

ACP HELIOS
AVENUE DU CHATEAU 6
1081 BRUXELLES-KOEKELBERG

(08)

RECAPITULATIF DES FRAIS

BCE:0840472237

Période : 10/23 --->12/23

Date 25/01/24

Page 2

Période 52

| Pièce | Date | Fournisseur | Libellé | Mont net | T.V.A. | Mont total |
|----------------------|---|-----------------------------|--|----------|--------|------------|
| | | | Entretien et réparations ascen | 610120 | | |
| 234016 | 13/12/23 | KONE | INTERVENTION | 171.00 | 0.00 | 171.00 |
| 8 / | 1 | KONE: | CONTRAT ENTRETIEN - ONDERHOUD CONTRACT | 2573.55 | 0.00 | 2573.55 |
| 8 / | 3 | ELECTRICITE - ELECTRICITEIT | | | | |
| | | | Electricité ascenseurs | 612110 | | |
| 234009 | 14/10/23 | Electrabel | PROVISION PROVISIE 01/08/23-31/10/23 | 101.00 | 0.00 | 101.00 |
| 8 / | 3 | ELECTRICITE - ELECTRICITEIT | | 101.00 | 0.00 | 101.00 |
| | | | ASCENSEUR - LIFT | 2674.55 | 0.00 | 2674.55 |
| <hr/> | | | | | | |
| 9 | CHAUFFAGE+EAUX:CALORIBEL | | | | | |
| <hr/> | | | | | | |
| | | | Autres | 610390 | | |
| 234011 | 05/12/23 | RC MAINTENANCE | INTERVENTION INSTALLATION | 136.48 | 0.00 | 136.48 |
| | | | Redevance fixe et consommation | 612200 | | |
| 234003 | 14/10/23 | Electrabel | PROVISION PROVISIE 10/2023 | 1006.00 | 0.00 | 1006.00 |
| 234006 | 14/11/23 | Electrabel | PROVISION PROVISIE 11/2023 | 1006.00 | 0.00 | 1006.00 |
| 234019 | 12/12/23 | Electrabel | PROVISION PROVISIE 12/2023 | 1006.00 | 0.00 | 1006.00 |
| | | | CHAUFFAGE+EAUX:CALORIBEL | 3154.48 | 0.00 | 3154.48 |
| <hr/> | | | | | | |
| 11 | FONDS DE RESERVE - RESERVEKAPITAAL | | | | | |
| <hr/> | | | | | | |
| | | | CHARGES A REPARTIR | 600000 | | |
| 234020 | 30/12/23 | FONDS DE RESERVE | APPEL TRIMESTRIEL DEC AG 2023 | 1250.00 | 0.00 | 1250.00 |
| | | | FONDS DE RESERVE - RESERVEKAPITAAL | 1250.00 | 0.00 | 1250.00 |
| <hr/> | | | | | | |
| Totaux copropriété : | | | | 14306.41 | 0.00 | 14306.41 |

Imprimé le 25/01/24 à 15:03:38

ACP HELIOS
AVENUE DU CHATEAU 6
1081 BRUXELLES-KOEKELBERG
BCE 0840472237

(08)

BALANCE DES OCCUPANTS

Date 31/12/23
Page 1
Période 52
Devise EUR
Dern.op. 4750

| Numéro | Nom | Débit | Crédit | Solde | A compt | Total |
|-----------------|-----|-----------|-----------|----------|---------|----------|
| PO-1B-0 | I | 20542.67 | 20542.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-1B-1 | | 34690.78 | 27690.78 | 7000.00 | 0.00 | 7000.00 |
| PO-1M-0 | | 41048.68 | 41048.68 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-2B-0 | | 41304.36 | 41304.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-2M-0 | | 50012.67 | 50012.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-3B-0 | | 33430.98 | 33430.77 | 0.21 | 0.00 | 0.21 |
| PO-3M-0 | | 19402.31 | 19402.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-3M-01 | | 23095.06 | 23095.06 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-4B-0 | | 48525.99 | 48468.82 | 57.17 | 0.00 | 57.17 |
| PO-4M-0 | | 42169.39 | 42169.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-5B-0 | | 46717.77 | 46710.23 | 7.54 | 0.00 | 7.54 |
| PO-5M-0 | | 40224.46 | 40224.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-5M-01 | | 2647.96 | 1000.29 | 1647.67 | 0.00 | 1647.67 |
| PO-6B-0 | | 3528.50 | 3528.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-6B-01 | | 25040.88 | 24322.51 | 718.37 | 0.00 | 718.37 |
| PO-6B-02 | | 15635.57 | 15635.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-6M-0 | | 31607.28 | 31607.28 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-6M-01 | | 12067.62 | 11416.37 | 651.25 | 0.00 | 651.25 |
| PO-G3-0 | | 750.42 | 750.42 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-G3-2 | | 701.79 | 701.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-G8-0 | | 60.21 | 60.21 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-G8-1 | | 624.89 | 624.89 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-G8-2 | | 618.05 | 621.33 | -3.28 | 0.00 | -3.28 |
| PO-G8-3 | | 33.55 | 33.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO-XX-V | | 149.82 | 149.82 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PO3M-02 | | 3167.41 | 3167.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Totaux : | | 537799.07 | 527720.14 | 10078.93 | 0.00 | 10078.93 |

Imprimé le 25/01/24 à 15:02:55

| ACP HELIOS | | (08) | Date | 31/12/23 |
|---------------------------|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| AVENUE DU CHATEAU 6 | | | Page | 1 |
| 1081 BRUXELLES-KOEKELBERG | | | Période | 52 |
| BCE: 0840472237 | | | Devise | EUR |
| | | | Edition du bilan | |
| | | | Dern.op. 4750 | |
| Numéro | Libellé | | Actif | Passif |
| 1 | Dettes à Plus d'un an | | 0.00 | 54525.73 |
| 100000 | FONDS DE ROULEMENT D | | 0.00 | 21007.06 |
| 111100 | INTERETS BANCAIRES CD D | | 0.00 | 976.81 |
| 111200 | INTERETS BANCAIRES CV D | | 0.00 | 69.86 |
| 160000 | FONDS DE RESERVE D | | 0.00 | 32472.00 |
| 3 | STOCK | | 283.84 | 0.00 |
| 300100 | Stock cles D | | 283.84 | 0.00 |
| 4 | Créances et dettes à un an au | | 11160.34 | 0.00 |
| 410000 | Acompte de fonds de réserve ap O | | 44374.42 | 0.00 |
| 410100 | COPROPRIETAIRES O | | 0.00 | 34295.49 |
| 499502 | SINISTRE APPART D | | 297.75 | 0.00 |
| 499900 | ARRONDIS ORDINATEUR D | | 0.00 | 0.23 |
| 499999 | A REGULARISER D | | 783.89 | 0.00 |
| 5 | Placements de trésorerie et va | | 33775.14 | 0.00 |
| 550101 | BNP PARIBAS CD 035 7119816 57 B | | 11753.07 | 0.00 |
| 551000 | BNP PARIBAS CV 001-5928596-32 B | | 22022.07 | 0.00 |
| 6 | Charges | | 38356.27 | 0.00 |
| 600000 | CHARGES A REPARTIR C | | 18056.41 | 0.00 |
| 610010 | Extincteurs d'incendie C | | 336.29 | 0.00 |
| 610100 | Contrôle ascenseurs C | | 510.01 | 0.00 |
| 610110 | Contrat d'entretien ascenseurs C | | 2228.80 | 0.00 |
| 610120 | Entretien et réparations ascen C | | 1094.54 | 0.00 |
| 610390 | Autres C | | 848.59 | 0.00 |
| 610500 | Nettoyage bâtiment selon contr C | | 4398.35 | 0.00 |
| 610540 | Ordures ménagères/PMC/papier e C | | 72.60 | 0.00 |
| 612100 | Electricité parties communes C | | 2162.93 | 0.00 |
| 612110 | Electricité ascenseurs C | | 500.55 | 0.00 |
| 612200 | Redevance fixe et consommation C | | 6266.64 | 0.00 |
| 613000 | Honoraires syndics C | | 1656.00 | 0.00 |
| 615100 | Electricité C | | 59.16 | 0.00 |
| 616100 | Utilisation salles de réunion C | | 147.40 | 0.00 |
| 650000 | Frais bancaires et charges des C | | 18.00 | 0.00 |
| 7 | Produits | | 0.00 | 29049.86 |
| 700000 | Acomptes fonds de réserve R | | 0.00 | 5000.00 |
| 706000 | Refacturation des charges C | | 0.00 | 24049.86 |
| | Totaux : | | 117871.31 | 117871.31 |

Imprimé le 25/01/24 à 15:01:28

ACP HELIOS
 AVENUE DU CHATEAU 6
 1081 BRUXELLES-KOEKELBERG
 BCE: 0840472237

(08)

Edition du bilan

Dern.op. 4786

Date 25/01/24
 Page 1
 Période 53
 Devise EUR

| Numéro | Libellé | | Actif | Passif |
|----------|---------------------------------------|---|------------------|------------------|
| 1 | Dettes à Plus d'un an | | 0.00 | 54525.73 |
| 100000 | FONDS DE ROULEMENT | D | 0.00 | 21007.06 |
| 111100 | INTERETS BANCAIRES CD | D | 0.00 | 976.81 |
| 111200 | INTERETS BANCAIRES CV | D | 0.00 | 69.86 |
| 160000 | FONDS DE RESERVE | D | 0.00 | 32472.00 |
| 3 | STOCK | | 283.84 | 0.00 |
| 300100 | Stock clés | D | 283.84 | 0.00 |
| 4 | Créances et dettes à un an au | | 25466.75 | 0.00 |
| 410000 | Acompte de fonds de réserve ap | O | 45624.44 | 0.00 |
| 410100 | COPROPRIETAIRES | O | 0.00 | 21239.08 |
| 499502 | SINISTRE APPART | D | 297.75 | 0.00 |
| 499900 | ARRONDIS ORDINATEUR | D | 0.00 | 0.25 |
| 499999 | A REGULARISER | D | 783.89 | 0.00 |
| 5 | Placements de trésorerie et va | | 33775.14 | 0.00 |
| 550101 | BNP PARIBAS CD 035 7119816 57 | B | 11753.07 | 0.00 |
| 551000 | BNP PARIBAS CV 001-5928596-32 | B | 22022.07 | 0.00 |
| 6 | Charges | | 38356.27 | 0.00 |
| 600000 | CHARGES A REPARTIR | C | 5000.00 | 0.00 |
| 610010 | Extincteurs d'incendie | C | 336.29 | 0.00 |
| 610100 | Contrôle ascenseurs | C | 510.01 | 0.00 |
| 610110 | Contrat d'entretien ascenseurs | C | 4631.35 | 0.00 |
| 610120 | Entretien et réparations ascen | C | 1265.54 | 0.00 |
| 610370 | Autre entretien évacuation, ég | C | 391.14 | 0.00 |
| 610390 | Autres | C | 985.07 | 0.00 |
| 610500 | Nettoyage bâtiment selon contr | C | 5806.79 | 0.00 |
| 610540 | Ordures ménagères/PMC/papier e | C | 290.40 | 0.00 |
| 612100 | Electricité parties communes | C | 2668.93 | 0.00 |
| 612110 | Electricité ascenseurs | C | 601.55 | 0.00 |
| 612200 | Redevance fixe et consommation | C | 9284.64 | 0.00 |
| 613000 | Honoraires syndics | C | 2208.00 | 0.00 |
| 614000 | Assurance incendie | C | 4122.00 | 0.00 |
| 615100 | Electricité | C | 83.16 | 0.00 |
| 616100 | Utilisation salles de réunion | C | 147.40 | 0.00 |
| 650000 | Frais bancaires et charges des | C | 24.00 | 0.00 |
| 7 | Produits | | 0.00 | 43356.27 |
| 700000 | Acomptes fonds de réserve | R | 0.00 | 5000.00 |
| 706000 | Refacturation des charges | C | 0.00 | 38356.27 |
| | Totaux : | | 119121.33 | 119121.33 |

Imprimé le 25/01/24 à 15:06:47

ACP HELIOS
 AVENUE DU CHATEAU 6
 1081 BRUXELLES-KOEKELBERG
 BCE: 0840472237

(08)

Edition du bilan

Dern.op. 4824

Date 25/01/24
 Page 1
 Période 53
 Devise EUR

| Numéro | Libellé | | Actif | Passif |
|----------|---------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| 1 | Dettes à Plus d'un an | | 0.00 | 59525.73 |
| 100000 | FONDS DE ROULEMENT | D | 0.00 | 21007.06 |
| 111100 | INTERETS BANCAIRES CD | D | 0.00 | 976.81 |
| 111200 | INTERETS BANCAIRES CV | D | 0.00 | 69.86 |
| 160000 | FONDS DE RESERVE | D | 0.00 | 37472.00 |
| 3 | STOCK | | 283.84 | 0.00 |
| 300100 | Stock clés | D | 283.84 | 0.00 |
| 4 | Créances et dettes à un an au | | 25466.75 | 0.00 |
| 410000 | Acompte de fonds de réserve ap | O | 45624.44 | 0.00 |
| 410100 | COPROPRIETAIRES | O | 0.00 | 21239.08 |
| 499502 | SINISTRE APPART | D | 297.75 | 0.00 |
| 499900 | ARRONDIS ORDINATEUR | D | 0.00 | 0.25 |
| 499999 | A REGULARISER | D | 783.89 | 0.00 |
| 5 | Placements de trésorerie et va | | 33775.14 | 0.00 |
| 550101 | BNP PARIBAS CD 035 7119816 57 | B | 11753.07 | 0.00 |
| 551000 | BNP PARIBAS CV 001-5928596-32 | B | 22022.07 | 0.00 |
| | Totaux : | | 80765.06 | 80765.06 |

Imprimé le 25/01/24 à 15:07:53

ACP RESIDENCE "HELIOS"
 avenue du Château 6 Kasteellaan
 BRUXELLES 1081 BRUSSEL

RELEVÉ DETAILLÉ / GEDETAILLEERDE OPGAVE : 01/10/2023 - 31/12/2023

| Etage | NOM PROPRIÉTAIRE NAAAM EIGENAARS | Quot. A Kwot | DECOMPTE POUR INFORMATION AFREKENING VOOR INFORMATIE | | | | | | | | | | | | RUB 8 | TOTAL Charges TOTAAL | SOLDE 31/12/2023 TOTAAL | A PAYER € TE BETALEN | |
|---|-------------------------------------|--------------------|--|-----------------|---------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------|
| | | | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | RUB | | | | | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 6 | 7 | 9 | 10 | 11 | 4 | | | | | | | | |
| 0-1B-1 | | 772 | 42,61 | 149,65 | 47,47 | 318,22 | 0,00 | 243,53 | | | | | | | 96,50 | 222,88 | 1.120,86 | 7.000,00 | 8.120,86 |
| 0-2B-0 | | 772 | 42,61 | 149,65 | 47,47 | 318,22 | 0,00 | 243,53 | | | | | | | 96,50 | 222,88 | 1.120,86 | | 1.120,86 |
| 0-3B-0 | | 772 | 42,61 | 149,65 | 47,47 | 318,22 | 0,00 | 243,53 | | | | | | | 96,50 | 222,88 | 1.120,86 | 0,21 | 1.121,07 |
| 0-4B-0 | | 807 | 44,55 | 156,43 | 49,63 | 332,65 | 0,00 | 254,57 | | | | | | | 100,88 | 222,88 | 1.161,57 | 57,17 | 1.218,74 |
| 0-5B-0 | | 772 | 42,61 | 149,65 | 47,47 | 318,22 | 0,00 | 243,53 | | | | | | | 96,50 | 222,88 | 1.120,86 | 7,54 | 1.128,40 |
| 0-6B-02 | | 772 | 42,61 | 149,65 | 47,47 | 318,22 | 0,00 | 243,53 | | | | | | | 96,50 | 222,88 | 1.120,86 | | 1.120,86 |
| 0-6B-01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 718,37 | 718,37 |
| 0-1M-0 | | 844 | 46,59 | 163,60 | 51,90 | 347,90 | 0,00 | 266,24 | | | | | | | 105,50 | 222,88 | 1.204,61 | | 1.204,61 |
| 0-2M-0 | | 885 | 48,85 | 171,55 | 54,42 | 364,80 | 0,00 | 279,17 | | | | | | | 110,63 | 222,88 | 1.252,30 | | 1.252,30 |
| 0-3M-0 | | 879 | 48,52 | 170,39 | 54,05 | 362,32 | 0,00 | 277,28 | | | | | | | 109,88 | 222,88 | 1.245,32 | | 1.245,32 |
| 0-3M-0 | | 882 | 48,69 | 170,97 | 54,24 | 363,56 | 0,00 | 278,23 | | | | | | | 110,25 | 222,88 | 1.248,81 | | 1.248,81 |
| 0-4M-0 | | 884 | 48,80 | 171,36 | 54,36 | 364,38 | 0,00 | 278,86 | | | | | | | 110,50 | 222,88 | 1.251,14 | 1.647,67 | 2.898,81 |
| 0-5M-01 | | 882 | 48,69 | 170,97 | 54,24 | 363,56 | 0,00 | 278,23 | | | | | | | 110,25 | 222,88 | 1.248,81 | 651,25 | 1.900,06 |
| 0-6M-01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0-C3-2 | | 37 | 2,04 | 7,17 | 2,28 | 15,25 | 0,00 | 11,67 | | | | | | | 4,63 | | 43,04 | | 43,04 |
| 0-C8-3 | | 40 | 2,21 | 7,75 | 2,46 | 16,49 | 0,00 | 12,62 | | | | | | | 5,00 | | 46,53 | | 46,53 |
| 0-C8-2 | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | -3,28 | -3,28 |
| Appart oisBo dossier transféré chez avocat pour charges impayées | | 10.000 | 552,00 | 1.938,44 | 614,94 | 4.122,00 | 0,00 | 3.154,48 | 0,00 | 1.250,00 | 12 | 2.674,55 | 14.306,41 | 10.078,93 | 24.385,34 | | | | |

"Patrick Eyraud Co - Immobilier" Av. du Château, 132 bte 1 - 1081 BRUXELLES

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 18 MARS 2015

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HELIOS » se tient au rez-de-chaussée - local conciergerie, avenue du Château 6 à 1081 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h.15'.

Art. 577 - 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 9/13 et ils détiennent 7607 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président(e) : Mme

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2014 - 31/12/2014)

Le syndic a transmis les comptes pour vérifications (factures, extraits bancaires) au commissaire aux comptes à savoir, M. SKEINE MOUTIR.

Aucune remarque n'est à formuler, à la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7607 quotités
- NON : 0 quotité
- ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

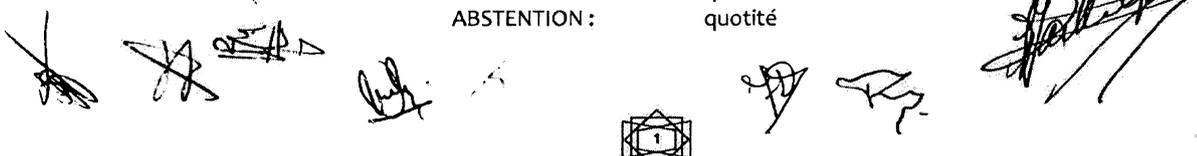
L'assemblée générale : approuve les comptes à l'unanimité des voix.

3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

- 3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co - Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 7607 quotités
- NON : quotité
- ABSTENTION : quotité



Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. NEANT
Le syndic est réélu à l'unanimité des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide: à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes : M

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2015

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Syndic - Syndicus | 1.940,00 € |
| Entretien - Onderhoud | 5.640,00 € |
| Electricité | 1.500,00 € |
| Divers - Varia | 1.000,00 € |
| Assurance - Verzekering | 3.000,00 € |
| Chaudière | 500,00 € |
| Caloribel | 750,00 € |
| Eau - Water | 3.000,00 € |
| Adoucisseur | 500,00 € |
| Gaz | 13.000,00 € |
| Ascenseur - lift | 2.000,00 € |
| Fonds de réserve | 4.000,00 € |
| TOTAL - TOTAAL | 36.830,00 € |

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Mise en conformité ascenseur : devis

Sur base de l'analyse de risque effectuée par AIB Vincotte, les offres de prix ont été demandées à trois ascensoristes à savoir Schindler, Otis et Kone. Ces deux derniers ont remis offres

Comme précisé dans l'ordre du jour, les devis sont disponibles sur le site internet et consultables à tout moment par les copropriétaires.

- KONE : mise en conformité: 28.177 Eur HTVA
Option système de traction 5.538 Eur HTVA
Option décoration cabine 2.743 Eur HTVA
TOTAL 36.458 HTVA - 38.645,48 Eur TVAC
- OTIS : mise en conformité: 34.089,09 Eur HTVA - 36.134,44 Eur TVAC

Après un échange de vue à la question "Etes-vous pour l'approbation du devis de la société KONE OPTIONS COMPRESES SOIT 38645 TVAC."

- ONT REPONDU OUI: 7607 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus :

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des voix, le devis de la société

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve



6. Divers

AVIS ASSEMBLEUR: INTERDIT DE FUMER.
TROIS PERSONNES MAX

DEBOTS DE CIGARETTES JETER PAR LES FENETRES DANS LES COMMUNS
TAPAGE NOCTURNE APRES 22H00

GARDERIE D'ENFANTS - NOMBREUX VISITEURS OU OCCUPANTS APPT 05B-D
COULEE DE GRAISSE SUR TERRASSE APPT 04B - PROVENANT APPT 05B-D
COULEE D'UN DOT DE PEINTURE BLANCHE SUR GARDES-CORPS DES APPARTEMENTS
EN DESSOUS - POUXELLES NON TRIEES OCCUPANTS APPT 05B-D

NOMBREUX PROBLEMES AVEC LOCATAIRES APPT 05B-D LFR CI-DESSUS

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20 h 45

Mme
Président(e) de séance



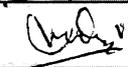
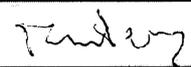
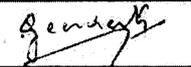
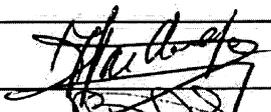
P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

- TOUTE DEGRADATION OCCASIONNEE AUX PARTIES COMMUNES OU PRIVATIVES EFFECTUEE PAR LES OCCUPANTS DE L'APPARTEMENT APPT 05B-D SERONT FACTUREES AU COPROPRIETAIRE CREDIT BIEU
- PROBLEME FERMETURE PORTE GARAGE (GRAISSAGE DES GUIDES)
- CONSTATATION LOCAL CONCIERGE: CHAUFFAGE ALLUME.

Associations des copropriétaires / Vereniging van mede-eigenaars
RESID. « HELIOS »
 Avenue du Château 6 Kasteellaan
 BRUXELLES 1081 BRUSSEL

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU 18 MARS 2015
 ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN 18 MAART 2015

Listes des présences
 Aanwezigheidslijst

| Appartement Appartement | Propriétaire Eigenaar | Quotités Aandelen | Présent / Aanwezig Signature / Handtekening | Procuration / Volmacht Signature / Handtekening |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|--|---|
| 0-1B-0 | | 812 | | |
| 0-2B-0 | | 772 | | |
| 0-3B-0 | | 772 |  | |
| 0-4B-0 | | 807 |  |  |
| 0-5B-0 | | 772 | | |
| 0-6B-0 | | 772 | | |
| 0-1M-0 | | 844 |  | |
| 0-2M-0 | | 885 |  | |
| 0-3M-0 | | 879 |  | |
| 0-4M-0 | | 882 | |  |
| 0-5M-0 | | 884 |  | |
| 0-6M-0 | | 882 |  | |
| 0-G3-0 | | 37 | | |
| | | 10.000 | | |

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 16 MARS 2016

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HELIOS » se tient au rez-de-chaussée - local conciergerie, avenue du Château 6 à 1081 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h.15'.

Art. 577 – 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 10 /13 et ils détiennent 8.379 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Présidente : Mme

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2015 – 31/12/2015)

Le syndic a transmis les comptes pour vérifications (factures, extraits bancaires) au commissaire aux comptes à savoir, M. SKEINE MOUTIR.

Aucune remarque n'est à formuler, à la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.379 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix.

3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.379 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. NEANT
Le syndic est réélu à l'unanimité des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide: 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : NEANT

Commissaire aux comptes :

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2016

Identique à celui de 2015

Fonds de réserve à concurrence de 4.000 Eur

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Rafrâichissement des terrasses à l'arrière

Point reporté à une année ultérieure

6. Appt 5B: Frais de dépannage ascenseur

Le syndic viendra avec l'ingénieur d'Otis

Installer un auto-collant interdiction de fumer

7. Appt 5B: nuisances

M. Melvies fait lecture de tous les désagréments causés par les locataires

Une pétition sera rédigée et signée par l'ensemble des propriétaires. Dont celle-ci sera expédiée par courrier recommandé à la copropriétaire

8. Cage d'escalier absence d'alarme incendie

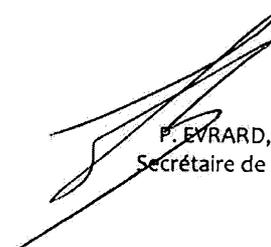
A prévoir de nouvelles piles

Il semblerait qu'une antenne parabolique a été installée au niveau de la toiture étant une partie commune par les locataires de l'appartement 5B Ce qui est strictement interdit

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 2 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20h 20'

Mme. DELCUETO
Présidente de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 29 MARS 2017**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HELIOS » se tient au rez-de-chaussée - local conciergerie, avenue du Château 6 à 1081 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h.15'.

Art. 577 – 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **10 /14** et ils détiennent **8.379** voix sur **10 000**.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Présidente : Mme.
Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2016 – 31/12/2016)

Le syndic a transmis les comptes pour vérifications (factures, extraits bancaires) au commissaire aux comptes à savoir, M. SKEINE MOUTIR dont rapport est effectué

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.379 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix.

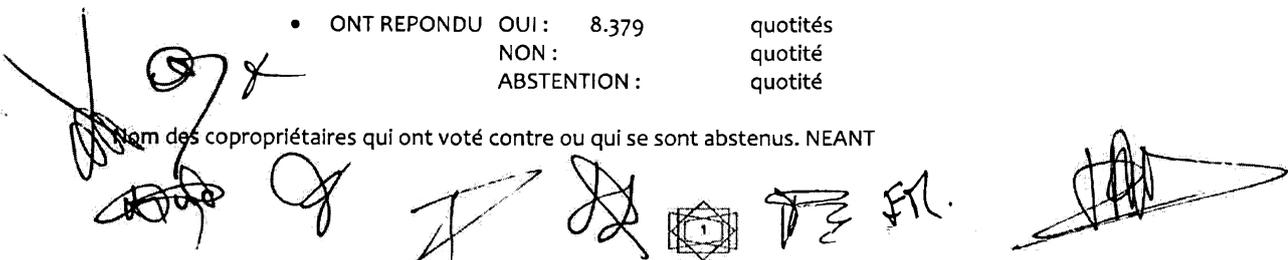
3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

- 3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 8.379 quotités
NON : quotité
ABSTENTION : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. NEANT



Le syndic est réélu à l'unanimité des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide : » à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes :

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2017

Budget de fonctionnement identique à celui de 2016

Fonds de réserve 2017 : 4.000 Eur

Le budget est approuvé à l'unanimité des voix

5. Chaufferie : mise en conformité

Une audit relative à la chaufferie a été réalisée en 2015 dont celle-ci était obligatoire suivant législation en vigueur.

Les chaudières sont âgées de nombreuses années - Un inventaire amiante sera réalisé cette année

6. Conciergerie : Rangement en vue de l'installation engin de sport

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide que des engins de sport soient installés pour utilisation par les copropriétaires uniquement dans la conciergerie

7. Vidange de la colonne de chauffage afin d'effectuer des travaux dans notre appartement durant l'été

Des vannes intermédiaires existent pour vider chaque appartement

8. Possibilité de mettre notre scooter dans la cour intérieure (cause : achat d'une nouvelle voiture)

L'autorisation est accordée pour le scooter

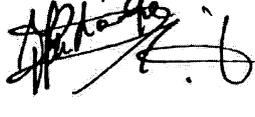
9. Problème eau chaude récurrent, manque de pression et variation de la température de l'eau; la chaudière doit elle être remplacée ??

Problème de fluctuation de pression

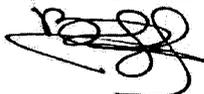
- A demander à la société de nettoyage de nettoyer la plate-forme des garages

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 2 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21 h 00'



Mme DEL CUETO
Présidente de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance



Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 19 MARS 2018

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HELIOS » se tient au rez-de-chaussée - local conciergerie, avenue du Château 6 à 1081 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h.15'.

Art. 577 – 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées. 8419
1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 10/14 et ils détiennent 8.379 voix sur 10 000.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président(e) : *Amc*

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2017 – 31/12/2017)

Le syndic a transmis les comptes pour vérifications (factures, extraits bancaires) au commissaire aux comptes à savoir, M. SKEINE MOUTIR dont rapport est effectué

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 8419 quotités
NON : 0 o quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix.

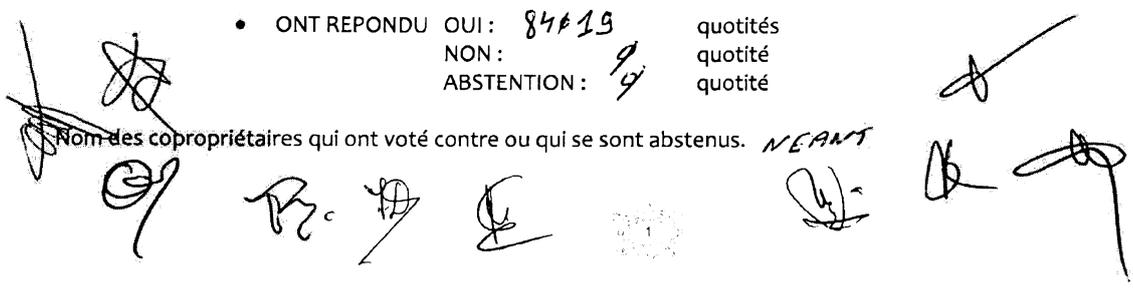
3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

- 3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 8419 quotités
NON : 9 quotité
ABSTENTION : 14 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. NEANT



Le syndic est réélu – ~~n'est pas réélu à la majorité~~ - à l'unanimité - des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide: à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes :

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2018

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Syndic - Syndicus | 1.960,00 € |
| Entretien - Onderhoud | 5.520,00 € |
| Electricité | 2.000,00 € |
| Divers - Varia | 1.000,00 € |
| Assurance - Verzekering | 3.000,00 € |
| Chaudière | 500,00 € |
| Caloribel | 750,00 € |
| Eau - Water | 3.000,00 € |
| Adoucisseur | 500,00 € |
| Gaz | 10.000,00 € |
| Ascenseur - lift | 2.000,00 € |
| Fonds de réserve | 4.000,00 € |
| TOTAL - TOTAAL | 34.230,00 € |

Le budget 2018 est approuvé à l'unanimité des voix

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 2 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : *so las*

Mme
Présidente de séance

*Lumière défectueuse entrée des garages.
Problème eau chaude*

Devis AG 2018 pour rénovation cour./balles.

P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 22 MARS 2019

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HELIOS » se tient au rez-de-chaussée - local conciergerie, avenue du Château 6 à 1081 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h.15'.

Art. 577 – 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont 9/14 et ils détiennent 7607 voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.

Président(e) : M.

Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD

Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2018 – 31/12/2018)

Le syndic a transmis les comptes pour vérifications (factures, extraits bancaires, journaux comptables) au commissaire aux comptes à savoir, M. SKEINE MOUTIR dont rapport est effectué

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7607 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix.

3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.

- 3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 7607 quotités
NON : quotité
ABSTENTION : quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.



Le syndic est réélu – n'est pas réélu – à la majorité - à l'unanimité - des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide :^{1°} à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété :

Commissaire aux comptes : M

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Budget : 2019

FONDS DE RESERVE :

Le syndic informe les participants de la nouvelle loi qui sera applicable à partir du 1^{er} janvier 2019 parue au MB du 02 juillet 2018

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

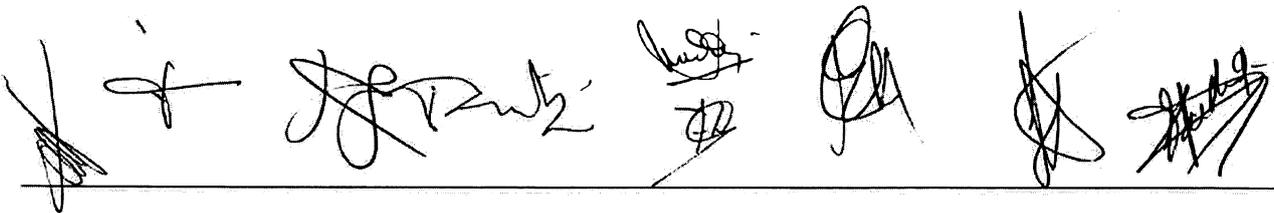
Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à **cinq pour cent** de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

.....

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Syndic - Syndicus | 2.208,00 € |
| Entretien - Onderhoud | 5.700,00 € |
| Electricité | 2.000,00 € |
| Divers - Varia | 1.000,00 € |
| Assurance - Verzekering | 3.200,00 € |
| Chaudière | 500,00 € |
| Caloribel | 800,00 € |
| Eau - Water | 2.000,00 € |
| Adoucisseur | 500,00 € |
| Gaz | 10.000,00 € |
| Ascenseur - lift | 2.000,00 € |
| Fonds de réserve | 4.000,00 € |
| TOTAL - TOTAAL | 33.908,00 € |

Le budget 2019 est approuvé à l'unanimité des voix



5. Chaufferie : mise en conformité

Quorum requis pour travaux depuis le 1^{er} janvier 2019

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1^{er}/1;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Après un échange de vue, l'assemblée décide *d'effectuer l'entretien Amianté + Sortir Les encombrants*

6. Conciergerie : Prévoir vente

« La pièce du rez-de-chaussée, étant un espace perdu, qui se dégrade d'année en année et qui ne sert à rien, hormis l'AG annuelle de la copropriété. Si une vente est possible, l'argent de cette vente peut-il aller directement dans notre fond de réserve afin de nous permettre, entre autres, de futurs travaux dans le plus grand confort ? »

La rectification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes

Par principe, la quote-part des parties communes est fixée initialement en fonction de la valeur de chaque partie privative.

La modification de la répartition des quotes-parts résultera donc de l'inadéquation entre les quotités attribuées à chaque lot privatif et la valeur de ce lot (par exemple, la conciergerie commune est vendue en sorte qu'un nouveau lot privatif est constitué, ce qui entraînera la modification de la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes).

Lors de la création de la copropriété, la valeur de la partie privative, selon la loi du 2 juin 2010, est déterminée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation (par ex. garage ou appartement) et de la situation de la partie privative.

Si une modification doit être envisagée sur ce point, il peut être utile de se fonder sur cette loi nouvelle et de s'appuyer sur un rapport d'expert (géomètre, architecte, notaire, agent immobilier) pour justifier celle-ci.

La modification du mode de répartition des charges

Il s'agit de démontrer que le mode de répartition appliqué cause un préjudice propre.

Les critères de répartition sont la valeur des lots et parfois leur utilité.

Les charges sont en effet réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif.

Le critère de l'utilité (par exemple, l'usage d'un ascenseur pour le rez-de-chaussée) est en principe un critère supplétif non prévu par la loi. La jurisprudence varie toutefois à ce niveau et l'accepte parfois.

Là aussi, il peut être utile de se fonder sur un rapport d'expert (géomètre, architecte, notaire, agent immobilier) pour justifier la modification souhaitée.

Après un échange de vue, l'assemblée décide *de présenter un projet via un*

projet d'ami

[Signatures]

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à :


P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

M. M. M.
Présidente de séance

Pour l'Ag 2020: Dans son resolution pour
① Dans maintenant son Absence



Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 06 JUILLET 2020 SUITE AUX MESURES SANITAIRES COVID19

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « HELIOS » se tient au rez-de-chaussée - local conciergerie, avenue du Château 6 à 1081 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h.15'.

Art. 577 – 6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 577-11/2 C : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont ⁷⁵⁴⁰ ~~14~~ et ils détiennent ⁷⁵⁴⁰ voix sur 10000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.
- 1.3. Nomination du – de l' Président (v) :
Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2019 – 31/12/2019)

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) au commissaire aux comptes M. SKEINE MOUTIR pour les vérifications.

A annuler les dettes des ex-copropriétaires

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait - aucune remarque n'est à formuler

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 7540 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

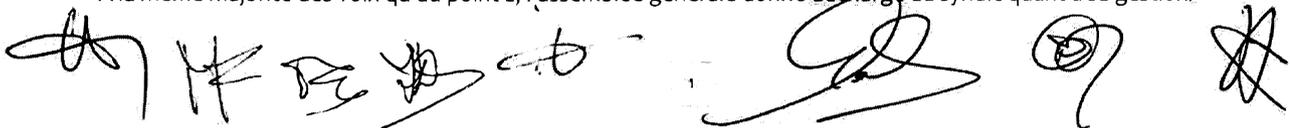
A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

Il n'y a pas de Membre du Conseil de Copropriété

3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.



3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic: la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

• ONT REPONDU OUI : 7540 quotités
NON : 0 quotité
ABSTENTION : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Le syndic est réélu - ~~est pas réélu à la majorité~~ - à l'unanimité - des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide :^o à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : NEANT

Commissaire aux comptes : M

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 577-8 §4)

Chauffage : RMC Maintenance, Nettoyage «BRIENT», Ascenseur : Maintenance & Ligne téléphonique : «KONE », Ascenseur Contrôle : « VINCOTTE » , Electricité & Gaz : « ENGIE », Assurance : « AG Insurance », Eau : « Vivaqua »; Extincteurs : « ANSUL », Répartiteurs : « TEChem », Containers : « Bruxelles Propreté », curage réseau des égouts : « Kanalis »

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

5. Budget prévisionnel 2020 (art 577-8 §4) & Fonds de réserve

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Syndic - Syndicus | 2.208,00 € |
| Entretien - Onderhoud | 5.700,00 € |
| Electricité | 2.000,00 € |
| Divers - Varia | 2.000,00 € |
| Assurance - Verzekering | 3.200,00 € |
| Chaudière | 500,00 € |
| Techem Caloribel | 1.200,00 € |
| Eau - Water | 2.000,00 € |
| Adoucisseur | 500,00 € |
| Gaz | 10.000,00 € |
| Ascenseur - lift | 2.500,00 € |
| Fonds de réserve | 4.000,00 € |
| TOTAL - TOTAAL | 35.808,00 € |



Le budget 2020 est approuvé à l'unanimité des voix

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 577-8 §4)

- ❖ A vérifier de change de la toiture
- Camera thermique Appart 4172511

7. Réparation gouttière cour arrière

Celle-ci sera réparée

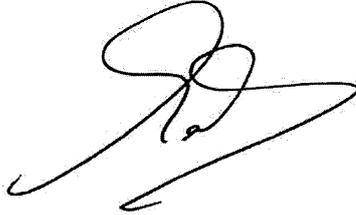
A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 3 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 577-6 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à :

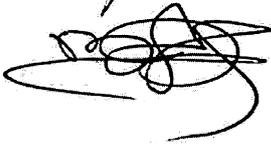
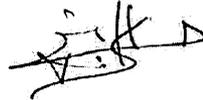
19h50



M. Mire
Président de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance



Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 04 AVRIL 2022

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « LA JOCONDE » se tient au Bowling « BOWLMASTER » - salle de réunion RDC – rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 3.87 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 3.96 : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2. Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **8/14** et ils détiennent **6.728** voix sur 10 000.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.
- 1.3. Nomination de la Présidente : Mme
Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2020 – 31/12/2021)

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) au commissaire aux comptes M. SKEINE MOUTIR pour les vérifications.

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait - aucune remarque n'est à formuler

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI : 6.728 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

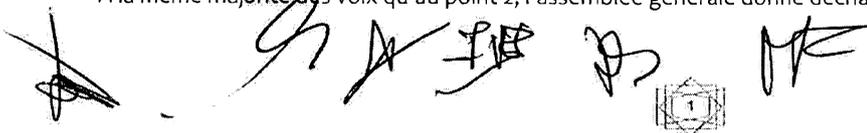
A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

Il n'y a pas de Membre du Conseil de Copropriété

3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.



3.1 A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

- ONT REPONDU OUI : 6.728 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
Le syndic est réélu – n'est pas réélu – à la majorité - à l'unanimité - des voix.

3.2 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : NEANT

Commissaire aux comptes : M.

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 3.89 §4)

Chauffage : RMC Maintenance, Nettoyage «BRIENT», Ascenseur : Maintenance & Ligne téléphonique : «KONE », Ascenseur Contrôle : « VINCOTTE » , Electricité & Gaz : « ENGIE », Assurance : « AG Insurance », Eau : « Vivaqua » ; Extincteurs : « ANSUL », Répartiteurs : « TECHEM », Containers : « Bruxelles Propreté », curage réseau des égouts : « Kanalis »

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

Demander la date d'échéance du contrat de l'ascenseur auprès de Kone - Offres de prix auprès de « Liftinc » et « ATM » ; réviser le contrat de nettoyage ; demander de coïncider le nettoyage avec la sortie des containers (Lundi uniquement les poubelles), jeudi – toutes les poubelles) et faire des appels d'offre-

La porte de garage sera réparée « DSF SERVICE » - Demander réglage des boutons de fermeture

5. Budget prévisionnel 2022 (art 577-8 §4) & Fonds de réserve

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufruitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Syndic - Syndicus | 2.208,00 € |
| Entretien - Onderhoud | 5.700,00 € |
| Electricité | 3.000,00 € |
| Divers - Varia | 2.000,00 € |
| Assurance - Verzekering | 3.800,00 € |
| Chaudière | 500,00 € |
| Techem Caloribel | 1.400,00 € |
| Eau - Water | 2.000,00 € |
| Adoucisseur | 500,00 € |
| Gaz | 10.000,00 € |
| Ascenseur - lift | 2.500,00 € |
| Fonds de réserve | 5.000,00 € |
| TOTAL - TOTAAL | 38.608,00 € |

Le budget 2022 est approuvé à l'unanimité des voix

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 3.89 §4)

- ❖ Remplacement des décharges des eaux pluviales à l'arrière du bâtiment au nombre de deux
- ❖ Joints de dilatation des deux côtés en accord avec les deux résidences

Quorum requis pour travaux depuis le 1^{er} janvier 2019

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

7. Installation de caméra de surveillance

Point Abandonné Le banc sera enlevé au niveau du SAS

8. Changement de prestataire (contrat d'entretien ascenseur, contrat d'assurance, contrat d'entretien BRIENT) ainsi que les démarches à entreprendre concernant des futurs appels d'offre de prestataires ayant un meilleur ratio qualité/prix

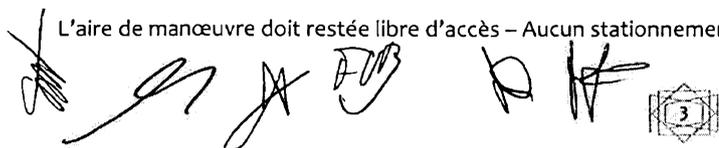
Cfr point 4

9. Mise en vente ou en location du local de conciergerie

La situation actuelle reste maintenue – Ce local devra être vidé de son contenu

10. Demande de clarification sur l'utilisation de l'arrière-cour comme "parking de stationnement" et le règlement de copropriété régissant cette utilisation

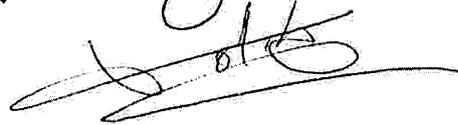
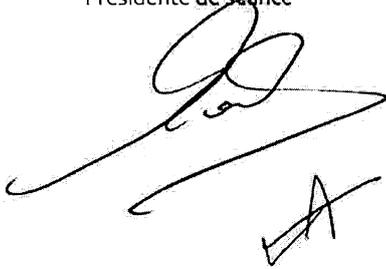
L'aire de manœuvre doit restée libre d'accès – Aucun stationnement est autorisé à l'arrière de la cour



A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 3.87 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 21h40'

Mme.
Présidente de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance

Association des copropriétaires / Vereniging van medeëigenaars

Résid. « HELIOS »

Avenue du Château 6 Kasteellaan

BRUXELLES 1081 BRUSSEL

BCE N° 0840 472 237

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES TENUE LE 28 MARS 2023**

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP « LA JOCONDE » se tient au Bowling « BOWLMASTER » - salle de réunion RDC – rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Bruxelles. La séance est ouverte à 19 h. 10'

Art. 3.87 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Art. 3.96 : Un copropriétaire peut, à sa demande obtenir, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1. Formalités statutaires

- 1.1. La liste des présences est signée par les intéressés et les procurations sont déposées.
- 1.2 Il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont **9/14** et ils détiennent **7.497** voix sur 10 000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée est constituée et peut délibérer valablement.
- 1.3 Nomination de la Présidente : M.
Secrétaire de séance : M. Patrick EVRARD
Tous deux sont élus à l'unanimité des voix

2. Approbation des comptes (01/01/2022 – 31/12/2022)

Le syndic a transmis la comptabilité (factures, extraits bancaires, journaux comptables) au commissaire aux comptes M. AJERRAR<< pour les vérifications. Le syndic n'a pas reçu de remarque au sujet de ladite comptabilité par le commissaire aux comptes

- 2.1 Rapport du commissaire aux comptes est fait - aucune remarque n'est à formuler

A la question : « Etes-vous pour l'approbation des comptes ? »

- ONT REPONDU OUI: 7.497 quotités
NON: 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

L'assemblée générale approuve les comptes à l'unanimité des voix soit 100%

- 2.2 Décharge au commissaire aux comptes (quitus)

A l'unanimité des voix soit 100%, l'assemblée générale des copropriétaires donne décharge au commissaire aux comptes

- 2.3 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (quitus)

Il n'y a pas de Membre du Conseil de Copropriété

3. Décharge au Syndic

A la même majorité des voix qu'au point 2, l'assemblée générale donne décharge au syndic quant à sa gestion.



3.1 Démission du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co –Immobilier » représentée par M. P. EVRARD »

A la demande des copropriétaires, et après un échange de vue, le syndic est d'accord de prolonger son mandat suivant décision de l'assemblée générale ci-dessous

A la question « Etes-vous pour le renouvellement du mandat du syndic : la S.P.R.L. « Patrick Evrard & Co – Immobilier » représentée par M. P. EVRARD ? »

ONT REPONDU OUI : 7.497 quotités
NON : 0 quotité

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. NEANT
Le syndic est réélu à l'unanimité des voix soit 100%

3.2 Présentation des candidats syndic par les propriétaires

Plus d'actualité cfr point 3.1. Renouvellement du mandat

3.3 Election du nouveau syndic

Plus d'actualité cfr point 3.1. Renouvellement du mandat

3.4 Election du conseil de copropriété & Commissaire aux comptes

Article de la loi du 02 juin 2010 applicable depuis le 1^{er} septembre 2010

« § 1er. L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des trois quarts des voix :

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission »

Sont élus à l'unanimité des voix :

Membres du conseil de copropriété : M CRABBE

Commissaire aux comptes : N

Nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus : NEANT

4. Evaluation et validation des contrats de fournitures régulières (art 3.89 §4)

Chauffage : RMC Maintenance, Nettoyage « BRIENT », Ascenseur : Maintenance & Ligne téléphonique : «KONE», Ascenseur Contrôle : « VINCOTTE », Electricité & Gaz : « ENGIE », Assurance : « AG Insurance », Eau : « Vivaqua » ; Extincteurs : « ANSUL », Répartiteurs : « TECHEM », Containers : « Bruxelles Propreté », curage réseau des égouts : « Kanalis »

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale des copropriétaires valide l'ensemble des contrats de fournitures régulières

5. Budget prévisionnel 2023 (art 577-8 §4) & Fonds de réserve

Fonds de réserve obligatoire et solidarité entre usufuitier et nu propriétaire pour les charges dues à la copropriété

Le « fonds de réserve » reste défini en la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, l'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'assemblée générale peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Lors de l'appel de fonds, le syndic leur communique la part affectée au fonds de réserve.



| | |
|-------------------------|--------------------|
| Syndic - Syndicus | 2.208,00 € |
| Entretien - Onderhoud | 5.700,00 € |
| Electricité | 5.000,00 € |
| Divers - Varia | 2.000,00 € |
| Assurance - Verzekering | 4.200,00 € |
| Chaudière | 500,00 € |
| Techem Caloribel | 1.500,00 € |
| Eau - Water | 2.500,00 € |
| Adoucisseur | 500,00 € |
| Gaz | 40.000,00 € |
| Ascenseur - lift | 2.500,00 € |
| Fonds de réserve | 5.000,00 € |
| TOTAL - TOTAAL | 71.608,00 € |

Le budget 2023 est approuvé à l'unanimité des voix

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art 3.89 §4)

- ❖ Diminution de la consommation énergétique

Quorum requis pour travaux depuis le 1^{er} janvier 2019

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1^o à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4^o.

Art. 577-6. § 6 : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

En ce qui concerne les points 7 ; 8 ; 9 & 10 demandés par le copropriétaire Monsieur M Ajerrar ; le syndic a reçu un courriel et ce en date du 27 mars 2023 à 19h53' dont je cite :

S'il est encore possible de supprimer les points que je vous avais envoyé à l'ordre du jour. Je ne serai pas là et je pense que ces points n'intéressent que moi.

7. Appel d'offre pour une nouvelle assurance incendie (immeuble) pour août/septembre 2023

Ce n'est nullement une très bonne idée de réaliser des appels d'offre pour une nouvelle assurance incendie au vu de la statistique des sinistres en dégât des eaux

8. Informations (et révision) concernant les modalités et clauses du contrat avec la société d'entretien de l'ascenseur (Omnium)

- Appel d'offre à envisager pour une autre société si le contrat le permet

9. Clauses (préavis) à respecter par le syndic désirant arrêter la collaboration

10. Demande de chaudière individuel à la place de la chaudière collective

Handwritten signatures and a stamp with the number 3.

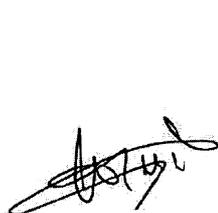
Les espaces techniques et les tuyauteries desservant les appartements ont été réalisés suivant un chauffage collectif. Pour des modifications de tous les appartements en chauffage individuel, il faut modifier les conduites eau chaude eau froide et amener les tuyaux de gaz du niveau -1 compteur individuel et ce, vers chaque appartement. D'autre part, il y a lieu de réaliser un conduit d'évacuation et ce, des condensas dans une conduite de cheminée soit commune ou individuelle. Pour cette réalisation, des travaux importants doivent être entrepris et ce, dans chaque appartement dont le coût doit être supportés uniquement par chaque propriétaire dudit appartement.

11. Mise en place d'une grande poubelle orange

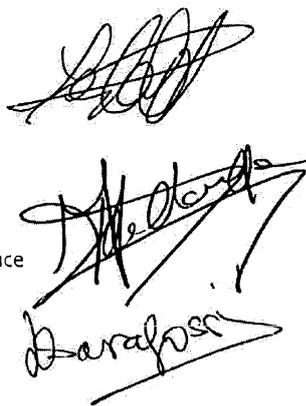
Attendu que la copropriété dispose d'un contrat auprès de « Bruxelles Propreté » pour les containers , un grand container de couleur orange a été livré – Utilisation dudit container pour : **Restes de repas, aliments périmés, épiluchures de fruits et légumes, marc de café, sachets de thé, papiers essuie-tout,... Restes d'origine animale (coquilles, os, arêtes..) et noyaux.**
De nouveaux réflexes propreté devront être pris à partir du mois de mai 2023

A la fin de séance et après lecture ce procès-verbal de 4 pages est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (article 3.87 §10)

Tous les points inscrits à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à : 20h10'



M.
Président de séance



P. EVRARD, Syndic
Secrétaire de séance