique que l'ancien syndic a pris un conseil pour les affaires courantes de la copropriété. Selon elle, c'est à elle de prendre la charge de ces différentes demandes.

c. jugement du 10/3/2021 – sort à réserver aux 330,22€ prélevés sur le fonds de réserve

Le syndic vérifiera

4) Approbation des comptes 2021-2022 et du bilan au 30 avril 2022
(Majorité absolue /50%+1/)

Le syndic explique que Vivaqua n'a toujours pas envoyé la facture de consommation annuelle. Les répartitions ne peuvent pas être fourni.

Madame Struman a établi son rapport aux comptes qui est joint au présent pv. Malheureusement, les copropriétaires n'ont pas reçu la comptabilité. Par conséquent, ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2 %~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

5) Rapports de la commissaire aux comptes pour la période arrêté au 30/04/2022
(Majorité absolue /50%+1/).

Ce point est annulé.

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2 %~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

6) Décharge de la commissaire aux comptes pour la période arreté au 30/04/2022
(Majorité absolue /50%+1/).

Décharge est donné au commissaire aux comptes pour sa mission.

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2 %~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

7) **Elections statutaires *(Majorité absolue /50%+1/)*.**

a) attribution du mandat de commissaire aux comptes
[redacted] est élue à l'unanimité

b) Décharge du syndic et fin du mandat de [redacted] au 31 mai 2022
L'assemblée passe au vote
Vote pour 600/722
Vote contre 122/722 ([redacted] 3D et 1G)

c) entrée en fonction du nouveau syndic Be-Syndic représenté par [redacted] (choisi par l'AGE du 23 janvier 2022) + établissement du montant plafond des interventions sans mise en concurrence
Le montant de 2500€ est élu à l'unanimité

d) signature du contrat de syndic
[redacted] est élue à l'unanimité

e) élection du conseil de copropriété
La loi n'oblige pas les copropriétés de moins de 20 appartements à élire un conseil de copropriété, l'assemblée décide d'annuler la constitution du dit conseil.

8) **Décharge Présentation du budget prévisionnel pour l'année 2022-2023 *(Majorité absolue /50%+1/)*.**

Le budget est annexé au présent pv. Les copropriétaires demandent à vérifier le contrat du gaz afin de savoir si la copropriété bénéficie d'un tarif fixe. En attendant, le poste « gaz » du budget est augmenté de 50%.

Le syndic vérifiera tous les contrats, notamment celui de l'assurance.

Le budget est estimé à 40000€. Il est approuvé à l'unanimité

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2 %~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

9) **Assurances. Un sinistre toujours en cours de règlement (appartement 1G) *(Pas de vote)*.**

Le syndic traitera le dossier assurance.

10)Autres travaux *(Majorité des 2/3)*

- pavement de la cour
- enlèvement de la porte basculante au bas de la pente des garages ?
- travaux à réaliser à la façade arrière et aux façades latérales

Le syndic contactera l'architecte De Laurentiis pour le suivi des travaux.

- porte d'entrée - réparation ou remplacement - devis
- remplacement du parlophone

Le syndic fournira 2 offres par poste.

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2 %~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

11)Dispositions à prendre en matière de finances communes
(Majorité absolue /50%+1/).

a) Fonds de roulement : pas d'augmentation
b) Fonds de réserve : 1€ par quotité / trimestre
c) Financement des travaux éventuellement votés : pas de travaux votés

12) Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire

Les copropriétaires rappellent que les prises qui seront implémentés dans les garages sont à charge des copropriétaires du garage concerné.

Il y a eu des travaux d'électricité dans les garages. Le syndic vérifiera la facture qui a été imputé à la copropriété.

13) Mise en conformité des statuts

Le syndic demandera à 2 notaires pour la mise en conformité des statuts. Il prendra le devis le moins cher.
La situation réelle de la copropriété sera pris en compte.

Oui	Non	Abstention	Pourcentage
13			~~72,2 %~~ 99.4%

La résolution est:	Approuvé

14) Mesures d'urgence à prendre (pas de vote)

a) fermeture de la porte du local à vélos donnant sur la cour

Information transmettre aux copropriétaires et locataires par rapport au fait de fermer le local vélos.

Cette porte est fréquemment laissée ouverte. Des rappels à l'ordre sont restés vains.

Placement d'une caméra ?

b) invasion de pigeons devenue incontrôlable.

Le syndic demandera des devis pour le placement des pics à pigeons.

15) *Pour information et ratification* (pas de vote)

a) Plomberie effectuée dans appartement RDG. Exécution de la décision prise lors de l'AG du 19/11/2021. Coût 9 889,80 euros

b) remplacement de la buse principale d'évacuation des WC pour la partie droite de l'immeuble (travail urgent). Coût 8 973,00 euros

c) travail d'électricité décidé par l'AGE par procédure écrite du 22 avril 2022.
Ce travail prévu pour fin juin, une question doit être tranchée en ce qui concerne l'aménagement électrique interne des garages. (voir devis en annexe)

Le syndic prendra en considération tous ces points pour le futur.

Les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée est levée à 22h02.

Signature des copropriétaires
du syndic

[redacted]

Signature du représentant

[redacted]

BUDGET PREVISIONNEL 2022-2023

1.	SYNDIC	7.000,00
2.	GAZ	10.000,00 -
3.	ENTRETIEN NETTOYAGE	3.800,00
4.	CALORIBEL	1.600,00
5.	ASSURANCES	3.400,00
6.	ELECTRICITE	1.300,00
7.	NETTOYAGE DE TOITS GARAGES	200,00
8.	ENTRETIEN chaudière	470,00
9.	REPARATION chaudière	1.500,00
10.	EXTINCTEURS	850,00
11.	CONTROLE VINCOTTE	300,00
12.	FRAIS BANQUE	200,00
13.	FRAIS DIVERS	500,00
14.	ASCENSEUR	1.250,00
15.	VIVAQUA garages	50,00
16.	VIVAQUA communs	2.500,00
17.	ASCENSEUR réparation	500,00
18.	FRAIS REPARATION non prevus	5.000,00
19.	PLOMBERIE	2.000,00
	TOTAL	42.420,00

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 5/2021 à 04/2022

ACP EDELWEISS

Dans le cadre du contrôle des comptes annuels de l'ACP Edelweiss, je vous présente mon rapport et mes observations concernant l'exercice 2021-2022.

J'ai été nommée en tant que commissaire aux comptes pour cet exercice lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 novembre 2021.

Mon mandat de commissaire viendra à échéance à la date de la prochaine assemblée générale ordinaire de 2022 statuant sur les comptes annuels clôturés au 30/04/2022.

J'ai donc procédé au contrôle des comptes annuels de l'ACP Edelweiss et en ai vérifié la comptabilité poste par poste. Je n'ai constaté aucune anomalie dans les pièces (facturier, extraits bancaires) qui ont été mises à ma disposition et comprenant également le bilan au 30/04/2022 et le tableau des dépenses et de répartition des frais pour l'exercice clos à cette date.

Le total du bilan s'élève à 17 106,42 EUR

Lors de l'assemblée générale du 19 novembre 2021, il a été décidé de faire supporter par le Fonds de réserve, le montant de 5 830,00€ représentant le paiement des frais de plomberie entraînés par le remplacement des descentes d'eau pluviale à l'arrière du bâtiment.

En outre, cette l'assemblée a également décidé que pour les appartements 1G et 3 D, les frais d'avocat et d'huissier ne seraient pas pris en compte au prorata de leurs quotités ; soit 326,94 EUR.

Un nouveau tableau a été dressé pour tenir compte de ces modifications.

Le total des dépenses (hors frais Techem-Caloribel) est donc passé de 20 776,07 EUR (26 606,07 EUR – 5 830,00 EUR) à 19 079,49 EUR.

Les dépenses en dehors des frais habituels concernent des interventions soit urgentes et/ou nécessaires (dépannages) liées aux postes énumérés ci-après :

- Plusieurs interventions de débouchage par les sociétés Curnet (coté D et G de l'immeuble) et Louis le Déboucheur + dernièrement exploration caméra pour les décharges liées aux toilettes des 7 étages à droite (1 123,70 EUR TVAC).

Acp Edelweiss - Liste des présences AG du 17 juin 2022

Lot	Nom	Quotités	Présent	Représenté
RG	[redacted]	35		
RD	[redacted]	58	[redacted]	
1G	[redacted]	56		
1D-G7	[redacted]	66		
2G	[redacted]	56		
2D	[redacted]	60		
3G-G5	[redacted]	62		
3D-G 10	[redacted]	66		
4G	[redacted]	56		Bowland-Visio-conférence
4D-Gar	[redacted]	66		
5G	[redacted]	56		Bowland-Visio-conférence
5D-G 15	[redacted]	66		
6G	[redacted]	56		Bowland-Visio-conférence
6D	[redacted]	60		Bowland-Visio-conférence
7G	[redacted]	52		Bowland-Visio-conférence
7D-G 3	[redacted]	63		
G 12	[redacted]	6		
G11	[redacted]	12		
8 garages	[redacted]	48		Bowland-Visio-conférence
Total		1000		

Total des présences		386
Total des représentés		608
Total des absences		994

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Huart-Hamoir N-40

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP **EDELWEISS** se tenant :

Le *vendredi 17 juin 2022 à 18h30 en nos bureaux situés Avenue des Volontaires 88 – 1040 Etterbeek* Bon pour pouvoir.

Fait à Baraque, le 16/06/2022

NOM + Signature

[redacted]

[redacted] Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : HOEILAART

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : HOEILAART

[redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP **EDELWEISS** se tenant :

Le ***vendredi 17 juin 2022 à 18h30 en nos bureaux situés Avenue des Volontaires 88 – 1040 Etterbeek*** Bon pour pouvoir.

Fait à HOEILAART, le 17/06/2022

NOM + Signature

[redacted]

Prière de joindre une photocopie de la carte d'identité du mandant

PROCURATION

Le soussigné (nom, prénom)..... [redacted] .....

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier), de l'appartement (préciser).....2..D..

de la copropriété [redacted]

Donne par la présente pouvoir à **(à l'exception du syndic)** :

(nom, prénom) ..... [redacted] .....

Ou à défaut à : (nom, prénom) ..... / .....

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

~~19 novembre 2021 à 14h~~ 17/6/2022

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, permettant ratification.

Fait à (lieu)..Chaurbel....., le (date)....16/6/2022

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40 - Schaarbeek 1030
5D

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP **EDELWEISS** se tenant :

Le *vendredi 17 juin 2022 à 18h30 en nos bureaux situés Avenue des Volontaires 88 – 1040 Etterbeek* Bon pour pouvoir.

Fait à Schaarbeek le 16/06/2022

NOM + Signature

[redacted]

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : 17 Huart Hamoir 40 B17
1030 Bruxelles

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP **EDELWEISS** se tenant :

Le *vendredi 17 juin 2022 à 18h30 en nos bureaux situés Avenue des Volontaires 88 – 1040 Etterbeek* Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles 15/06/2022

NOM + Signature

Bon pour pouvoir
[redacted]

Vdh

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

BE-syndic
Avenue des Volontaires 88
1040 Etterbeek
Tél. : 02/476.95.04
Numéro BCE : 0769.582.360
N° I.P.I. : 507.791

Etterbeek, le 20 juin 2023

ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.726.471)
Avenue Huart Hamoir 40
1030 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 20 Juin 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires **présents**	5	sur 14	35.71 %	235.00
Copropriétaires **représentés**	7	sur 14	50.00 %	699.00
Copropriétaires **absents**	2	sur 14	14.29 %	66.00
Totaux	**14**	**sur 14**	**100.00 %**	**1000.000**
AG valide en participants		12	85.71 %	
AG valide en quotités		934.00	93.40 %	

Le 20 Juin 2023 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

L'assemblée générale s'est tenu avec la présence d'un huissier de justice pour l'intérêt de la copropriété compte tenu de la manière dont les choses se sont passés précédemment.

[redacted] s'oppose à ce que les frais soient à charge de la copropriété.

1. Election d'un président de séance

Maître Oliviers se présente.

L'assemblée passe au vote.

Election d'un président de séance	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

2. Situation de l'immeuble

- Possibilité de louer des garages à des non-résidents ? (demande par mail)

Il n'y a aucun élément qui puisse déterminer qu'il y a une obligation de faire louer les garages à des résidents seulement.

- Offre pour l'installation de la fibre optique

Le syndic présente l'offre de Proximus concernant la fibre Optique. L'installation est totalement gratuite; les copropriétaires ne manifestent pas leur désaccord.

3. Examen et vote - Devis mise en conformité Acte de base

Le syndic présente deux offres pour la mise en conformité de l'acte de base :

L'offre de Notalax pour un montant de 3.300€ HTVA

L'offre d'Act&Lex pour un montant de 3.500€ TVAC

Les copropriétaires choisissent Act & Lex.

[redacted] demande à ce que soit reprise dans la démarche de mise en conformité une correlation avec la réalité technique du bâtiment.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Devis mise en conformité Acte de base	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	68.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

4. Acte de base - revision des réalités techniques par un expert indépendant

[redacted] prend la parole. Elle demande à ce qu'un expert indépendant soit mandaté pour mettre en avant la réalité technique qui ne correspond pas à ce qui est repris dans l'acte de base selon elle.

L'assemblée passe au vote.

Ces travaux seront pris en charge par le fonds de réserve.

Acte de base - revision des réalités techniques par un expert indépendant	Oui	122.00	13.06 %	**Majorité absolue**
	Non	812.00	86.94 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

5. Examen et vote - Devis parlophones

Le syndic présente trois offres :

L'offre de Homevoltconcept pour un montant de 4.695,86€ HTVA

L'offre de Parlofoonservice pour un montant de (voir devis car plusieurs offres)

L'offre de Parle-au-phone pour un montant de 4.220€ HTVA (+ postes intérieurs au choix)

Les copropriétaires expliquent que les devis ont été envoyés hier seulement et par conséquent, ils n'ont pas eu le temps de comparer les offres.

Ils demandent également à ce que les offres comprennent le remplacement du câblage.

Ce point est reporté à une prochaine Ag en l'attente des nouveaux devis.

Examen et vote - Devis parlophones	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

6. Examen et vote - Devis porte d'entrée

Le syndic présente trois offres :

L'offre de [redacted] d'un montant de 8,723€ HTVA (plus options)

L'offre de Winhouse d'un montant de 3.678,37€ TTC

L'offre de Greenlight d'un montant de 7.762,96€ HTVA

Ce point est reporté à une prochaine AG.

Examen et vote - Devis porte d'entrée	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

7. Examen et vote - Devis remplacement de la colonne gauche d'évacuation

Le syndic présente deux offres :

L'offre de Tarasiuk Piotr d'un montant de 9.050€.

L'offre des entreprises S ans Services 14.310€ TTC

[redacted] demande de savoir si les colonnes sont communes dans l'acte de base et elle aurait voulu également que l'on propose un 3ème devis car elle connait une société qui a traité ce genre d'affaire pour moins cher.

Les copropriétaires optent pour le devis de monsieur Piotr.

L'assemblée passe au vote.

Ces travaux seront pris en charge par le fonds de réserve.

Examen et vote - Devis remplacement de la colonne gauche d'évacuation	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

8. Examen et vote - Ouverture d'un nouveau compte bancaire

Les copropriétaires veulent que les comptes soient ouvert auprès de chez KBC. le syndic prend en charger les frais de Belfius et demande la fermeture des comptes Belfius et Ing.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Ouverture d'un nouveau compte bancaire	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

9. Attestation entretien du chauffage (la chaleur et l'eau)

Le syndic explique qu'il a pris contact avec le chauffagiste à de nombreuses reprises. Il a reçu les nouvelles attestations signées et avec la mention du changement de syndic. Cependant, il n'a pas reçu les anciennes attestations modifiées.

Les copropriétaires attendent à ce que cela soient fait dans les meilleurs délais.

10. Liftinc

On a reçu un devis pour la mise en conformité de l'liftinc aujourd'hui après 17h.

Les copropriétaires rappellent que la mise en conformité à été effectué en 2013.

Il faut absolument avancer dans ce point.

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Liftinc	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

11. Local vélo

La copropriété demande à mettre un avis pour les occupants qui déposent des encombrants dans les communs.

Dans un premier temps, le syndic demandera aux occupants de placer des étiquettes sur les vélos qu'ils utilisent sous 30 jours.

Passer ce délai, les vélos sans étiquette seront évacués.

Les copropriétaires demandent également à placer des crochets dans le "local vélo" pour que les vélos ne soient plus apposés devant le point d'eau.

L'assemblée passe au vote.

Local vélo	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

12. Version définitive du 1er PV établi par BE-Syndic à la suite de l'AG du 17/06/2022

Les copropriétaires expliquent que les documents émis dans l'interface web ne sont pas à jour.

[redacted] demande à ce que les éléments repris dans l'interface soient rectifiés et elle demande également à recevoir les pv d'AG par mail.

Le syndic vérifiera les envois du pv d'AG par mail.

13. Examen et vote - Décharge du syndic sortant (30/04/2022)

Maître Oliviers prend la parole. Il rappelle que ce point a déjà été voté et les copropriétaires qui étaient contre cette décharge n'ont pas introduit de recours des suites de la tenue de cette AG.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Décharge du syndic sortant (30/04/2022)	Oui	812.00	86.94 %	**Majorité absolue**
	Non	122.00	13.06 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

14. Transfert au départ du compte Fonds de roulement de la quote-part destinée au Fonds de réserve pour l'exercice 2022-2023

Le syndic effectuera les transferts nécessaires en prenant en compte la comptabilité finalisée au 30/04/2023.

15. Sinistre à l'appartement 1G

Madame de Buggenoms prend la parole.

D'après les éléments qu'elle présente, il s'avère que ce sinistre aurait dû être pris en charge par l'assurance de l'appartement 1G et non pas par l'assurance de la copropriété.

Le syndic a envoyé le pv d'AGE du 23/01/2023 le 25/01/2023 aux [redacted]

Les copropriétaires conservent leurs positions quant au fait que c'est à la copropriété de prendre le sinistre à sa charge.

L'assemblée passe au vote.

Sinistre à l'appartement 1G	Oui	812.00	86.94 %	**Majorité absolue**
	Non	122.00	13.06 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

16. Vivaqua - Proposition de placer des compteurs individuels

Malheureusement, il est impossible de placer un compteur individuel pour l'eau chaude.

Ce point est annulé.

Vivaqua - Proposition de placer des compteurs individuels	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité absolue**
	Non	934.00	100.00 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

17. Faute de l'ancien syndic - saisir son assurance professionnelle

[redacted] prend la parole.

Elle dit que l'ancien syndic n'avait pas le droit de faire passer les frais d'assurance du syndic à la copropriété.

L'assemblée décide si oui ou non les frais d'assurance du syndic doivent être pris en charge par la copropriété.

Attention: ce point a déjà été voté auparavant.

Faute de l'ancien syndic - saisir son assurance professionnelle	Oui	812.00	86.94 %	**Majorité absolue**
	Non	122.00	13.06 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

18. Respect du RGPD - action et sanction à prendre

Cela ne concerne pas la copropriété.

Madame de Buggenoms donne des informations quant au problème qu'elle a soulevé lorsque selon elle l'ancien syndic aurait communiqué les informations.

19. Examen et vote - Prise en charge de la franchise dans le sinistre entre Madame Russo et Monsieur Van Trappen

Ce point a déjà ét traité au point 15.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Prise en charge de la franchise dans le sinistre entre Madame Russo et Monsieur Van Trappen	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

20. Règlement des points litigieux soulevés lors de l'AG du 19/11/2021 (pas de vote) repris au poste 3) a-b du PV du 17 juin 2022

Madame Struman enlève ce point qui n'a plus lieu d'être.

21. Rapport partiel de la commissaire aux comptes

[redacted] prend la parole. Elle remet au syndic son rapport partiel qui sera émis en annexe.

- Approbation des comptes 2021-2022 (sans décompte Vivaqua)

- Approbation des comptes 2022-2023 (sans décompte Vivaqua)

- Recommandation cc problématique Vivaqua qui n'a pas envoyé depuis plus d'un an les factures trimestrielles de provision d'eau relatives à l'immeuble.

Il est rappelé au syndic que les notifications n'ont pas été envoyés.

Il est demandé de faire le transfert de fonds au départ du fonds de réserve pour les travaux votés ce jour ainsi que les travaux d'électricité.

22. Appel de provisions : les copropriétaires souhaitent conserver le mode de fonctionnement pour les appels de fonds

Les copropriétaires demandent à ce qu'ils recoivent les appels de fonds tous les trimestres.

23. Examen et vote - Fonds de réserve, transfert vers compte fonds de roulement pour payer les travaux de plomberie

Ces points seront traités avec les comptes.

Examen et vote - Fonds de réserve, transfert vers compte fonds de roulement pour payer les travaux de plomberie	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

24. Examen et vote - Fonds de réserve, transfert vers compte fonds de roulement pour payer les travaux d'électricité des communs de la cour

Ces points seront traités avec les comptes, donc point reporté.

Examen et vote - Fonds de réserve, transfert vers compte fonds de roulement pour payer les travaux d'électricité des communs de la cour	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

25. Examen et vote - Budget

On parle ici du budget de l'année 2023-2024.

Les propriétaires proposent de budgétiser un montant de 50000€ en appliquant les provisions en fonction des postes de frais.

Le fonds de réserve sera appelé à concurrence de 0.625€ par quotité par trimestre (en 1017ème - 1000 pour les appartements et 17 pour les garages).

Les modifications seront appliqués à partir du 1er mai 2023.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Budget	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

26. Dispositions en matière de finances communes pour l'année 2023-2024

Il est décidé une clé de répartition spécifique pour la répartition des budgets fonds de réserve qui sera joint au présent pv.

Dispositions en matière de finances communes pour l'année 2023-2024	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

27. Examen et vote - Approbation des comptes

Ce point est reporté à une prochaine AG.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Approbation des comptes	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

28. Examen et vote - Contrat en cours

Entretien des chaudières : La chaleur et l'eau

Entretien des communs : DNS Company - il est demandé au syndic de les rappeler à l'ordre + demande de rappel du cahier des charges.

Entretien ascenseur : Lifinc

Electricité et gaz des communs : Engie électrabel

Assurance : Allianz

Examen et vote - Contrat en cours	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

29. Décharge du commissaire aux comptes pour sa mission

Ce point est reporté à une prochaine AG.

L'assemblée passe au vote.

Décharge du commissaire aux comptes pour sa mission	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	[redacted]	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

30. Election du commissaire aux comptes pour sa mission

Le syndic mandate la société "Acp conseil" pour la vérification des comptes pour l'année 2023-2024.

Le syndic leur demandera un devis détaillé.

L'assemblée passe au vote.

Election du commissaire aux comptes pour sa mission	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

31. Election du conseil de copropriété

Ce point est annulé.

Election du conseil de copropriété	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

32. Décharge au syndic pour sa mission

Ce point est reporté à une prochaine AG.

L'assemblée passe au vote.

Décharge au syndic pour sa mission	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

33. Mandat du syndic pour la copropriété

Ce point est reporté à une prochaine AG.

Mandat du syndic pour la copropriété	Oui	934.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**934.00**	-	
	Abstention / Absents	66.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

Les points de l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée est levée à 21h47.

Les copropriétaires

Le syndic

[redacted]

Feuille de présence

Assemblée générale du 20/06/2023 à 18h00
Avenue des volontaires 88 1040 Bruxelles

ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.728.471) Avenue Huart Hamoir 40 1030 Bruxelles 01/05/2023 - 30/04/2024

BE-syndic
Avenue des Volontaires 88 1040 Etterbeek Tél. : 02/476.95.04 / Fax : Numéro BCE : 0769.582.380

Copropriétaire	Quotités	Signature	
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	62.000	Présent	Procuration
[redacted]	35.000	Présent	Procuration
[redacted]	60.000	Présent	Procuration
[redacted]	63.000	Présent	Procuration
[redacted]	128.000	Présent	Procuration
[redacted]	6.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	56.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	12.000	Présent	Procuration
[redacted]	46.000	Présent	Procuration
[redacted]	56.000	Présent	Procuration
[redacted]	58.000	Présent	Procuration
Totaux :	**1000.000**	**14**	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 11 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
5 pouvoirs,

Le Président,

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Av Albert Hamoir 40 B17

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le mardi 20 juin 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à BXL, le 14/06/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : av. Huart Hamoir 40 à Schaerbeek

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : av. Huart Hamoir 40 à Schaerbeek

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss se tenant** :

Le mardi 20 juin 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bx, le 20/6/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : [redacted]

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence : _), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le mardi 20 juin 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 86, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à _____, le __/__/____

14/06/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : [redacted]

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécesseire) à l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le mardi 20 juin 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Hoeilaart, le 17/06/2023

NOM + Signature

[redacted]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40, Schaerbeek 1030

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le mardi 20 juin 2023 à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles, le 07/06/2023

NOM + Signature [redacted]

Be-Syndic #26311

Ticket Details

Statut	Priorité	Source	Type
Ouvert	Faible	E-mail	AG

Groupe	Agent
001 - ACP EDELWEISS	Jessica LE SERREC

par **chloe crokart** actif **Sam, 3 Juin at 1:53 H** via **E-mail**

RE: 001 - Edelweiss - convocation AG

Bonjour,

Je vous remercie pour l'invitation.
Malheureusement, je travaille tard le 20 juin. Je donnerai donc une procuration à [redacted] (si elle accepte).

Bien à vous,

[redacted]

De : Be-Syndic - gestion <gestion@Be-Syndic.be>
Envoyé : vendredi 2 juin 2023 17:28
À : chloe.crokart@live.be
Objet : 001 - Edelweiss - convocation AG

Chers copropriétaires,

Vous trouverez ci-joint la convocation à la prochaine assemblée. Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous souhaite une excellente fin de semaine.

Cordialement.

LE SERREC Jessica/ Van Belle Alexandra
BE SYNDIC
Avenue des Volontaires 88

BE-syndic
Avenue des Volontaires 88
1040 Etterbeek
Tél. : 02/476.95.04
Numéro BCE : 0769.582.360
N° I.P.I. : 507.791

Etterbeek, le 23 janvier 2023

ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.728.471)
Avenue Huart Hamoir 40
1030 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 Janvier 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires **présents**	5	sur 14	35.71 %	206.00
Copropriétaires **représentés**	7	sur 14	50.00 %	672.00
Copropriétaires **absents**	2	sur 14	14.29 %	122.00
Totaux	**14**	**sur 14**	**100.00 %**	**1000.000**
AG valide en participants		**12**	85.71 %	
AG valide en quotités		**878.00**	87.80 %	

Le 23 Janvier 2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Election d'un président de l'Assemblée

Madame Russo est élue présidente de séance

Election d'un président de l'Assemblée	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

2. Examen et vote - Travaux prioritaires

L'ascenseur: Les portes de l'ascenseur se bloquent fréquemment, notamment à cause du bras de porte qui se déloge si on ouvre trop la porte. Le syndic a reçu un devis de 1038.80€. Le souci c'est qu'il y a une possibilité que l'ascenseur soit bloqué pendant 5 jours des suites des travaux. L'assemblée demande à ce que l'ascenseur ne soit pas mis à l'arrêt plus d'une journée. Le syndic reviendra vers les copropriétaires des suites des discussions avec l'ascensoriste par mail aux copropriétaires.

La porte d'entrée: Le bras mécanique est défaillant. Ce qui fait que la porte ne ferme plus. l'assemblée demande à ce que la porte soit remplacer en respectant le modèle de celle-ci. Les copropriétaires rappellent de prendre en considération l'isolation pour rendre performant le PEB des parties communes.

La parlophonie: Il est demandé de proposer au moins 2 offres pour le remplacement du système de parlophonie.

Le sinistre dégâts des eaux entre [redacted] et [redacted] L'assemblée décide de ne pas demander une contre-expertise par rapport à ce sinistre et prendre en charge la franchise diminuée du montant qui sera attribué à [redacted].

Le remplacement de la colonne d'évacuation de gauche: le syndic fournira 2 à 3 offres pour le remplacement de celle-ci.

Examen et vote - Travaux prioritaires	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**0.00**	-	
	Abstention / Absents	1 000.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

3. Examen et vote - Eclairage des communs par M. Wrezinski

Le devis des travaux a été votés mais il y a eu une difficulté, notamment en ce qui concerne la conformité électrique.

Le devis réactualisé est de 6950€ Htva.

Ce devis ne comprend pas les compteurs de passage.

[redacted]

Les copropriétaires des garages devront informer le syndic pour les travaux privatifs de placement des interrupteurs.

Le syndic enverra un appel de fonds correspondant au montant du devis.

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Eclairage des communs par M. Wrezinski	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité des 2/3**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

4. Examen et vote - Analyse du PV de l'Assemblée Générale du 17 juin 2022

Les quotités: Ceux qui sont repris dans la liste des présences ne correspondent pas à ce qui doit être pris en compte dans la répartition des charges. Le syndic effectuera les régularisations.

Budget prévisionnel de 40.000€ voté lors de la précédente AG: Les copropriétaires avaient l'habitude de payer les charges sur base de ce qui suit:

7.50€ par quotités par trimestre pour les charges courantes

1.00€ par quotités par trimestre pour le fonds de réserve

Pour les garages qui ne sont pas lié aux appartements, ceux-ci paieront 55€ par garage par an (uniquement pour [redacted]).

L'assemblée passe au vote.

Examen et vote - Analyse du PV de l'Assemblée Générale du 17 juin 2022	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

5. Examen et vote - Rapport de la commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes et joint en présent pv. Celui-ci n'est pas complet compte tenu du fait que la comptabilité n'est pas encore prête.

Examen et vote - Rapport de la commissaire aux comptes	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

6. Examen et vote - Approbation des comptes 2021-2022 et du bilan du 30 avril 2022

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Examen et vote - Approbation des comptes 2021-2022 et du bilan du 30 avril 2022	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

7. Examen et vote - Méthode de calcul pour les appels de provisions

Cette affaire a été traitée au point 4 du présent pv.

Examen et vote - Méthode de calcul pour les appels de provisions	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

8. Examen et vote - Election d'une personne de contact et de ces attributions à défaut d'un conseil de copropriété

[redacted] prend la parole. Elle explique qu'elle est très sollicitée par les occupants et qu'il est difficile pour elle de répondre à toutes les demandes.

Le syndic rappelle qu'il est disponible pour les copropriétaires désireux d'obtenir des informations et que pour les affaires urgentes, il y a un numéro de téléphone d'urgence: le 0491/20.12.20. Celui-ci est accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

Personne n'est disposé à être la personne de contact pour répondre aux questions des occupants.

Examen et vote - Election d'une personne de contact et de ces attributions à défaut d'un conseil de copropriété	Oui	0.00	0.00 %	**Majorité absolue**
	Non	878.00	100.00 %	**La résolution est rejetée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

9. Décharge de la commissaire aux comptes

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Décharge de la commissaire aux comptes	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

10. Election du commissaire aux comptes

Ici on parle de l'année 2022-2023.

Madame Struman est élue commissaire aux comptes.

Election du commissaire aux comptes	Oui	878.00	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**878.00**	-	
	Abstention / Absents	122.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

Les points de l'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 20h30.

Les copropriétaires — Le syndic

COMPLEMENT D'INFORMATION
DE LA COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 5/2021 à 04/2022

ACP EDELWEISS

Dans le cadre du contrôle des comptes annuels de l 'ACP Edelweiss et du bilan d'ouverture au 01/05/2022 réalisé avec Be-Syndic lors de notre mise au point du 2 novembre dernier, voici un complément d'information concernant l'exercice 2021-2022.

Mon rapport de commissaire aux comptes établi pour cet exercice reste ce qu'il est.

A noter donc, que pour l'ouverture du bilan au 01/05/2022 par la société Be-Syndic, les montants concernant tant les fonds de roulement que le fonds de réserve demeurent inchangés.

Le complément d'information consiste à vous préciser que trois sommes apparaissent en « restant dues » et non pas deux dans le bilan d'ouverture ; à savoir : 25 euros relatifs garage 3D, les 330,22 euros (appart 1G) repris dans l'addendum et également les provisions de charges oc l'appartement 2D, lesquelles ont été payées vers la mi-mai 2022 après un simple rappel.

Dans mon esprit, tout était donc payé lors de la prise en main par Be-Syndic au 01/06/2022. Mais il est évident qu'elle doit apparaître et aurait dû être citée dans mon rapport. Permettez-moi de vous présenter mon mea culpa.

Ceci dit, je vous invite à voter l'approbation des comptes relatifs à l'exercice 2021-2022 et l'ouverture de bilan par Be-Syndic, signée conjointement le 2 novembre dernier.

Fait à 1030 Bruxelles, le 14 novembre 2022.

[redacted], copropriétaire ACP Edelweiss

Wavre le 14-01-2023

ACP Edelweiss C/O BE-Syndic
[redacted]
Av. des volontaires 88
1040 Schaerbeek

Parc des Saules 18 Bte 3 à Wavre 1300 – Tél : 010/22.29.99 – GSM : 0475/23.47.10
E-Mail : [redacted] – WEB : [redacted]
Banques : [redacted] BE14 2100 5608 8583 / [redacted] BE15 0682 1078 1330
TVA: BE 0440.186.394 – RCN: 69402 – N° Enregistrement.: 03 26 01

Nos Références : 01-2023-Edelweiss-conformité garages

Concerne : immeuble situé Av. Huart Hamoir 40 à 1030 Schaerbeek

OFFRE ELECTRICITE

[redacted]

Pour donner suite à notre visite des lieux et/ou votre remise des plans et cahier des charges, nous sommes heureux de vous transmettre notre meilleure offre pour l'affaire reprise ci-dessus.

Si vous désirez une information supplémentaire, voir un remaniement du projet, faites le nous savoir, c'est avec plaisir que nous vous transmettrons une offre modifiée ou un avenant complémentaire.

Conformité

AUDIT DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE :

Le travail consiste à remettre aux normes les garages intérieurs et de la cour extérieures, ainsi que les premiers locaux au niveau des caves.

Garages intérieurs :

- Nous avons remarqué que les câblages sont en très mauvais état.
- Dans les garages privatifs, il y a des interrupteurs, prises et luminaires qui sont sur des blochets en bois et non fermés. Ceci n'est pas du tout conforme à la réglementation actuelle.
- Il sera nécessaire de revoir chaque garage de manière complète.

BE-SYNDIC
Avenue des Volontaires, 88
1040 Bruxelles 02/ 470 85 04

- Pour les garages intérieurs, nous remettrons un prix pour le remplacement de l'interrupteur de la prise et nous placerons un hublot LED modèle SOLA **(84,13 € HTVA)**

Cour extérieure et descente garages :

- **Cour :** L'éclairage de la cour des garages est en mauvais état.
  Nous devrons faire un tubage en apparent et tout le long du parcours, nous placerons 6 armatures Leds commandées par un détecteur à la sortie du local vélo et un autre au milieu des garages.
  Nous programmerons un temps relativement long, ce qui permettra d'avoir le temps d'aller à son garage et d'en sortir sans problème.
  Vu la longueur de la cour, il y a énormément de câblage à prévoir.
  Le câble sera sans halogène en 3G2,5 au prix de 2,86€ HTVA/mètre
- Les armatures que nous proposons pour l'extérieur sont de la marque TECHNOLUX, modèle LUNA en 1m20.
  Prix : 73,00 € HTVA/pièce
- **Goulottes :** Nous installerons du local vélo jusqu'au dernier garage une goulotte de de 150x60 en gris qui permettra de placer les câblages pour tous les garages mais alors de manière privative. Rien n'est prévu pour l'instant au niveau câblage privatif des garages.
- **Descente garage :** Placement d'une nouvelle ligne pour alimenter le moteur de la porte de garage.
  Placement aussi de deux appareils SOLA LED avec détecteur de mouvement incorporé.
- Garages privatifs : rien n'est prévu pour l'instant. Mais la goulotte installée permettra ultérieurement de placer des lignes privatives jusqu'au compteur concerné.

TRAVAUX PREVUS DANS CETTE OFFRE :

1- Placement d'une goulotte de 150x60 sur +/- 50 mètres de long en dessous du nouveau câblage qui avait été installé pour deux garages privatifs
Ensuite nous placerons une goulotte plus petite pour l'intérieur des caves vers les coffrets électriques

2- Câblage pour l'éclairage de la cour des garages avec 6 armatures Leds d'1m20 semi-hermétiques qui seront commandées par 2 détecteurs de mouvement

3- Dans la descente des garages placement de deux appareils LED + détecteur

4- Placement d'une nouvelle ligne pour le moteur de la porte des garages

5- Placement d'un nouveau coffret garages complet avec différentiel et disjoncteurs pour les différents circuits.

6- Nous reverrons également le local vélo avec un plafonnier Sola LED avec détecteur de mouvement incorporé.

Le prix que nous proposons est forfaitaire et comprend le matériel et la main d'œuvre pour l'ensemble du travail.

PRIX PROPOSE HTVA : 6950 €

BE-SYNDIC
Avenue des Volontaires, 88
1040 Bruxelles 02/ 476 95 04

VALIDITE DE L'OFFRE : 2 mois

PAIEMENT : 50% d'acompte avant le début des travaux et le solde à la réception à la fin de ceux-ci avec la remise du rapport de conformité réalisé par l » organisme de contrôle.

EXECUTION : Suivant planning.

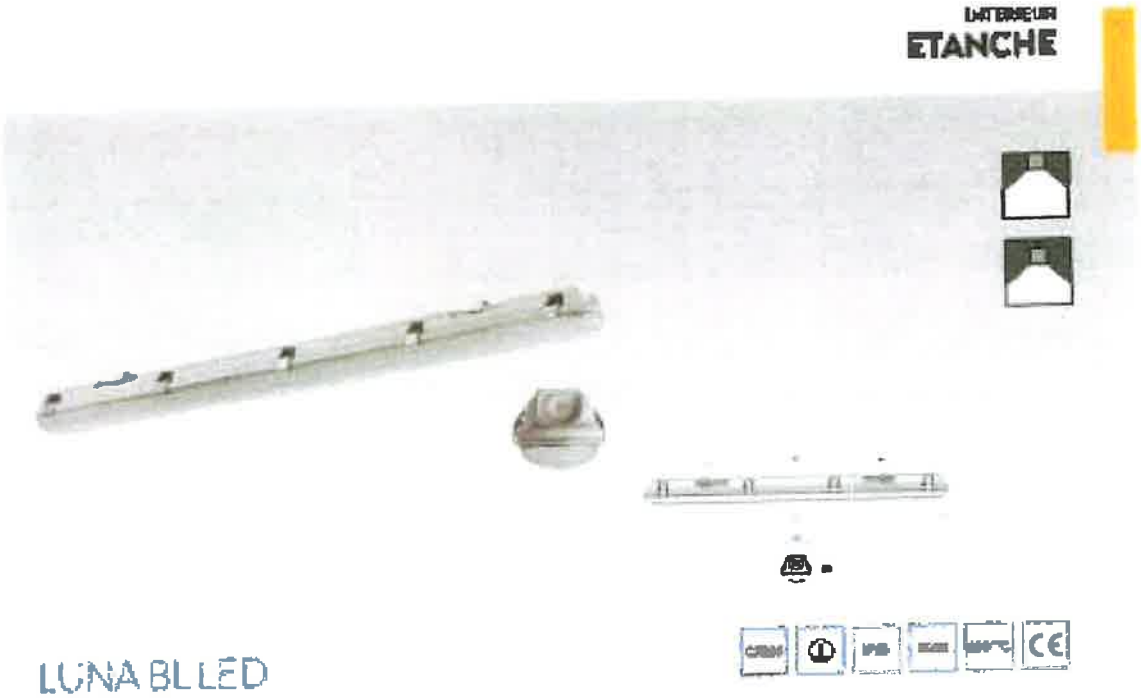
Si cette offre retient votre attention, veuillez s'il vous plaît nous retourner le double du présent devis précédé de la mention « lu et approuvé ».

Attendant votre réponse, et vous remerciant pour la confiance manifestée envers notre entreprise, veuillez agréer Monsieur Najit, nos sentiments les meilleurs.

Signature Client	Service Technique	Direction
lu et approuvé	Wrzesinski Luc	Bockstaele Valérie
BE-SYNDIC Avenue des Volontaires, 83 1040 Bruxelles 02/ 476 95 04		

PRIX GARAGE PRIVATIF :

Ce prix comprend un nouveau tubage avec un interrupteur, une prise et un SOLA Led.
PRIX PROPOSE PAR GARAGE : 300,00 € HTVA



Appareil étanche, ultra fin, entièrement fabriqué en polycarbonate, avec installation facile et rapide

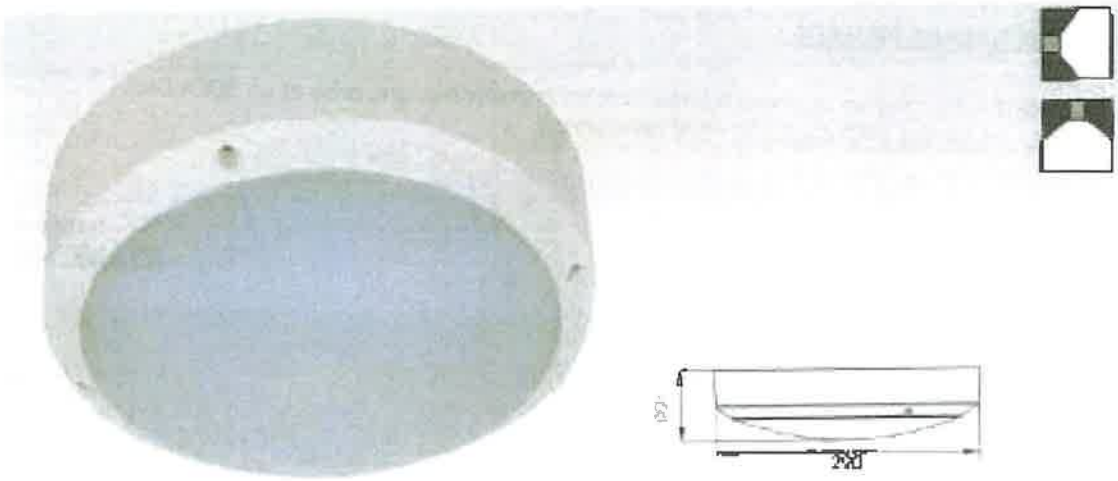
CARACTERISTIQUES

- Matériau du boîtier : polycarbonate
- Couleur du boîtier : blanc
- Tension : 220-240 V
- Température de service : -20 °C à 35 °C

- Montage : montage direct ou suspendu
- Diffuseur : polycarbonate opale
- Durée de vie : 50.000 h

- Driver compris
- Clips en inox imperméables
- Joints en silicone résistant au vieillissement
- Système de clips avec intercalaires variables sur toute la longueur
- Montage rapide, grâce au module led qui est intégré dans le diffuseur
- Disponible avec câblage torsadé

Référence	W	lm	K	Angle de rayonnement	Dimensions (L x l x H)	Connexion
[illegible]	10	1070	[illegible]	120°	[illegible]	Non-disponible
[illegible]	20	2400	[illegible]	120°	[illegible]	Non-disponible
[illegible]	30	[illegible]	[illegible]	120°	[illegible]	Non-disponible
[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	120°	[illegible]	Non-disponible



SOLA

Plafonnier / Applique murale, antivandale, standard, avec capteur et détecteur

Caractéristiques

- Matériau du boîtier : polycarbonate
- Couleur du boîtier : blanc
- Tension : 220-240 V
- Température de service : - 25 °C + 46 °C
- Montage : apparent
- Diffuseur : polycarbonate opale
- Durée de vie : 60.000 h
- Driver compris
- Résistant au vandalisme
- Verrouillage du diffuseur à l'aide de vis inox antivandalisme M5
- Bit 2 points compris
- Livré avec platine de puissance LED SMD en Metal-Core auto-clestante et basculante
- Pas dimmable

Référence	W	lm	K	Angle de rayonnement	Autonomie de secours h
SOVIDRAD					
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible] UNIBIHE					
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5

Feuille de présence

Assemblée générale Extraordinaire du 23/01/2023 à 18:00

ACP EDELWEISS (N. Entr. : 0627.728.471) Avenue Huart Hamoir 40 1030 Bruxelles 01/05/2022 - 30/04/2023

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
[redacted]	66.000		
[redacted]	62.000	Présent	Procuration
[redacted]	35.000	Présent	Procuration
[redacted]	60.000	Présent	Procuration
[redacted]	63.000	Présent	Procuration
[redacted]	328.000	Présent	Procuration
[redacted]	6.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	56.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	12.000	Présent	Procuration
[redacted]	66.000	Présent	Procuration
[redacted]	56.000	Présent	Procuration
[redacted]	58.000	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000	14	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 19 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
7 pouvoirs,

Le Président,

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Mont-Honoré N 40 B / 1030 Bruxelles

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le lundi 23 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles ***le*** 18/01/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné[e] [redacted]

Demeurant à : Avenue HUART HAMOIR 40/3
1030 Schaerbeek

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Avenue HUART HAMOIR 40
1030 Schaerbeek

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le lundi 23 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bdl, le 20/01/2023

NOM + Signature [redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Haut Hamoir 40 b 13

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Haut Hamoir 40

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le lundi 23 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

~~Bon pour pouvoir.~~ Bon pour pouvoir,

Fait à Schaerbeek, le 22/1/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Av. Henri Hamoir 40 B17
1030 Bruxelles

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Av. H. Hamoir 40
1030 Bruxelles

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le lundi 23 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

1030BXL
Fait à ....., le 21/01/2023

NOM + Signature

[redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

en qualité d'adminsitrateur de la succession van trappen

Demeurant à : _____

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : _____

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Et ce de manière générale ayant parcouru avec mon mandataire tous les points de L'AG afin de permettre une décision générale

Le lundi 23 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles le 10/01/...2023

NOM + Signature [redacted]

BE Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40, Schaerbeek 1030 (étage 5)

Déclare par la présente donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40 [redacted]

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ACP Edelweiss se tenant :

Le lundi 27 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Bruxelles, le 19/01/2023

NOM + Signature [redacted]

BE.Syndic

Procuration

Je soussigné [redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40 Bte 11

Déclare par la présente, donner mandat à :

[redacted]

Demeurant à : Avenue Huart Hamoir 40 Bte 11

Afin qu'il/elle puisse me représenter (signer tout document nécessaire lors de l'assemblée (feuille de présence ; ...), voter, requérir tout document nécessaire) à l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **ACP Edelweiss** se tenant :

Le lundi 23 janvier à 18h00 à nos bureaux, Avenue des Volontaires 88, 1040 Etterbeek.

Bon pour pouvoir.

Fait à Schaerbeek, le 23/01/2023

NOM + Signature

[redacted]

PV de l'assemblée générale extraordinaire du 26 janvier 2022

Présences : [redacted]

L'assemblée générale extraordinaire via procédure écrite par bulletin de vote est ouverte à 17h40 par [redacted] son domicile au 1er étage droit de la résidence Edelweiss.

[redacted] (membre du Conseil de copropriété) de bien vouloir présider la séance. Celle-ci accepte.

[redacted] accepte la fonction de secrétaire. C'est elle qui rédigera le procès-verbal.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

1 Vérification des bulletins reçus et des procurations.

Une discussion s'engage à propos de la validité des bulletins des propriétaires du 1G et du 3D compte tenu du fait qu'ils ont été incorrectement complétés (absence des quotités, absence de la signature et de la mention « bon pour pouvoir » et absence de la copie de la procuration générale notariée).

L'assemblée décide finalement de les considérer comme valides, leurs opinions ayant été clairement exprimées.

2. Détermination du quorum

Un seul copropriétaire n'ayant pas répondu, l'ensemble des bulletins reçus représentent 994 /1000 quotités. L'assemblée peut donc se tenir valablement.

3. Dépouillement des votes

Le Comité de dépouillement est composé de [redacted] secrétaire). Celui-ci est approuvé par tous les votants excepté les propriétaires des appartements 1G et 3D avec garage (représentant 122 /1000 quotités) qui rejettent la présence de [redacted]

En conséquence, le Comité, fort de la confiance de la quasi-unanimité des copropriétaires, procède au dépouillement des bulletins et enregistre les résultats suivants.

a) **La fin du mandat de Mme Elisabeth Schollaert en qualité de syndic est acceptée** par 994/1000 quotités.
L'échéance du mandat de [redacted] est fixée au 1er juin 2022, après la clôture des comptes au 30/04/2022 et l'établissement du bilan réalisé par [redacted]

Nous remercions sincèrement [redacted] d'avoir tenu ce rôle de syndic durant plus de 10 ans.

Voici le détail des votes :

Etage	Quotités	Résultat du vote
RDC G	35	OUI
7 D + 1 garage	63	OUI
4G, 5G, 6G, 6D, 7G + 8 garages	328	OUI
RDC D	58	OUI
1D + 1 garage	66	OUI
4D + 1 garage	66	OUI
5D + 1 garage	66	OUI
Garage 11	12	OUI
Garage 6	6	NON
2G	56	OUI
3G + 1 garage	62	OUI
2D	60	OUI
1G	56	OUI
3D + 1 garage	66	OUI

b) Sur les votes exprimés concernant le choix du nouveau syndic, 934/1000 quotités ont choisi la candidature de Be-Syndic et 60/1000 quotités s'est abstenu.
Be-Syndic est donc choisi à la majorité des votants représentant 934/ 1000 quotités de la copropriété.
Son mandat prendra cours le 1er juin 2022.

Voici le détail des votes :

Etage	Quotités	Résultat du vote
RDC G	35	BE SYNDIC
7 D + 1 garage	63	BE SYNDIC
4G, 5G, 6G, 6D, 7G + 8 garages	328	BE SYNDIC
RDC	58	BE SYNDIC
1D + 1 garage	66	BE SYNDIC
4D + 1 garage	66	BE SYNDIC
5D + 1 garage	66	BE SYNDIC
Garage 11	12	BE SYNDIC
Garage 6	6	PAS DE VOTE
2G	56	BE SYNDIC
3G + 1 garage	62	BE SYNDIC
2D	60	ABTENTION
1G	56	BE SYNDIC
3D + 1 garage	66	BE SYNDIC

Les bulletins de vote sont conservés au domicile de [redacted] et sont consultables sur demande aux heures de bureau.

[redacted] et le Conseil de Copropriété informeront [redacted] du résultat de l'élection.

Le PV de la présente assemblée sera transmis à tous les copropriétaires dans les meilleurs délais.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 19h15.

La Syndic , [redacted]

La représentante du conseil de copropriété, [redacted]

La Secrétaire, [redacted]

La présidente, [redacted]