

**ETUDE DU NOTAIRE DAMIEN COLLON SRL
À l'att. De Madame THONET Aurore
Boulevard Saint-Michel, 70
1040 Evere**

Vos ref : 24-DC-0144 / 002 – AT

Cher Maitre, Chère Madame,

**CONCERNE ACP Marie-Josée Wiser situé Square Charles-Maurice Wiser 19 à 1040 Evere
Vente SPERLING – lot B05**

En réponse à votre courrier du 17 avril 2024, vous trouverez, ci-après les renseignements demandés :

Article 3.94 §1.

1° Montant du fonds de roulement permanent et du fonds de réserve

A ce jour, le fonds de roulement permanent de la copropriété s'élève à 30.000,00 €. **Le fonds de roulement sera transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs).**

A ce jour, le fonds de réserve de la copropriété s'élève à 136.480,32 € et reste acquis à l'association.

2° Montant des arriérés dus par le cédant

A ce jour, le cédant présente un arriéré de **9.866,79€ + le coût de la présente**. Il y aura lieu de réactualiser la situation avant la signature de l'acte et en cas d'arriérés, les retenir sur le prix de vente par les soins du notaire instrumentant et les reverser sur le compte courant **BE59 0689 3967 7726** de l'association, et ce conformément à l'article 577-11/1.

3° Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété

Lors de L'Assemblée Générale du 23 mai 2023, il a été approuvé (au point n°13) d'effectuer un appel exceptionnel au FDRS de 40.000 € pour la mise en conformité ascenseur, suivant l'Assemblée.

À la suite de cette décision, au point n°18 pour l'examen et vote pour les appels de fonds de réserves, l'Assemblée a décidé de ne pas appeler de fond supplémentaire.
La prochaine AGO se tiendra durant la deuxième quinzaine du mois de mai 2024

4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

À ce jour, il n'y a pas de procédure judiciaire entamé, cependant nous avons transmis entre les mains d'un huissier le dossier de madame Sperling au sujet de son arriéré envers la copropriété s'élevant à **9.866,79€**.

5° Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années

Vous trouverez les documents demandés sur ce lien : <https://eurofa.box.com/v/ACPMARIE-JOSE-WISER-PVAG>

6° Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Vous trouverez les documents demandés sur ce lien : <https://eurofa.box.com/v/ACPMARIE-JOSE-WISER-compta>

- DIU : <https://eurofa.box.com/v/ACPMARIE-JOSE-WISER-DIU>
- Les Statuts de la copropriété : <https://eurofa.box.com/v/ACPMARIE-JOSE-WISER-statuts>
- Sauf erreur de notre part, il n'y pas de cuve à mazout dans la copropriété.

**Les liens ci-dessus ne seront plus accessibles à partir du 31 mai 2024.*

Article 3.94 §2.

1° Néant

2° Lors de L'Assemblée Générale du 23 mai 2023, il a été approuvé (au point n°13) d'effectuer un appel exceptionnel au FDRS de 40.000 € pour la mise en conformité ascenseur, suivant l'Assemblée.
À la suite de cette décision, au point n°18 pour l'examen et vote pour les appels de fonds de réserves, l'Assemblée a décidé de ne pas appeler de fond supplémentaire. La prochaine AGO se tiendra durant la deuxième quinzaine du mois de mai.

3° Néant

4° Néant

Coût de la présente 181,50 € TVAC.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de recevoir, Madame, nos sincères salutations.

EUROFA
GESTIONNAIRE - PIERRIC HANSOTTE



Bilan après répartition

ALT-LO le 27/10/2022

LO à 15:35

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 30/09/2022

ACTIF			
Stock			
Propriétaires débiteurs (voir balance)			29.575,19
Comptes de régularisation			
Sinistre DDE Bolly (499502)		1.862,98	
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)		416,33	
Sinistre DDE NSETAH (499504)		668,05	
			2.947,36
Banques			
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)		21.822,73	
LOYERS - BE88 7512 0556 2541 (550100)		40.079,38	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)		25.415,56	
			87.317,67
Arrondis suite répartition			0,06
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)		2.577,30	
			2.577,30
TOTAL DE L'ACTIF			122.417,59

PASSIF			
Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)		30.000,00	
			30.000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)		68.113,95	
FDRS - Fds réserve autre (160900)		1.458,48	
			69.572,43
Propriétaires créditeurs (voir balance)			3.205,57
Anciens copropriétaires créditeurs			2.057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			8.967,19
Comptes de régularisation			
Sinistre AH20213641-A02 (499501)		713,21	
Arrondis (499900)		0,86	
			714,07
FDRO - Augmentation fds de roulement			
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)		5.000,00	
FDRS - Loyers conciergerie (742100)		2.900,62	
			7.900,62
TOTAL DU PASSIF			122.417,59



Balance propriétaires après répartition

ALT-LO le 27/10/2022

LO à 15:35

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 30/09/2022

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

AGOURRAM Abdellatif (410AGOURRA)	1.336,66
ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	2.040,98
BANDE SHAUTERDEN (410BANDESH)	850,76
BOLLY Claude (410BOLLYCL)	2.115,69
BONINO - LITI (410BONINO-)	760,20
CIRJAN COSTEL Valentin (410CIRJANC)	1.247,86
D'HAILLECOURT-KAKIZ (410D'HAILL)	894,39
DEBROUX - ANTOINE (410DEBROUX)	1.123,38
DE LATHOUWER Serge (410DELATHO)	1.080,20
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	1.413,23
FOX Patrick (410FOXPATR)	1.124,26
GRECH Aldo (410GRECHAL)	622,97
IHF ASBL (410IHFASBL)	900,14
LAMBERT Frédérique (410LAMBERT)	700,29
MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	516,64
MAYTHAM Latif Abdul (410MAYTHAM)	910,03
MESMAN Zoé (410MESMANZ)	566,99
NSETHA sprl (410NSETHAS)	1.385,79
PULEJO Valerio (410PULEJOV)	774,67
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	1.109,73
RZASA - JANUS (410RZA-JAN)	1.664,16
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	2.171,60
SARETTE Christine (410SARETTE)	736,07
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	1.888,13
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	1.640,37

29.575,19

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

SPERLING Christiane (410SPERLIN) 3.205,57

3.205,57

TOTAL

26.369,62

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 30/09/2022

FOURNISSEURS DEBITEURS**FOURNISSEURS CREDITEURS**

BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05	
CURNET (440CURNET)	424,00	
EUROFA (440EUROFA)	3.096,10	
G3S (440G3S)	67,68	
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1.331,00	
M-ELION (440M-ELION)	2.451,28	
TECHEM (440TECHEM)	1.470,08	
		8.967,19

TOTAL**-8.967,19**

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 30/09/2022

ACTIF			
Stock			
Propriétaires débiteurs (voir balance)			5.410,05
Comptes de régularisation			
Sinistre DDE Bolly (499502)		1.862,98	
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)		416,33	
Sinistre DDE NSETAH (499504)		668,05	
			2.947,36
Banques			
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)		21.822,73	
LOYERS - BE88 7512 0556 2541 (550100)		40.079,38	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)		25.415,56	
			87.317,67
Charges ordinaires avant décompte			23.319,58
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)		2.577,30	
			2.577,30
TOTAL DE L'ACTIF			121.571,96

PASSIF			
Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)		30.000,00	
			30.000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)		68.113,95	
FDRS - Fds réserve autre (160900)		1.458,48	
			69.572,43
Propriétaires créditeurs (voir balance)			4.859,94
Anciens copropriétaires créditeurs			2.057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			8.967,19
Comptes de régularisation			
Sinistre AH20213641-A02 (499501)		713,21	
Arrondis (499900)		0,86	
			714,07
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement			
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)		2.500,00	
FDRS - Loyers conciergerie (742100)		2.900,62	
			5.400,62
TOTAL DU PASSIF			121.571,96

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 30/09/2022

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	1.483,86	
FOX Patrick (410FOXPATR)	0,54	
IHF ASBL (410IHFASBL)	120,00	
NSETHA sprl (410NSETHAS)	270,09	
PULEJO Valerio (410PULEJOV)	181,50	
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	87,50	
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	1.366,79	
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	1.366,79	
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	532,98	
		5.410,05

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	14,98	
SARETTE Christine (410SARETTE)	201,95	
SPERLING Christiane (410SPERLIN)	4.643,01	
		4.859,94

TOTAL**550,11**



Balance fournisseurs

ALT-LO le 27/10/2022

LO à 15:34

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 30/09/2022

FOURNISSEURS DEBITEURS**FOURNISSEURS CREDITEURS**

BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05	
CURNET (440CURNET)	424,00	
EUROFA (440EUROFA)	3.096,10	
G3S (440G3S)	67,68	
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1.331,00	
M-ELION (440M-ELION)	2.451,28	
TECHEM (440TECHEM)	1.470,08	
		8.967,19

TOTAL**-8.967,19**

ACP Marie-José - WiserSquare Wiser, 19
1040 Bruxelles

BCE : 0834.684.802 (A140)

N° compte courant : BE59 0689 3967 7726

N° compte épargne : BE95 0882 9122 9458

EUROFA

Syndic

syndic@eurofa

<https://eurofa.box.com/v/Marie-Jose-Wiser-Public>**Récapitulatif des charges**

Période du 01/07/2022 au 30/09/2022

A140 MARIE-JOSE
MARIE-JOSE
Square Wiser, 19
1040 ETTERBEEK
Edition au 27/10/2022**DEPENSES ORDINAIRES****101 - SYNDIC (O) (10000/10000)**

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 3ème trim. 2022	01/07	220074	1.950,00	1.950,00
EUROFA Honoraires Juin 2022	01/07	220073	650,00	650,00
Total			2.600,00	2.600,00
616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 3ème trim. 2022	01/07	220074	235,95	235,95
EUROFA Honoraires Juin 2022	01/07	220073	78,65	78,65
Total			314,60	314,60
TOTAL DE LA CLE			2.914,60	2.914,60

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (10000/10000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Entretien - solde 2022 (6 mois)	31/07	220033	363,00	363,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien - solde 2021 (12 mois)	31/07	220032	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Juillet 2022	31/07	220030	665,50	665,50
LAVAL PRO CLEAN Entretien Août 2022	31/08	220051	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Septembre 2022	30/09	220058	726,00	726,00
Total			3.206,50	3.206,50
TOTAL DE LA CLE			3.206,50	3.206,50

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (10000/10000)

610010 Extincteurs d'incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SICLI Location extincteurs 07/2022 - 06/2023	01/07	220022	509,05	509,05
Total			509,05	509,05
610370 Evacuation, égouts - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
M-ELION Débouchage du 23/05/2022	07/07	220053	206,70	206,70
CURNET Curage complet circuit égouts	29/09	220057	424,00	424,00
Total			630,70	630,70

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (10000/10000) (suite)

610430 Menuiserie interne - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
M-ELION Dépannages porte local gaz et éclairage	30/09	220059	286,76	286,76
Total			286,76	286,76

610510 Nettoyage bâtiment - autres	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
M-ELION Evacuation encombrants	21/09	220055	137,80	137,80
Total			137,80	137,80

610540 Location containers	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BRUXELLES PROPLETE Location conteneurs du 11/07/22 - 02/10/22	18/07	220001	127,05	127,05
Total			127,05	127,05
TOTAL DE LA CLE			1.691,36	1.691,36

105 - ELECTRICITE COMMUNS (O) (10000/10000)

612100 Electricité - communs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN423 Acompte 3ème trim. 2022	01/07	220049	557,50	557,50
TOTAL EAN507 Acompte 3ème trim. 2022	01/07	220047	61,42	61,42
TOTAL EAN491 Acompte 3ème trim. 2022	05/07	220002	98,56	98,56
TOTAL EAN507 Régul. 08/2021 - 08/2022	20/08	220044	22,70	22,70
TOTAL EAN423 Régul. 08/2021 - 08/2022	20/08	220043	-1.195,15	-1.195,15
TOTAL EAN491 Régul. 08/2021 - 08/2022	20/08	220042	-28,98	-28,98
Total			-483,95	-483,95
TOTAL DE LA CLE			-483,95	-483,95

108 - JARDINS (O) (10000/10000)

610610 Jardins - autre entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SQUARE WISER Appel provisionnel 3ème trim. 2022	07/07	220031	173,30	173,30
Total			173,30	173,30
TOTAL DE LA CLE			173,30	173,30

110 - CHAUFFAGE & EAU (O) (10000/10000)

610310 Chauffage - contrat d'entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DERIDDER Entretien 08/2022 - 07/2023	10/08	220041	3.756,36	3.756,36
Total			3.756,36	3.756,36

610320 Chauffage - autre entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DERIDDER Dépannage circulateur bloqué	15/07	220024	352,22	352,22
Total			352,22	352,22

610380 Compteurs & relevés compteurs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TECHEM Location compteurs eau chaude	01/07	220040	740,28	740,28
TECHEM Location compteurs eau froide	01/07	220039	506,17	506,17
TECHEM Relevé répartiteurs	20/09	220054	1.470,08	1.470,08
Total			2.716,53	2.716,53

110 - CHAUFFAGE & EAU (O) (10000/10000) (suite)

612200 Gaz	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN189 GAZ Acompte 3ème trim. 2022	01/07	220048	752,97	752,97
TOTAL EAN189 GAZ Régul. 11/2021 - 08/2022	23/08	220045	5.874,67	5.874,67
Total			6.627,64	6.627,64
TOTAL DE LA CLE			13.452,75	13.452,75

115 - ASCENSEUR (O) (10000/10000)

610100 Ascenseurs - contrôle	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
VINCOTTE Contrôle périodique ascenseur	08/08	220050	225,27	225,27
Total			225,27	225,27
TOTAL DE LA CLE			225,27	225,27

151 - ASSURANCES (P) (10000/10000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MEUWESE & GULBIS Assurance incendie 3ème trim. 2022	04/08	220035	1.715,16	
Total			1.715,16	
TOTAL DE LA CLE			1.715,16	

152 - TRAVAUX (P) (10000/10000)

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DIVERS Achat matériaux étanchéité porte	08/08	220037	14,98	
Total			14,98	
TOTAL DE LA CLE			14,98	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000)

616120 Frais de réunions (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DIVERS Location salle et consommation AGO du 23/05/2022	08/08	220038	194,40	
Total			194,40	

616630 Autres frais de gestion (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires d'entrée unique	04/08	220034	181,50	
DIVERS Envoi recommandé à REGIMO pour tenue AGO du 23/05/2022	08/08	220036	7,55	
Total			189,05	

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	04/07		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/07		3,86	
BANQUE Frais bancaires	02/08		4,84	
BANQUE Frais bancaires	04/08		3,86	
BANQUE Frais bancaires	02/09		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/09		3,86	
Total			26,10	
TOTAL DE LA CLE			409,55	

FRAIS PRIVATIFS

642100 Frais privatifs (o)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MARIE-JOSE/A00-TECHEM Décompte A0	22/09	922001	32,14	32,14
MARIE-JOSE/A01-TECHEM Décompte 1A	22/09	922001	-143,48	-143,48
MARIE-JOSE/A02-TECHEM Décompte 2A	22/09	922001	-203,39	-203,39
MARIE-JOSE/A03-TECHEM Décompte 3A	22/09	922001	432,98	432,98

FRAIS PRIVATIFS (suite)

642100 Frais privatifs (o) (suite)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MARIE-JOSE/A04-TECHEM Décompte 4A	22/09	922001	509,55	509,55
MARIE-JOSE/A05-TECHEM Décompte 5A	22/09	922001	219,70	219,70
MARIE-JOSE/A06-TECHEM Décompte 6A	22/09	922001	220,04	220,04
MARIE-JOSE/A07-TECHEM Décompte A07 10/2021-06/2022	22/09	922001	84,86	84,86
MARIE-JOSE/A07-TECHEM Décompte 7A 07/2021-09/2021	22/09	922001	-106,78	-106,78
MARIE-JOSE/A08-TECHEM Décompte 8A 09/2021-06/2022	22/09	922001	292,32	292,32
MARIE-JOSE/A08-TECHEM Décompte 8A 07/2021-08/2021	22/09	922001	26,19	26,19
MARIE-JOSE/B00-TECHEM Décompte B0	22/09	922001	23,92	23,92
MARIE-JOSE/B01-TECHEM Décompte 1B	22/09	922001	8,54	8,54
MARIE-JOSE/B02-TECHEM Décompte 2B	22/09	922001	-459,18	-459,18
MARIE-JOSE/B03-TECHEM Décompte 3B	22/09	922001	-123,62	-123,62
MARIE-JOSE/B04-TECHEM Décompte 4B	22/09	922001	-301,30	-301,30
MARIE-JOSE/B05-TECHEM Décompte 5B	22/09	922001	198,12	198,12
MARIE-JOSE/B06-TECHEM Décompte 6B	22/09	922001	-388,56	-388,56
MARIE-JOSE/B07-TECHEM Décompte 7B	22/09	922001	-5,42	-5,42
MARIE-JOSE/B08-TECHEM Décompte 8B	22/09	922001	-242,96	-242,96
MARIE-JOSE/C00-TECHEM Décompte C0	22/09	922001	186,26	186,26
MARIE-JOSE/C01-TECHEM Décompte 1C	22/09	922001	-382,34	-382,34
MARIE-JOSE/C02-TECHEM Décompte 2C	22/09	922001	-346,56	-346,56
MARIE-JOSE/C03-TECHEM Décompte 3C	22/09	922001	203,71	203,71
MARIE-JOSE/C04-TECHEM Décompte 4C	22/09	922001	760,48	760,48
MARIE-JOSE/C05-TECHEM Décompte 5C	22/09	922001	-98,87	-98,87
MARIE-JOSE/C06-TECHEM Décompte 6C	22/09	922001	-310,51	-310,51
MARIE-JOSE/C07-TECHEM Décompte 7C	22/09	922001	118,55	118,55
MARIE-JOSE/C08-TECHEM Décompte 8C	22/09	922001	-138,72	-138,72
MARIE-JOSE/D00-TECHEM Décompte D0	22/09	922001	-65,59	-65,59
Total			0,08	0,08
TOTAL FRAIS PRIVATIFS			0,08	0,08
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			23.319,60	21.179,91

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/12/2022

ACTIF		
Stock		
Propriétaires débiteurs (voir balance)		28 150,80
Fournisseurs débiteurs (voir balance)		2 961,83
Comptes de régularisation		
Sinistre AH20213641-A02 (499501)	487,14	
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)	416,33	
Sinistre DDE NSETAH (499504)	668,05	
		1 571,52
Banques		
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	24 901,30	
LOYERS - BE88 7512 0556 2541 (550100)	40 079,38	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	26 930,30	
		91 910,98
Arrondis suite répartition		0,29
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Divers (611400)	2 577,30	
		2 577,30
TOTAL DE L'ACTIF		127 172,73

PASSIF		
Fonds de roulement		
Fonds de roulement (100000)	30 000,00	
		30 000,00
Fonds de réserve		
FDRS - Fonds de réserve (160000)	68 113,95	
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48	
		69 572,43
Propriétaires créditeurs (voir balance)		1 903,98
Anciens copropriétaires créditeurs		2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)		2 643,41
Comptes de régularisation		
A reporter / à recevoir (490000)	2 000,00	
Sinistre DDE Bolly (499502)	7 621,40	
Arrondis (499900)	0,86	
		9 622,26
FDRO - Augmentation fds de roulement		
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	7 500,00	
FDRS - Loyers conciergerie (742100)	3 872,94	
		11 372,94
TOTAL DU PASSIF		127 172,73

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/12/2022

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

AGOURRAM Abdellatif (410AGOURRA)	1 124,07
ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	949,07
BANDE SHAUTERDEN (410BANDESH)	1 301,59
BOLLY Claude (410BOLLYCL)	2 250,68
BONINO - LITI (410BONINO-)	949,07
CIRJAN COSTEL Valentin (410CIRJANC)	1 301,59
D'HAILLECOURT-KAKIZ (410D'HAILL)	784,84
DEBROUX - ANTOINE (410DEBROUX)	949,07
DE LATHOUWER Serge (410DELATHO)	799,94
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	949,07
FOX Patrick (410FOXPATR)	949,07
GRECH Aldo (410GRECHAL)	799,94
IHF ASBL (410IHFASBL)	1 301,59
LAMBERT Frédérique (410LAMBERT)	949,07
MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	878,15
MAYTHAM Latif Abdul (410MAYTHAM)	921,96
MESMAN Zoé (410MESMANZ)	682,50
NSETHA sprl (410NSETHAS)	1 301,59
PULEJO Valerio (410PULEJOV)	949,07
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	1 036,57
RZASA - JANUS (410RZA-JAN)	949,07
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	949,07
SARETTE Christine (410SARETTE)	1 301,59
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	2 855,35
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	967,22

28 150,80

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

SPERLING Christiane (410SPERLIN)	1 903,98
----------------------------------	----------

1 903,98

TOTAL

26 246,82

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/12/2022

FOURNISSEURS DEBITEURS

KONE (440KONE)	1 245,67	
MEUWESE ET GULBIS (440MEUWESEETGUL)	1 716,16	
		2 961,83

FOURNISSEURS CREDITEURS

ALGOTRA (440ALGOTRA)	1 117,68	
BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05	
G3S (440G3S)	67,68	
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1 331,00	
		2 643,41

TOTAL**318,42**

ACP Marie-José - WiserSquare Wiser, 19
1040 Bruxelles

BCE : 0834.684.802 (A140)

N° compte courant : BE59 0689 3967 7726

N° compte épargne : BE95 0882 9122 9458

EUROFA

Syndic

syndic@eurofa

<https://eurofa.box.com/v/Marie-Jose-Wiser-Public>**Récapitulatif des charges**

Période du 01/10/2022 au 31/12/2022

A140 MARIE-JOSE
MARIE-JOSE
Square Wiser, 19
1040 ETTERBEEK
Edition au 24/01/2023**DEPENSES ORDINAIRES****101 - SYNDIC (O) (10000/10000)**

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 4ème trim. 2022	25/10	220076	1 950,00	1 950,00
Total			1 950,00	1 950,00
616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs 4ème trim. 2022	25/10	220076	235,95	235,95
Total			235,95	235,95
TOTAL DE LA CLE			2 185,95	2 185,95

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (10000/10000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Entretien Octobre 2022	31/10	220077	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Novembre 2022	30/11	220086	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Décembre 2022	31/12	220092	726,00	726,00
Total			2 178,00	2 178,00
TOTAL DE LA CLE			2 178,00	2 178,00

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (10000/10000)

610210 Instal. électriques - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TECH-IMMO SERVICES Réglage porte	24/10	220072	296,80	296,80
Total			296,80	296,80
TOTAL DE LA CLE			296,80	296,80

105 - ELECTRICITE COMMUNS (O) (10000/10000)

612100 Electricité - communs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN423 Acompte 4ème trim. 2022	01/10	220062	247,59	247,59
TOTAL EAN507 Acompte 4ème trim. 2022	01/10	220061	66,08	66,08
TOTAL EAN491 Acompte 4ème trim. 2022	01/10	220060	82,03	82,03
Total			395,70	395,70
TOTAL DE LA CLE			395,70	395,70

108 - JARDINS (O) (10000/10000)

610610 Jardins - autre entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SQUARE WISER Appel provisionnel 4ème trim. 2022	01/10	220064	173,30	173,30
Total			173,30	173,30
TOTAL DE LA CLE			173,30	173,30

110 - CHAUFFAGE & EAU (O) (10000/10000) (suite)

610320 Chauffage - autre entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DERIDDER Dépannage du 11/10/2022	28/10	220078	308,85	308,85
Total			308,85	308,85

612010 Eau - consommation	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
VIVAQUA Décompte 16/06/21 - 25/04/22 1.033m3	01/10	220079	-1 917,93	-1 917,93
VIVAQUA Acomptes 3T+4T2022 à recevoir	31/12	922002	2 000,00	2 000,00
Total			82,07	82,07

612200 Gaz	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN189 GAZ Acompte 4ème trim. 2022	04/10	220065	2 250,40	2 250,40
Total			2 250,40	2 250,40
TOTAL DE LA CLE			2 641,32	2 641,32

115 - ASCENSEUR (O) (10000/10000)

610100 Ascenseurs - contrôle	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
VINCOTTE Contrôle périodique ascenseur	27/10	220080	238,78	238,78
Total			238,78	238,78
TOTAL DE LA CLE			238,78	238,78

151 - ASSURANCES (P) (10000/10000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MEUWESE & GULBIS Assurance incendie 4ème trim. 2022	01/10	220056	1 715,16	
Total			1 715,16	
TOTAL DE LA CLE			1 715,16	

152 - TRAVAUX (P) (10000/10000)

610140 Ascenseurs (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LIFT EXPERTISE Acompte - étude mise en conformité et rénovation	09/11	220084	907,50	
Total			907,50	

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
HENRARD SERRURES Copie clé local chaufferie	13/10	220070	4,01	
ALGOTRA Acompte étude terrasse 8è	20/10	220071	496,10	
M-ELION Mise en place déviation chambre de visite	10/11	220081	1 315,09	
M-ELION Frais de déplacement supplémentaire	13/12	220090	111,30	
M-ELION Remplacement réservoir wc, robinet et tuyau	13/12	220089	479,66	
ALGOTRA Solde étude terrasse 8è	27/12	220091	1 117,68	
Total			3 523,84	
TOTAL DE LA CLE			4 431,34	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000)

613030 Honoraires experts	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
PRIMES SERVICES Gestion dossier demande de primes - acompte	02/11	220083	709,80	
Total			709,80	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000) (suite)

614700 Assurance - franchise/sinistre	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SINISTRE DDE Bolly Location déshumidificateurs 2022	31/12	922003	9 484,38	
Total			9 484,38	

616120 Frais de réunions (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
CENTRE COMMUNAUTAIRE CC Location salle AG du 23/05/2023	07/12	220088	140,00	
Total			140,00	

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	06/10		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/10		4,84	
BANQUE Frais bancaires	07/11		3,86	
BANQUE Frais bancaires	07/11		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/12		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/12		4,84	

Total 26,10

TOTAL DE LA CLE 10 360,28

TOTAL DEPENSES ORDINAIRES 24 616,63 8 109,85



Bilan après répartition

ALT-LO le 19/04/2023

MS à 15:06

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2023

ACTIF

Stock		
Stock cés (330000)	275,00	275,00
Propriétaires débiteurs (voir balance)		49 978,38
Fournisseurs débiteurs (voir balance)		1 996,09
Comptes de régularisation		
Sinistre AH20213641-A02 (499501)	487,14	
Sinistre DDE Bolly (499502)	966,72	
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)	416,33	
Sinistre A01 Bonino DDE (499505)	350,90	
		2 221,09
Banques		
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	985,66	
FDRS-LOY - BE88 7512 0556 2541 (550100)	40 079,38	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	29 312,52	
		70 377,56
Arrondis suite répartition		0,44
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Divers (611400)	30 066,46	30 066,46
TOTAL DE L'ACTIF		154 915,03

PASSIF

Fonds de roulement		
Fonds de roulement (100000)	30 000,00	30 000,00
Fonds de réserve		
FDRS - Fonds de réserve (160000)	68 113,95	
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48	
		69 572,43
Anciens copropriétaires créditeurs		2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)		4 815,00
Comptes de régularisation		
A reporter / à recevoir (490000)	2 000,00	
Sinistres (499500)	16,00	
Sinistre DDE NSETAH (499504)	269,46	
Arrondis (499900)	0,86	
		2 286,32
FDRO - Augmentation fds de roulement		
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	40 833,36	
FDRS - Loyers conciergerie (742100)	5 331,42	



Bilan après répartition

ALT-LO le 19/04/2023

MS à 15:06

-2-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2023

PASSIF (suite)

FDRS - Intérêts bancaires (751000)

18,79

46 183,57

TOTAL DU PASSIF

154 915,03

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/03/2023

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

AGOURRAM Abdellatif (410AGOURRA)	1 786,71
ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	1 804,86
BANDE SHAUTERDEN (410BANDESH)	2 450,36
BOLLY Claude (410BOLLYCL)	4 237,10
BONINO - LITI (410BONINO-)	1 786,71
CIRJAN COSTEL Valentin (410CIRJANC)	2 450,36
D'HAILLECOURT-KAKIZ (410D'HAILL)	1 352,82
DEBROUX - ANTOINE (410DEBROUX)	1 786,71
DE LATHOUWER Serge (410DELATHO)	1 505,94
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	1 828,87
FOX Patrick (410FOXPATR)	1 786,71
GRECH Aldo (410GRECHAL)	1 505,94
IHF ASBL (410IHFASBL)	2 450,36
LAMBERT Frédérique (410LAMBERT)	1 786,71
MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	1 712,96
MAYTHAM Latif Abdul (410MAYTHAM)	1 735,65
MESMAN Zoé (410MESMANZ)	1 268,85
NSETHA sprl (410NSETHAS)	2 450,36
PULEJO Valerio (410PULEJOV)	1 786,71
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	1 961,71
RZASA - JANUS (410RZA-JAN)	1 786,71
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	1 786,71
SARETTE Christine (410SARRETTE)	2 450,36
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	2 097,61
SPERLING Christiane (410SPERLIN)	546,38
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	1 874,21

49 978,38

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

TOTAL

49 978,38



Balance fournisseurs

ALT-LO le 19/04/2023

MS à 15:06

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2023

FOURNISSEURS DEBITEURS

MEUWESE ET GULBIS (440MEUWESEETGUL)	1 996,09	1 996,09
-------------------------------------	----------	----------

FOURNISSEURS CREDITEURS

BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05	
EUROFA (440EUROFA)	30,25	
G3S (440G3S)	67,68	
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1 331,00	
NDDTECT (440NDDTECT)	350,90	
SQUARE WISER (440SQUAREWISER)	637,43	
VINCOTTE (440VINCOTTE)	256,69	
VIVAQUA (440VIVAQUA)	2 014,00	
		4 815,00

TOTAL		-2 818,91
-------	--	-----------

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/03/2023

ACTIF

Stock		
Stock cés (330000)	275,00	275,00
Propriétaires débiteurs (voir balance)		833,36
Fournisseurs débiteurs (voir balance)		1 996,09
Comptes de régularisation		
Sinistre AH20213641-A02 (499501)	487,14	
Sinistre DDE Bolly (499502)	966,72	
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)	416,33	
Sinistre A01 Bonino DDE (499505)	350,90	
		2 221,09
Banques		
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	985,66	
FDRS-LOY - BE88 7512 0556 2541 (550100)	40 079,38	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	29 312,52	
		70 377,56
Charges ordinaires avant décompte		17 716,09
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Divers (611400)	30 066,46	
		30 066,46
TOTAL DE L'ACTIF		123 485,65

PASSIF

Fonds de roulement		
Fonds de roulement (100000)	30 000,00	30 000,00
Fonds de réserve		
FDRS - Fonds de réserve (160000)	68 113,95	
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48	
		69 572,43
Propriétaires créditeurs (voir balance)		1 903,98
Anciens copropriétaires créditeurs		2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)		4 815,00
Comptes de régularisation		
A reporter / à recevoir (490000)	2 000,00	
Sinistres (499500)	16,00	
Sinistre DDE NSETAH (499504)	269,46	
Arrondis (499900)	0,86	
		2 286,32
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement		
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	7 500,00	



Bilan avant répartition

ALT-LO le 19/04/2023

MS à 14:47

-2-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2023

PASSIF (suite)

FDRS - Loyers conciergerie (742100)	5 331,42	
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	18,79	
		12 850,21

TOTAL DU PASSIF		123 485,65
------------------------	--	-------------------



Balance propriétaires

ALT-LO le 19/04/2023

MS à 14:47

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2023

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	18,15	
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	42,16	
MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	181,50	
MESMAN Zoé (410MESMANZ)	18,15	
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	175,00	
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	310,90	
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	87,50	
		833,36

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

SPERLING Christiane (410SPERLIN)	1 903,98	1 903,98
----------------------------------	----------	----------

TOTAL**-1 070,62**



Balance fournisseurs

ALT-LO le 19/04/2023

MS à 14:47

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2023

FOURNISSEURS DEBITEURS

MEUWESE ET GULBIS (440MEUWESEETGUL)

1 996,09

1 996,09

FOURNISSEURS CREDITEURS

BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)

127,05

EUROFA (440EUROFA)

30,25

G3S (440G3S)

67,68

LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)

1 331,00

NDDTECT (440NDDTECT)

350,90

SQUARE WISER (440SQUAREWISER)

637,43

VINCOTTE (440VINCOTTE)

256,69

VIVAQUA (440VIVAQUA)

2 014,00

4 815,00

TOTAL**-2 818,91**

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/03/2023

Extincteurs d'incendie (610010)	509,05	
Ascenseurs - contrôle (610100)	1 202,70	
Ascenseurs - contrat entretien (610110)	1 395,37	
Ascenseurs (prop.) (610140)	907,50	
Instal. électriques - entretien (610210)	471,70	
Chauffage - contrat d'entretien (610310)	3 756,36	
Chauffage - autre entretien (610320)	903,47	
Evacuation, égouts - entretien (610370)	996,40	
Compteurs & relevés compteurs (610380)	2 716,53	
Menuiserie interne - entretien (610430)	286,76	
Nettoyage bâtiment - contrat (610500)	9 377,50	
Nettoyage bâtiment - autres (610510)	730,70	
Location containers (610540)	127,05	
Frais Square Wiser (610610)	1 202,02	
Bâtiment - travaux divers (p) (610770)	6 304,89	
Eau - consommation (612010)	3 238,23	
Adoucisseur - sel (612020)	511,00	
Electricité - communs (612100)	1 024,93	
Gaz (612200)	11 881,41	
Honoraires syndic (613000)	8 248,94	
Honoraires experts (613030)	709,80	
Assurance - incendie (614000)	6 861,64	
Assurance - franchise/sinistre (614700)	9 484,38	
Frais administratifs syndic (616000)	810,92	
Frais de réunions (prop.) (616120)	354,92	
Frais de procédure recouvrement (616300)	1 391,50	
Autres frais de gestion (p) (616630)	2 872,70	
Frais privatifs (o) (642100)	0,08	
Frais bancaires (650000)	101,45	
		78 379,90
Charges déjà refacturées (741000)	-60 663,81	
		-60 663,81
Charges en cours		17 716,09

ACP Marie-José - WiserSquare Wiser, 19
1040 Bruxelles

BCE : 0834.684.802 (A140)

N° compte courant : BE59 0689 3967 7726

N° compte épargne : BE95 0882 9122 9458

EUROFA

Syndic

syndic@eurofa

<https://eurofa.box.com/v/Marie-Jose-Wiser-Public>**Récapitulatif des charges**

Période du 01/01/2023 au 31/03/2023

A140 MARIE-JOSE
MARIE-JOSE
Square Wiser, 19
1040 ETTERBEEK
Edition au 19/04/2023**DEPENSES ORDINAIRES****101 - SYNDIC (O) (10000/10000)**

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 1er trim. 2023	03/01	230005	2 151,84	2 151,84
Total			2 151,84	2 151,84

616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs 1er trim. 2023	03/01	230005	260,37	260,37
Total			260,37	260,37
TOTAL DE LA CLE			2 412,21	2 412,21

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (10000/10000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Entretien Janvier 2023	31/01	230019	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Février 2023	28/02	230025	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Mars 2023	31/03	230034	726,00	726,00
Total			2 178,00	2 178,00
TOTAL DE LA CLE			2 178,00	2 178,00

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (10000/10000)

610210 Instal. électriques - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TECH-IMMO SERVICES Dépannage du 15/02/2023	22/02	230023	174,90	174,90
Total			174,90	174,90

610370 Evacuation, égouts - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
KEN DEBOUCHAGE Débouchage égout	21/01	230017	206,70	206,70
Total			206,70	206,70

610510 Nettoyage bâtiment - autres	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Fourniture produits et sacs poubelles Janv. 2023	31/01	230019	417,45	417,45
Total			417,45	417,45
TOTAL DE LA CLE			799,05	799,05

105 - ELECTRICITE COMMUNS (O) (10000/10000) (suite)

612100 Electricité - communs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN491 Acompte 1er trim. 2023	01/01	230010	82,03	82,03
TOTAL EAN423 Acompte 1er trim. 2023	01/01	230009	247,59	247,59
TOTAL EAN507 Acompte 1er trim. 2023	01/01	230008	66,08	66,08
Total			395,70	395,70
TOTAL DE LA CLE			395,70	395,70

108 - JARDINS (O) (10000/10000)

610610 Frais Square Wiser	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SQUARE WISER Appel provisionnel 1er trim. 2023	03/01	230004	173,30	173,30
SQUARE WISER Décompte 2022	25/03	230035	637,43	637,43
Total			810,73	810,73
TOTAL DE LA CLE			810,73	810,73

110 - CHAUFFAGE & EAU (O) (10000/10000)

610320 Chauffage - autre entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DERIDDER Purge générale du 07/12/2022	22/02	230024	242,40	242,40
Total			242,40	242,40

612010 Eau - consommation	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
VIVAQUA Acompte trimestriel	28/02	230028	2 014,00	2 014,00
Total			2 014,00	2 014,00

612200 Gaz	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN189 GAZ Acompte 1er trim. 2023	01/01	230007	2 250,40	2 250,40
Total			2 250,40	2 250,40
TOTAL DE LA CLE			4 506,80	4 506,80

115 - ASCENSEUR (O) (10000/10000)

610100 Ascenseurs - contrôle	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
VINCOTTE Contrôle périodique ascenseur	23/01	230018	256,69	256,69
VINCOTTE Contrôle périodique ascenseur	29/03	230042	256,69	256,69
Total			513,38	513,38

610110 Ascenseurs - contrat entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
KONE Entretien ascenseurs 2023 - Indexation	01/01	230002	149,70	149,70
KONE Entretien ascenseurs 2023	01/01	230001	1 245,67	1 245,67
Total			1 395,37	1 395,37
TOTAL DE LA CLE			1 908,75	1 908,75

151 - ASSURANCES (P) (10000/10000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MEUWESE & GULBIS Assurance incendie 1er trim. 2023	01/01	230003	1 716,16	
Total			1 716,16	
TOTAL DE LA CLE			1 716,16	

152 - TRAVAUX (P) (10000/10000) (suite)

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
DERIDDER Fourniture et placement Wilo Stratos Maxo	10/01	230013	2 736,07	
Total			2 736,07	
TOTAL DE LA CLE			2 736,07	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000)

616120 Frais de réunions (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais d'envoi convocation AG du 10/02/2023	16/02	230021	20,52	
Total			20,52	

616630 Autres frais de gestion (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Affichage légal copropriété	17/01	230006	84,70	
EUROFA Gestion dossier prime Gaz	16/02	230020	121,00	
Total			205,70	

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	05/01		3,86	
BANQUE Frais bancaires	05/01		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/02		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/02		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/03		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/03		4,84	

Total			26,10	
TOTAL DE LA CLE			252,32	
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			17 715,79	13 011,24



Bilan après répartition

ALT-LO le 13/07/2023

LO à 17:04

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 30/06/2023

ACTIF

Stock			
Stock cés (330000)	165,00		165,00
Propriétaires débiteurs (voir balance)			39 938,52
Comptes de régularisation			
Sinistre AH20213641-A02 (499501)	487,14		
Sinistre DDE Bolly (499502)	1 492,48		
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)	416,33		
Sinistre A01 Bonino DDE (499505)	1 081,10		
			3 477,05
Banques			
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	96 037,34		
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	12 172,60		
			108 209,94
Arrondis suite répartition			-2,48
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)	38 416,17		
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	87,50		
			38 503,67
TOTAL DE L'ACTIF			190 291,70

PASSIF

Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)	30 000,00		30 000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)	76 909,59		
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48		
			78 368,07
Anciens copropriétaires créditeurs			2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			2 843,42
Comptes de régularisation			
Sinistres (499500)	16,00		
Sinistre DDE NSETAH (499504)	269,46		
Arrondis (499900)	0,56		
			286,02
FDRO - Augmentation fds de roulement			
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	73 333,36		
FDRS - Loyers conciergerie (742100)	3 403,12		
			76 736,48
TOTAL DU PASSIF			190 291,70

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 30/06/2023

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

AGOURRAM Abdellatif (410AGOURRA)	2 023,65
ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	2 023,85
BANDE SHAUTERDEN (410BANDESH)	2 775,58
BOLLY Claude (410BOLLYCL)	9 054,71
BONINO - LITI (410BONINO-)	2 023,85
CIRJAN COSTEL Valentin (410CIRJANC)	855,58
D'HAILLECOURT-KAKIZ (410D'HAILL)	1 532,35
DEBROUX - ANTOINE (410DEBROUX)	2 042,00
DE LATHOUWER Serge (410DELATHO)	525,82
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	2 023,85
FOX Patrick (410FOXPATR)	623,85
GRECH Aldo (410GRECHAL)	525,82
IHF ASBL (410IHFASBL)	873,73
LAMBERT Frédérique (410LAMBERT)	623,85
MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	534,74
MAYTHAM Latif Abdul (410MAYTHAM)	606,03
MESMAN Zoé (410MESMANZ)	436,70
NSETHA sprl (410NSETHAS)	855,58
PULEJO Valerio (410PULEJOV)	623,85
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	2 023,85
RZASA - JANUS (410RZA-JAN)	623,85
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	1 262,04
SARETTE Christine (410SARRETTE)	855,58
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	623,85
SPERLING Christiane (410SPERLIN)	3 340,11
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	623,85

39 938,52

COPROPRIETAIRES CREDITEURS**TOTAL**

39 938,52



Balance fournisseurs

ALT-LO le 13/07/2023

LO à 17:04

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 30/06/2023

FOURNISSEURS DEBITEURS**FOURNISSEURS CREDITEURS**

ALGOTRA (440ALGOTRA)	1 317,69
BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05
G3S (440G3S)	67,68
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1 331,00
	2 843,42

TOTAL**-2 843,42**

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 30/06/2023

ACTIF

Stock		
Stock cés (330000)	165,00	165,00
Propriétaires débiteurs (voir balance)		22 114,07
Comptes de régularisation		
Sinistre AH20213641-A02 (499501)	487,14	
Sinistre DDE Bolly (499502)	1 492,48	
Sinistre AH20213039 - Terrasse (499503)	416,33	
Sinistre A01 Bonino DDE (499505)	1 081,10	
		3 477,05
Banques		
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	96 037,34	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	12 172,60	
		108 209,94
Charges ordinaires avant décompte		17 821,97
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Divers (611400)	38 416,17	
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	87,50	
		38 503,67
TOTAL DE L'ACTIF		190 291,70

PASSIF

Fonds de roulement		
Fonds de roulement (100000)	30 000,00	30 000,00
Fonds de réserve		
FDRS - Fonds de réserve (160000)	76 909,59	
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48	
		78 368,07
Anciens copropriétaires créditeurs		2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)		2 843,42
Comptes de régularisation		
Sinistres (499500)	16,00	
Sinistre DDE NSETAH (499504)	269,46	
Arrondis (499900)	0,56	
		286,02
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement		
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	73 333,36	
FDRS - Loyers conciergerie (742100)	3 403,12	
		76 736,48
TOTAL DU PASSIF		190 291,70

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 30/06/2023

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

AGOURRAM Abdellatif (410AGOURRA)	1 399,80
ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	1 400,00
BANDE SHAUTERDEN (410BANDESH)	1 920,00
BOLLY Claude (410BOLLYCL)	7 575,25
BONINO - LITI (410BONINO-)	1 400,00
D'HAILLECOURT-KAKIZ (410D'HAILL)	1 060,00
DEBROUX - ANTOINE (410DEBROUX)	1 418,15
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	1 400,00
IHF ASBL (410IHFASBL)	18,15
ROZANOVA Aïla (410ROZANOV)	1 400,00
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	638,19
SPERLING Christiane (410SPERLIN)	2 484,53
	22 114,07

COPROPRIETAIRES CREDITEURS**TOTAL****22 114,07**



Balance fournisseurs

ALT-LO le 13/07/2023

LO à 16:59

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 30/06/2023

FOURNISSEURS DEBITEURS**FOURNISSEURS CREDITEURS**

ALGOTRA (440ALGOTRA)	1 317,69
BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05
G3S (440G3S)	67,68
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1 331,00
	2 843,42

TOTAL**-2 843,42**

ACP Marie-José

Square Wiser, 19
1040 Bruxelles

BCE : 0834.684.802 (A140)

N° compte courant : BE59 0689 3967 7726

N° compte épargne : BE95 0882 9122 9458

<https://eurofa.box.com/v/Marie-Jose-Wiser-Public>



Récapitulatif des charges

Période du 01/04/2023 au 30/06/2023

A140 MARIE-JOSE
MARIE-JOSE
Square Wiser, 19
1040 ETTERBEEK
Edition au 13/07/2023

DEPENSES ORDINAIRES

101 - SYNDIC (O) (10000/10000)

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 2ème trim. 2023	01/04	230041	2 151,84	2 151,84
Total			2 151,84	2 151,84
616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs 2ème trim. 2023	01/04	230041	260,37	260,37
Total			260,37	260,37
TOTAL DE LA CLE			2 412,21	2 412,21

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (10000/10000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Entretien Avril 2023	30/04	230046	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Mai 2023	31/05	230051	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Juin 2023	30/06	230059	726,00	726,00
Total			2 178,00	2 178,00
TOTAL DE LA CLE			2 178,00	2 178,00

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (10000/10000)

610010 Extincteurs d'incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SICLI Location extincteurs 07/2023 - 06/2024	21/05	230050	561,80	561,80
Total			561,80	561,80
610430 Menuiserie interne - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
HENRARD SERRURES Remplacement poignée porte entrée	23/05	230052	79,50	79,50
Total			79,50	79,50
TOTAL DE LA CLE			641,30	641,30

105 - ELECTRICITE COMMUNS (O) (10000/10000)

612100 Electricité - communs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN423 Acompte 2ème trim. 2023	01/04	230039	391,22	391,22
TOTAL EAN507 Acompte 2ème trim. 2023	01/04	230038	93,75	93,75
TOTAL EAN491 Acompte 2ème trim. 2023	01/04	230036	116,72	116,72
Total			601,69	601,69
TOTAL DE LA CLE			601,69	601,69

108 - JARDINS (O) (10000/10000) (suite)

610610 Frais Square Wiser	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SQUARE WISER Appel provisionnel 2ème trim. 2023	05/04	230045	173,30	173,30
Total			173,30	173,30
TOTAL DE LA CLE			173,30	173,30

110 - CHAUFFAGE & EAU (O) (10000/10000)

610380 Compteurs & relevés compteurs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TECHEM Location compteurs eau froide	08/06	230055	551,57	551,57
TECHEM Location compteurs eau chaude	08/06	230054	807,02	807,02
Total			1 358,59	1 358,59

612010 Eau - consommation	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
FAR - VIVAQUA Acomptes 3T+4T2022 extourne	01/04	923003	-2 000,00	-2 000,00
VIVAQUA Décompte 26/04/22 - 26/04/23 1140m3	09/05	230049	3 314,15	3 314,15
Total			1 314,15	1 314,15

612020 Adoucisseur - sel	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EURODYNAMICS Sel adoucisseur	26/04	230047	720,31	720,31
Total			720,31	720,31

612200 Gaz	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN189 GAZ Acompte 2ème trim. 2023	01/04	230037	5 114,12	5 114,12
Total			5 114,12	5 114,12
TOTAL DE LA CLE			8 507,17	8 507,17

151 - ASSURANCES (P) (10000/10000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MEUWESE & GULBIS Assurance incendie 2ème trim. 2023	01/04	230027	1 996,09	
Total			1 996,09	
TOTAL DE LA CLE			1 996,09	

152 - TRAVAUX (P) (10000/10000)

610140 Ascenseurs (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LIFT EXPERTISE Acompte - étude mise en conformité et rénovation	04/05	230048	907,50	
Total			907,50	
TOTAL DE LA CLE			907,50	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000)

616120 Frais de réunions (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais d'envoi convocation AG du 05/05/2023	15/06	230056	10,26	
Total			10,26	

616630 Autres frais de gestion (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Forfait prime Gaz	23/06	230058	121,00	
Total			121,00	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000) (suite)

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	06/04		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/04		4,84	
BANQUE Frais bancaires	05/05		3,86	
BANQUE Frais bancaires	05/05		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/06		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/06		4,84	
BANQUE Frais bancaires	27/06		250,00	
Total			276,10	
TOTAL DE LA CLE			407,36	
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			17 824,62	14 513,67



Bilan après répartition

ALT-LO le 22/04/2024

LO à 15:00

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2024

ACTIF

Stock			
Stock clés (330000)	165,00		165,00
Propriétaires débiteurs (voir balance)			29 103,28
Fournisseurs débiteurs (voir balance)			2 069,44
Comptes de régularisation			
Sinistre A01 Bonino DDE (499505)	1 081,10		
Sinistre 24-01.01 DDE 5C-6C-7C (499507)	1 884,50		
			2 965,60
Banques			
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	86 192,05		
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	42 768,76		
			128 960,81
Arrondis suite répartition			0,66
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)	169 130,94		169 130,94
TOTAL DE L'ACTIF			332 395,74

PASSIF

Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)	30 000,00		30 000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)	76 909,59		
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48		
			78 368,07
Anciens copropriétaires créditeurs			2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			3 056,53
Comptes de régularisation			
Arrondis (499900)	0,56		
			0,56
FDRO - Augmentation fds de roulement			
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	140 000,08		
FDRS - Loyers conciergerie (742100)	7 778,56		
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	61,17		
FDRS - Produits exceptionnels (760000)	71 073,06		
			218 912,87
TOTAL DU PASSIF			332 395,74



Balance propriétaires après répartition

ALT-LO le 22/04/2024

LO à 15:00

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2024

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

AGOURRAM Abdellatif (410AGOURRA)	729,70
ARDENNE - AGRO sprl (410ARDENNE)	729,70
BANDE SHAUTERDEN (410BANDESH)	1 000,71
BOLLY Claude (410BOLLYCL)	1 730,43
BONINO - LITI (410BONINO-)	729,70
CIRJAN COSTEL Valentin (410CIRJANC)	1 000,71
D'HAILLECOURT-KAKIZ (410D'HAILL)	552,49
DEBROUX - ANTOINE (410DEBROUX)	729,70
DE LATHOUWER Serge (410DELATHO)	615,03
DUMORTIER Cédric (410DUMORTI)	729,70
FOX Patrick (410FOXPATR)	729,70
GRECH Aldo (410GRECHAL)	615,03
IHF ASBL (410IHFASBL)	1 000,71
LAMBERT Frédérique (410LAMBERT)	729,70
MAES - LEEMANS (410MAES-LE)	625,43
MAYTHAM Latif Abdul (410MAYTHAM)	708,84
MESMAN Zoé (410MESMANZ)	510,80
NSETHA sprl (410NSETHAS)	1 000,71
PULEJO Valerio (410PULEJOV)	729,70
ROZANOVA Alla (410ROZANOV)	118,49
RZASA - JANUS (410RZA-JAN)	729,70
SAMIE FAR - KHAKPOUR (410SAMIEFA)	729,70
SARETTE Christine (410SARRETTE)	1 000,71
SLODZINA Siegbert (410SLODZIN)	729,70
SPERLING Christiane DCD* (410SPERLIN*)	9 866,79
VINUESA NUNEZ Pedro (410VINUENU)	729,70

29 103,28

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

TOTAL

29 103,28



Balance fournisseurs

ALT-LO le 22/04/2024

LO à 15:00

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2024

FOURNISSEURS DEBITEURS

MEUWESE ET GULBIS (440MEUWESEETGUL)	2 069,44	2 069,44
-------------------------------------	----------	----------

FOURNISSEURS CREDITEURS

BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05	
G3S (440G3S)	67,68	
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1 331,00	
SQUARE WISER (440SQUAREWISER)	2,80	
VIVAQUA (440VIVAQUA)	1 528,00	
		3 056,53

TOTAL		-987,09
-------	--	---------

**A140 MARIE-JOSE**

Jusqu'au 31/03/2024

ACTIF		
Stock		
Stock clés (330000)	165,00	165,00
Propriétaires débiteurs (voir balance)		8 866,08
Fournisseurs débiteurs (voir balance)		2 069,44
Comptes de régularisation		
Sinistre A01 Bonino DDE (499505)	1 081,10	
Sinistre 24-01.01 DDE 5C-6C-7C (499507)	1 884,50	
		2 965,60
Banques		
FDRS - BE95 0882 9122 9458 (550000)	86 192,05	
FDRO - BE59 0689 3967 7726 (551000)	42 768,76	
		128 960,81
Charges ordinaires avant décompte		20 849,08
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Divers (611400)	169 130,94	169 130,94
TOTAL DE L'ACTIF		333 006,95

PASSIF		
Fonds de roulement		
Fonds de roulement (100000)	30 000,00	30 000,00
Fonds de réserve		
FDRS - Fonds de réserve (160000)	76 909,59	
FDRS - Fds réserve autre (160900)	1 458,48	
		78 368,07
Propriétaires créditeurs (voir balance)		611,21
Anciens copropriétaires créditeurs		2 057,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)		3 056,53
Comptes de régularisation		
Arrondis (499900)	0,56	0,56
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement		
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	140 000,08	
FDRS - Loyers conciergerie (742100)	7 778,56	
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	61,17	
FDRS - Produits exceptionnels (760000)	71 073,06	
		218 912,87
TOTAL DU PASSIF		333 006,95



Balance propriétaires

ALT-LO le 22/04/2024

LO à 14:55

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2024

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

SPERLING Christiane DCD* (410SPERLIN*)

8 866,08

8 866,08

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

ROZANOVA Alla (410ROZANOV)

611,21

611,21

TOTAL**8 254,87**



Balance fournisseurs

ALT-LO le 22/04/2024

LO à 14:55

-1-

A140 MARIE-JOSE

Jusqu'au 31/03/2024

FOURNISSEURS DEBITEURS

MEUWESE ET GULBIS (440MEUWESEETGUL)	2 069,44	2 069,44
-------------------------------------	----------	----------

FOURNISSEURS CREDITEURS

BRUXELLES PROPLETE (440BRUXELLESPRO)	127,05	
G3S (440G3S)	67,68	
LAVAL PRO-CLEAN (440LAVALPROCLEA)	1 331,00	
SQUARE WISER (440SQUAREWISER)	2,80	
VIVAQUA (440VIVAQUA)	1 528,00	3 056,53

TOTAL		-987,09
-------	--	---------

ACP Marie-JoséSquare Wiser, 19
1040 Bruxelles

BCE : 0834.684.802 (A140)

N° compte courant : BE59 0689 3967 7726

N° compte épargne : BE95 0882 9122 9458

<https://eurofa.box.com/v/Marie-Jose-Wiser-Public>**Récapitulatif des charges**

Période du 01/01/2024 au 31/03/2024

A140 MARIE-JOSE
MARIE-JOSE
Square Wiser, 19
1040 ETTERBEEK
Edition au 22/04/2024**DEPENSES ORDINAIRES****101 - SYNDIC (O) (10000/10000)**

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 1er trim. 2024	26/01	240012	2 290,49	2 290,49
Total			2 290,49	2 290,49

616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs 1er trim. 2024	26/01	240012	277,15	277,15
Total			277,15	277,15
TOTAL DE LA CLE			2 567,64	2 567,64

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (10000/10000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Entretien Janvier 2024	22/01	240008	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Février 2024	19/02	240020	726,00	726,00
LAVAL PRO CLEAN Entretien Mars 2024	31/03	240028	726,00	726,00
Total			2 178,00	2 178,00
TOTAL DE LA CLE			2 178,00	2 178,00

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (10000/10000)

610370 Evacuation, égouts - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
KEN DO IT Débouchage sterput et aspiration chaufferie	21/01	240009	265,00	265,00
KEN DO IT Aspiration local chaufferie et débouchage égout	03/02	240015	302,10	302,10
Total			567,10	567,10

610510 Nettoyage bâtiment - autres	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LAVAL PRO CLEAN Fourniture de produits Janvier 2024	22/01	240008	242,00	242,00
LAVAL PRO CLEAN Fourniture ampoules et sacs poubelles Février 20:	19/02	240020	384,78	384,78
Total			626,78	626,78
TOTAL DE LA CLE			1 193,88	1 193,88

105 - ELECTRICITE COMMUNS (O) (10000/10000)

612100 Electricité - communs	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN507 Acompte 1er trim. 2024	01/01	240006	86,84	86,84
TOTAL EAN491 Acompte 1er trim. 2024	01/01	240005	109,70	109,70
TOTAL EAN423 Acompte 1er trim. 2024	01/01	240004	436,92	436,92
Total			633,46	633,46
TOTAL DE LA CLE			633,46	633,46

108 - JARDINS (O) (10000/10000) (suite)

610610 Frais Square Wiser	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SQUARE WISER Appel provisionnel 1er trim. 2024	27/02	240022	173,30	173,30
Total			173,30	173,30
TOTAL DE LA CLE			173,30	173,30

110 - CHAUFFAGE & EAU (O) (10000/10000)

612010 Eau - consommation	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
VIVAQUA Acompte 12/2023 - 02/2024	29/02	240024	1 528,00	1 528,00
Total			1 528,00	1 528,00

612200 Gaz	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
TOTAL EAN189 GAZ Acompte 1er trim. 2024	01/01	240003	5 344,51	5 344,51
Total			5 344,51	5 344,51
TOTAL DE LA CLE			6 872,51	6 872,51

115 - ASCENSEUR (O) (10000/10000)

610110 Ascenseurs - contrat entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
KONE Entretien ascenseurs 2024	01/01	240002	1 305,84	1 305,84
KONE Entretien ascenseurs 2024 - Indexation	24/01	240010	156,82	156,82
Total			1 462,66	1 462,66
TOTAL DE LA CLE			1 462,66	1 462,66

151 - ASSURANCES (P) (10000/10000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MEUWESE & GULBIS Assurance incendie 1er trim. 2024	01/01	240001	1 996,09	
Total			1 996,09	
TOTAL DE LA CLE			1 996,09	

152 - TRAVAUX (P) (10000/10000)

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
LESZEK KIECZMERSKI Réparation porte d'entrée	01/01	240014	465,56	
HENRARD SERRURES Remplacement serrure porte entrée	05/01	240007	392,20	
Total			857,76	
TOTAL DE LA CLE			857,76	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000)

614700 Assurance - franchise/sinistre	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SINISTRE 23-09.01 Solde	31/03	924004	169,60	
SINISTRE DDE Bolly Solde	31/03	924003	2 112,33	
Total			2 281,93	

616300 Frais de procédure recouvrement	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
MARIE MELIS AVOCAT Provision dossier ACP c/SPERLING	30/01	240016	605,00	
Total			605,00	

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	05/01		3,86	
BANQUE Frais bancaires	05/01		4,84	

153 - FRAIS DIVERS (P) (10000/10000) (suite)

650000 Frais bancaires (suite)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	06/02		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/02		4,84	
BANQUE Frais bancaires	06/03		3,86	
BANQUE Frais bancaires	06/03		4,84	
Total			26,10	
TOTAL DE LA CLE			2 913,03	
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			20 848,33	15 081,45

ArchiCap

DIU – TABLE DES MATIERES

- 1) Contrat d'entreprise
- 2) Cahier des charges, métrés
- 3) Liste des sous-traitants
- 4) Plans
- 5) Sondage/photos chantier
- 6) PV de chantier
- 7) Fiches techniques des matériaux

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

Bruxelles, le 15 septembre 2014

N° Réf. : JVB/dvl/14-27802

ACP MARIE-JOSE
c/o REGIMO
Monsieur BORGERS
Square Wiser 10 b20

1040 Bruxelles

CONCERNE : Square Wiser 19 – Avenue d'Auderghem 59 à 1040 Bruxelles
Complément à notre offre JVB/dvl/14-27364 du 21/03/2014

Monsieur,

Suite à votre demande, pour laquelle nous vous remercions, nous vous soumettons notre meilleur prix pour les travaux à effectuer à l'immeuble repris ci dessus.

DETAILS DES TRAVAUX :

A) Remplacement des avaloirs :

ART	LIBELLE		U	Q	P.U.	TOTAL
1	REPLACEMENT DES AVALOIRS					
1.1	Enlèvement et évacuation des avaloirs existants	QP	PC	14,00	29,70 €	415,80 €
1.2	Carottage des terrasses pour placement de nouveaux avaloirs de type ACO	QP	PC	14,00	106,92 €	1.496,88 €
1.3	Fourniture et pose de nouveaux avaloirs en inox de type ACO et raccordement en apparent sur les DEP existantes au niveau inférieur (remplacement des DEP prévu par vos soins - nous prévoyons un bac de récolte à chaque niveau pour le raccordement des nouveaux avaloirs)	QP	PC	14,00	259,87 €	3.638,18 €
Total :						5.550,86 €

B) Etanchéité des rigoles :

ART	LIBELLE		U	Q	P.U.	TOTAL
1	ETANCHEITE DES RIGOLES					
1.1	Réparation des chapes de pente comprenant le décapage des parties non adhérentes et l'évacuation des décombres en décharge agréée ainsi que la réparation au mortier de classe R4 et/ou à la chape avec l'adjonction de résine Viscobond ou équivalent - Travaux en régie		SAJ	14,00	51,97 €	727,58 €
1.2	Réalisation d'une nouvelle étanchéité en résine polyuréthane de type SIKAFLOOR 405 (DECOTHANE BALCON) comprenant les travaux suivants : Application d'un primer d'accrochage époxy à 2 composants "Bonding Primer" Application d'une première couche de SIKAFLOOR 405 à raison de 1,2 l/m ² avec marouflage d'un voile de renfort en fibre de verre Application d'une seconde couche de SIKAFLOOR 405 à raison de +/- 0,5 l/m ²	QP	MCT	21,70	121,87 €	2.644,58 €
1.3	Revêtement en DECOTHANE DECO, ton à déterminer, y compris couche de finition TOPCOAT	QP	M2	21,70	62,37 €	1.353,43 €
Total :						4.725,59 €

C) Etanchéité des terrasses :

ART	LIBELLE		U	Q	P.U.	TOTAL
2	ETANCHEITE DES TERRASSES					
2.1	Réparation des chapes de pente comprenant le décapage des parties non adhérentes et l'évacuation des décombres en décharge agréée ainsi que la réparation au mortier de classe R4 et/ou à la chape avec l'adjonction de résine Viscobond ou équivalent - Travaux en régie		SAJ	14,00	81,67 €	1.143,38 €
2.2	Réalisation d'une nouvelle étanchéité en résine polyuréthane de type SIKAFLOOR 405 (DECOTHANE BALCON) comprenant les travaux suivants : Application d'un primer d'accrochage époxy à 2 composants "Bonding Primer"	QP	M2	10,50	148,50 €	1.559,25 €

	Application d'une première couche de SIKAFLOOR 405 à raison de 1,2 l/m ² avec marouflage d'un voile de renfort en fibre de verre					
	Application d'une seconde couche de SIKAFLOOR 405 à raison de +/- 0,5 l/m ²					
2.3	Remontées en solin sur une hauteur de +/-15cm	QP	MCT	56,00	23,76 €	1.330,56 €
2.4	Revêtement en DECOTHANE DECO, ton à déterminer, sur les terrasses, y compris couche de finition TOPCOAT	QP	M2	10,50	74,25 €	779,63 €
2.5	Remontées périphériques sur les murs DECOTHANE DECO - Hauteur +/- 15cm - Teinte à choisir dans la gamme du fabriquant	QP	MCT	56,00	15,60 €	873,60 €
Total :						5.686,42 €

PRIX TOTAL POUR CES TRAVAUX : 15.962,87€ (Quinze mille neuf cent soixante-deux €), hors T.V.A.

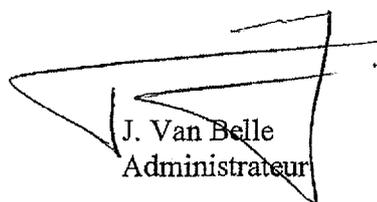
Toutes les conditions de notre offre précitée restent inchangées.

L'acceptation du devis implique l'accord du client sur nos conditions générales, reprises au verso de la présente.

Notre prix comprend exclusivement les travaux repris dans la présente offre.

Si le présent devis rencontre votre approbation, veuillez nous retourner le double signé pour accord.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.


 J. Van Belle
 Administrateur

Pour accord,
date et signature du client

n° de T.V.A. :

COINTELPRO SPRL

Rue des Palais Outre-Ponts, 460

1020 Bruxelles

ENTREPRISE DE CONSTRUCTION ET RENOVATION

ACP « Wiser 19 »

C/O S.A. REGIMO

Square Charles Maurice Wiser, 13 bte 20

1040 Bruxelles

Bruxelles, le 05/10/2014

N/Réf. : TS/ts/14-361 OFF 472

Concerne : Travaux supplémentaires

Adresse chantier : Square Charles Maurice Wiser, 19 1040 Bruxelles.

Monsieur,

Suite à votre demande de prix concernant l'adresse précitée, vous trouverez ci-dessous notre meilleure offre pour ces travaux.

- Travaux supplémentaires

Pour un montant total HTVA de : 2.030,00 €

Documents en annexes :

- Offres détaillées

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.



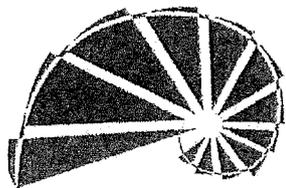
STERCKX Thierry
Gérant

ACP Square Wiser, 19 Square Charles Maurice Wiser, 19 1040 Bruxelles Travaux supplémentaires		OFFRE N°TS 14-361 OFF 472 5/10/2014			
Poste	Désignation	Unité	Qté	PU	PT
1.	Tuyaux décharges terrasses				
1.1	Démontage et évacuation des anciens tuyaux de décharge terrasse	pc	14	€ 25,00	350,00 €
1.2	Fourniture et pose de nouveaux tuyaux en pvc diam 32 + doubles fixations plafonds terrasses	pc	14	€ 75,00	1.050,00 €
2.	Fourreaux DEP en zinc				
2.1	Fourniture et pose de nouveaux fourreaux en zinc sur une hauteur de +/- 10 cm	pc	14	€ 45,00	630,00 €
	Début des travaux				
	A convenir de commun accord				
	Délais d'exécution				
	A convenir de commun accord				
	Conditions de paiement				
	30 % d'acompte à la commande et solde suivant états d'avancement				
	TOTAL CHANTIER (hors tva)				2.030,00 €

Pour accord

T.Sterckx
Gérant

COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre Ponts 460
1020 - Bruxelles
Tél : 02/478.88.63
Fax : 02/479.88.64
Mail : info@cointelpro.be



ABS IMMO HEES
SPRL/BVBA
AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENTSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

1050 Bruxelles, le 4 octobre 2013

N. réf. NLL/JP/ACP MARIE JOSE/10/13-1/1

A L'ATTENTION DES COPROPRIETAIRES

Madame, Monsieur,

Concerne : Offre de prix EURONET

C'est en notre qualité de Syndic de l'ACP référence émarginée que nous vous adressons le présent courrier.

Nous vous prions de trouver en annexe l'offre de prix d'EURONET concernant les façades.

Les montants s'élèvent à :

- Façade avant avec étage en recul :	35.339,00 €
- Face intérieure du mur d'acrotère de la terrasse du 8 ^{ème} sur toute la longueur :	9.650,00 €
- DEP située à l'extrême droite du bâtiment (mitoyen avec le n° 16°) :	5.300,00 €
- TOTAL :	50.289,00 €
	+ 6% TVA

Le présent courrier vous est adressé sans reconnaissance préjudiciable et sous réserve de tous les droits généralement quelconques de l'ACP et des nôtres.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour l'ACP
Le Syndic Agence Belge de Syndic - Immo Hees
J. PAPADIMITRIOU
Assistante de N.L.LAMBERT
Gestionnaire et Gérant de la sprl Immo Hees

EUR NET

ENTRETIEN ET RENOVATION DE FACADES

PEINTURE ET DECORATION

Rue HENRI MACHEL 58 - 1050 BRUXELLES - Tél. 02 347 21 57 01 - Fax 02 346 10 02
E-mail: eur@eur-net.be - vandolle@eur-net.be - Website: www.eur-net.be

Bruxelles, le 1^{er} mars 2013

N° Réf. : JVB/dvl/13-26341

ACP MARIE-JOSE
c/o ABS - IMMO HEES
Monsieur N. LAMBERT
Avenue Louise 379 bte 20

1050 Bruxelles

CONCERNE : Square Wiser 19 – Avenue d'Auderghem 59 à 1040 Bruxelles
Façade avant : bandeau 7^{ème} supérieur

Monsieur,

Suite à votre demande, pour laquelle nous vous remercions, nous vous soumettons notre meilleur prix pour les travaux à effectuer à l'immeuble repris ci dessus.

DETAILS DES TRAVAUX :

1. Pose et dépose d'un échafaudage tubulaire avec passage piétons.

Prix forfaitaire : 10.400,00 €

2. Bâchage + protection châssis 6^{ème} et 7^{ème} étages.

Prix forfaitaire : 800,00 €

3. Réparation du cimentage du bandeau du 7^{ème} supérieur (mur d'acrotère extérieur 8^{ème}) :

- décapage des parties abîmées.
- retouches des fers mis à nu par inhibiteur de rouille ; si nécessaire.
- réparation par mortier hydraulique à haute performance finition lisse, sans moulures.

Prix forfaitaire : 2.500,00 €

4. Enduisage du bandeau du 7^{ème} supérieur au mortier hydraulique.

Prix forfaitaire : 2.400,00 €

5. Réparation du linteau en béton du 7^{ème} gauche au-dessus de l'entrée n°59 av d'Auderghem :

- décapage des zones non adhérentes et des parties sonnantes creux.
- évacuation des décombres.
- confection d'un coffrage pour les grosses épaisseurs.
- traitement antirouille des fers mis à nus, par Noxyde de Mathys.
- ragréage par mortier hydraulique à haute performance finition lisse.

Remarque : Nous ne garantissons pas l'uniformité de la teinte au niveau des réparations.

Prix forfaitaire : 850,00 €

6. Peinture du bandeau du 7^{ème} :

- application d'une couche de fixateur
- application de deux couches d'acrylique

Prix forfaitaire : 2.000,00 €

7. Remplacement de la descente d'eau pluviale en PVC diamètre 100 terrasse Monsieur Maes.

Q.P. de 3 mct x 40,00€ / mct + accessoire 40€ = 160,00 €

Remarque : Poste 5 de votre demande n'a pu être chiffré lors de notre passage car inaccessible.

Option :

a) Réparation des bandeaux des 2 terrasses 6^{ème} étage de la façade d'angle :

- décapage des parties abîmées.
- retouches des fers mis à nu par inhibiteur de rouille ; si nécessaire.
- réparation par mortier hydraulique à haute performance finition lisse, sans moulures.
- enduisage au mortier hydraulique.

Prix forfaitaire : 1.950,00 €

b) Peinture des bandeaux des 2 terrasses 6^{ème} étage de la façade d'angle :

- application d'une couche de fixateur
- application de deux couches d'acrylique

Prix forfaitaire : 350,00 €

Remarque : Un emplacement devant l'immeuble devra obligatoirement être réservé par vos soins, et ce pendant toute la durée de nos travaux.

TOUS NOS PRIX S'ENTENDENT HORS T.V.A.

Conditions de paiement : 30 % d'acompte à la commande.
20 % à l'ouverture du chantier.
2X20 % travaux en cours.
solde fin des travaux au comptant.

Taxe communale d'échafaudages : à votre charge

NB : Les taxes communales diverses (échafaudage, emplacement parking...) sont à charge du donneur d'ordre. Il appartient au propriétaire d'en faire la demande à la commune respective et d'en payer les droits. Toutefois, si la commune devait nous envoyer une facture, celle-ci vous serait répercutée.

Le coût éventuel du contrôle de l'échafaudage par un organisme agréé n'est pas compris dans notre prix.

Option : 30 jours
Délai : à convenir

Eau et électricité à mettre gratuitement à notre disposition.

L'acceptation du devis implique l'accord du client sur nos conditions générales, reprises au verso de la présente.

Notre prix comprend exclusivement les travaux repris dans la présente offre.

La coordination de sécurité ainsi que le coût des mesures supplémentaires imposées par le coordinateur de sécurité n'est pas inclus dans la présente offre et est obligatoire.

Si le présent devis rencontre votre approbation, veuillez nous retourner le double signé pour accord ainsi que l'attestation ci-jointe dûment complétée, afin de déterminer le taux de T.V.A. à appliquer.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

J. Van Belle
Administrateur

Pour accord,
date et signature du client
n° de T.V.A. :

COINTELPRO SPRL

Rue des Palais Outre-Ponts, 460
1020 Bruxelles

ENTREPRISE DE CONSTRUCTION ET RENOVATION

ACP Marie Jose (WISER AS)
C/O ABS-IMMO HEES SPRL
Avenue Louise 379/20
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 09/10/2013

N/Réf. : TS/ts/13-262 OFF 319

Concerne : Nouvelle DEP en façade avant
Adresse chantier : Square Charles Maurice Wiser, 19 1040 Bruxelles.

Monsieur,

Suite à votre demande de prix concernant l'adresse précitée, vous trouverez ci-dessous notre meilleure offre pour ces travaux.

- Nouvelle DEP en façade avant

Pour un montant total HTVA de : 7.610,00 €

Documents en annexes :

- Offres détaillées

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.


STERCKX Thierry
Gérant

ACP Marie Jose
Square Charles Maurice Wier, 18
1040 Bruxelles
Remplacement DEP en façade

OFFRE N°13-262 OFF 319
9-10-2013

Poste	Designation	Unité	Qté	PSU	PT
1.	<u>Préparation de chantier</u>				
1.1	Fourniture et pose d'un échafaudage (montage + démontage) + taxes	fft	1	1.880,00 €	1.880,00 €
2.	<u>Remplacement descente d'eau pluvial en PVC</u>				
2.1	Ouverture des béton en terrasse avant	fft	1	€ 850,00	850,00 €
2.2	Démontage et évacuation des anciennes DEP	fft	1	€ 430,00	430,00 €
2.3	Remplacement de la DEP en façade par une DEP de diam 100 en PVC carrée	fft	1	€ 2.950,00	2.950,00 €
2.4	Remplacement du bac récolteur en sortie de toiture	fft	1	€ 210,00	210,00 €
2.5	Fermeture des terrasse par cimentage	fft	1	€ 1.145,00	1.145,00 €
3.	<u>Nettoyage et évacuation chantier</u>	fft	1	€ 145,00	145,00 €
	<u>Début des travaux</u> A convenir de commun accord				
	<u>Délais d'exécution</u> A convenir de commun accord				
	<u>Conditions de paiement</u> 30 % d'acompte à la commande et solde suivant états d'avancement				
	TOTAL CHANTIER (hors tva)				7.610,00 €

Pour accord

T. Sterckx
Gérant

COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre Ponts 460
1020 - Bruxelles
Tél : 02/478.88.63
Fax : 02/479.88.64
E-mail : info@cointelpro.be

ArchiCap

NEANT

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

ArchiCap

NEANT

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

ArchiCap

Chantier ACP Marie José, Square Wiser 10 bte 20 à 1040 Bruxelles

Entrepreneurs

EURONET sa
Rue Henri Maubel 53
1190 Bruxelles
Tel 02/347.21.73

Sous-traitants

Descentes d'eau :
COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre-Ponts 460
1020 Bruxelles
Tel : 02/478.88.63

Etanchéité liquide :
SETIP
Rue de Grand Bigard 18
1082 Bruxelles
Tel : 02/465 60 60

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

ArchiCap

Chantier ACP Marie José, Square Wiser 10 bte 20 à 1040 Bruxelles

Entrepreneurs

EURONET sa
Rue Henri Maubel 53
1190 Bruxelles
Tel 02/347.21.73

Sous-traitants

Descentes d'eau :
COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre-Ponts 460
1020 Bruxelles
Tel : 02/478.88.63

Etanchéité liquide :
SETIP
Rue de Grand Bigard 18
1082 Bruxelles
Tel : 02/465 60 60

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271



ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

Dossier : 1217 REGIMO
Concerne : Wiser 19

Bruxelles : 13/10/2014
N/Réf.: CP/SR

RAPPORT DE LA REUNION N° 07 DU 13/10/2014

Présents : M. Borgers (Syndic)
MM. MAES et SLOT (coproprios)

M. Pottier + M. Notéris (AR)
M. Sterckx (COINTELPRO)

Distribution : Regimo M. Borgers
Euronet M. Van Belle
Cointelpro M. Sterckx (info@cointelpro.be)

Le présent document vaut recommandé.

- Le PV n° 06 est diffusé, lu et approuvé.
- Remarques sur le PV précédent
- Avancement des travaux - Planning - Délais
Date de début de chantier : 26/08/2014
Délai : 40 jours ouvrables, soit ± 8 semaines en fonction des intempéries
Date de fin de chantier :
Intempéries :
Congés :

	PV 07 – 13/10/2014	
07.01.	Mise sous eau avec fluorescéine des terrasses des penthouses mercredi 15 octobre à partir de 8h. Ar passera avant dans les logements en-dessous pour vérifier la présence d'humidité dans les murs et après mise sous eau.	Tous
07.02.	Reste à faire COINTELPRO : - Refixer le câble télévision sur la façade. - Peinture anti-rouille des dauphins. Envoyer un e-mail à EURONET pour leur annoncer qu'ils n'ont plus besoin des échafaudages.	COINTE LPRO
07.03.	Durée totale du chantier : 13jours.	Tous

Pottier, Roba - Atelier d'Architectes Médori sprl

7, rue Reigersvliet - 1040 Bruxelles

Tel.: 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - GSM : 0477.27.62.60

e-mail : medori@architectes-prdv.be

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

	PV06 – 06/10/2014	
06.01.	Les DEP côté Wieser sont terminées. Les percements sont rebouchés	
06.02.	Côté Auderghem : en cours	
06.03.	Cointelpro peut remettre un décompte pour les longueurs de 2 m entre amorces et DEP	
06.04.	Chantier terminé le lundi 13/10, à l'exception des étanchéités liquides qui débiteront le mercredi 15/10 pour ± une semaine	

	PV05 – 29/09/2014	
05.01.	Il faut baliser le chantier et poser des filets de sécurité de type bâche sur toute la longueur de l'échafaudage dans la zone des terrasses +-6m. Il y a eu un incident	
06.02.	Les fourreaux existants seront enlevés et des nouveaux tronçons pour le passage des DEP pour garantir l'étanchéité seront placés	
06.03.	Premier étage coté avenue d'Auderghem la DEP 10x10 sera modifié en 6x8 pour garder une esthétique similaire	

	PV04 – 22/09/2014	
	A. EURONET	
04.01.	Le travail de Euronet est terminé. Nous procédons ce 22/9/2014 à la réception des travaux. AR établit un PV de réception dès que les rigoles latérales aux terrasses auront été réalisées. Remarques : 3° G : reprofiler une dalle de couvre-mur qui comporte un éclat + retouches peinture Travail en supplément de 500€ : décaper les boursouffures de mortier et réaliser un joint souple au raccord mitoyen côté av ; d'Auderghem Retenue de 5.000€ jusqu'au démontage de l'échafaudage	
04.02.	L'échafaudage est prévu au contrat jusqu'au 9/10 ; au-delà de cette date, il y a un forfait de 3% du prix de la location par semaine supplémentaire. L'échafaudage est nécessaire pour le travail de Cointalpro.	
	B. COINTALPRO	
04.03.	Le contrat prévoit de changer la section des décharges au travers des rigoles latérales aux petites terrasses : elles sont actuellement de section 60*80 et il est prévu de les réaliser en 100*100. AR et MO font arrêter ce travail en accord avec M. Sterckx. C'est un massacre par rapport au travail de façade. Il faut passer au travers un caisson de ± 80 cm de haut et casser le béton de la dalle à chaque niveau. En utilisant la même section que les existantes depuis la construction de l'immeuble, il suffit de réutiliser les fourreaux qui traversent ces caissons. Les dégâts seront limités.	
04.04.	M. Sterckx s'arrangera avec M. Van Belle pour toutes les retouches de cimentage et peinture.	
04.05.	M. Sterckx nettoiera les seuils de fenêtre après son travail	
04.06.	Problème de mise en œuvre de la DEP côté av. Auderghem. Il est prévu dans la commande de passer d'une section 80*80 à une section 100*100 MAIS l'espace disponible n'est pas suffisamment grand que pour pouvoir mettre le tuyau parfaitement vertical avec des attaches régulières → de commun accord, il est décidé de maintenir la section 80*80.	
04.07.	Prochaine réunion le 29/9/2014 si Cointalpro a avancé dans ses travaux : AR demande à M. Sterckx d'envoyer un courriel à tous les participants le jeudi 25/9 pour confirmer ou non la tenue de la réunion du 29/9 à 14.30 heures	
04.08.	AR demande de fixer en deux points au ciel de terrasse le tuyau en PVC 32 d'évacuation des petites terrasses (± 1/3 et ± 2/3)	

Pottier, Roba - Atelier d'Architectes Médori sprl

7, rue Reigersvliet - 1040 Bruxelles

Tel.: 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - GSM : 0477.27.62.60

e-mail : medori@architectes-prdv.be

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

	PV03 – 15/09/2014	
03.01.	Suppléments selon devis 1 et 2 1. Réparation muret terrasses : fait 2. Joints en recherche : fait 3. Éclats seuils de fenêtre : fait 4. Joints inférieures châssis : fait 5. Éclat travertin : non fait 6. Éclat pierre bleue : non fait 7. Peinture des seuils : en cours 8. Remplacement avaloirs : peut-être postposé 9. Étanchéité rigole : vivement conseillé 10. Étanchéité terrasses : peut être postposé	
03.02.	Choix de la couleur des seuils : S6030-Y80R Choix de la couleur façade : S0907-Y50R	
03.03.	Pré-réception : le 22 septembre	
03.04.	AR demande la mise en peinture du retour des bandeaux au droit du mitoyen à côté de la descente d'eau	
03.05.	Code barrière 3615	

02.01.	Courriel de Mme Van Belle du 29/8 : <i>Un choix a-t-il été fait concernant la teinte à appliquer ? Maintient-on la teinte actuelle ? Ou souhaitez-vous changer ? Si tel est le cas, nous pouvons venir vous déposer un nuancier mais le choix doit se faire très rapide</i> Pour AR, teinte identique à l'existante	
02.02.	EG ne démonte pas les enseignes, le propriétaire doit s'en occuper. Dans le cas contraire, on ne peut pas avoir accès à l'arrière pour protéger la pierre. Ce travail se fera une fois l'échafaudage démonté sans infrastructure de chantier. Le travertin à l'arrière des enseignes est très sale	
02.03.	AR demande le supplément pour repeindre tous les seuils + joints entre seuils et châssis (± 273 mct)	EG
02.04.	AR demande prix pour les joints châssis sur 3 côtés	EG
02.05.	Joints maçonneries : EG a passé un jour à 2 ouvriers Réparations pierres : EG prévoit ½ jour 2 ouvriers	
02.06.	Peinture garde-corps : blanc	EG
02.07.	AR demande prix pour étanchéité liquide dans rigole latérale aux balcons d'angle : 7 x 1m ² x 2	EG
02.08.	AR demande prix pour lissage en pente + étanchéité liquide + paillettes sur petites terrasses : 7 x 2m ² x 2	EG
02.09.	Réparations ponctuelles + peindre les enduits à l'intérieur des petites terrasses : 7 terrasses x 2 : prévu dans le devis	EG
02.10.	Condamner la sortie sèche-linge de Mme Sarrette	EG

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

01.01.	M. Van Belle : 0475 36 30 69 – eml : johnny@euronet-vanbelle.be	
01.02.	Les accès seront dégagés ce jour	
01.03.	Bachâge toute la durée du chantier Nettoyage à l'eau au-dessus du rez Nettoyage au sable et à l'eau au rez Réparations béton Couvre-mur en retrait Hydrofuge Peinture béton Parafix + Murfil + Paracem Les DEP seront remplacées par le plombier Test terrasse à la fluorescéine au +8	
01.04.	La toilette de l'immeuble peut être utilisée mais EG doit la tenir dans un état de propreté irréprochable	
01.05.	Prise de courant disponible dans le local Electricité	
01.06.	MO remet une clé à EG	
01.07.	Réunion de chantier tous les lundis à 14.30 heures	

Claude Pottier - Architecte

Pottier, Roba - Atelier d'Architectes Médori sprl

7, rue Reigersvliet - 1040 Bruxelles

Tel.: 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - GSM : 0477.27.62.60

e-mail : medori@architectes-prdv.be

DIU – TABLE DES MATIERES

- 1) Contrat d'entreprise
- 2) Cahier des charges, métrés
- 3) Liste des sous-traitants
- 4) Plans
- 5) Sondage/photos chantier
- 6) PV de chantier
- 7) Fiches techniques des matériaux

Bruxelles, le 15 septembre 2014

N° Réf. : JVB/dvl/14-27802

ACP MARIE-JOSE
c/o REGIMO
Monsieur BORGERS
Square Wiser 10 b20

1040 Bruxelles

CONCERNE : Square Wiser 19 – Avenue d’Auderghem 59 à 1040 Bruxelles
Complément à notre offre JVB/dvl/14-27364 du 21/03/2014

Monsieur,

Suite à votre demande, pour laquelle nous vous remercions, nous vous soumettons notre meilleur prix pour les travaux à effectuer à l'immeuble repris ci dessus.

DETAILS DES TRAVAUX :

A) Remplacement des avaloirs :

ART	LIBELLE		U	Q	P.U.	TOTAL
1	REPLACEMENT DES AVALOIRS					
1.1	Enlèvement et évacuation des avaloirs existants	QP	PC	14,00	29,70 €	415,80 €
1.2	Carottage des terrasses pour placement de nouveaux avaloirs de type ACO	QP	PC	14,00	106,92 €	1.496,88 €
1.3	Fourniture et pose de nouveaux avaloirs en inox de type ACO et raccordement en apparent sur les DEP existantes au niveau inférieur (remplacement des DEP prévu par vos soins - nous prévoir un bac de récolte à chaque niveau pour le raccordement des nouveaux avaloirs)	QP	PC	14,00	259,87 €	3.638,18 €
Total :						5.550,86 €

B) Etanchéité des rigoles :

ART	LIBELLE		U	Q	P.U.	TOTAL
1	ETANCHEITE DES RIGOLES					
1.1	Réparation des chapes de pente comprenant le décapage des parties non adhérentes et l'évacuation des décombres en décharge agréée ainsi que la réparation au mortier de classe R4 et/ou à la chape avec l'adjonction de résine Viscobond ou équivalent - Travaux en régie		SAJ	14,00	51,97 €	727,58 €
1.2	Réalisation d'une nouvelle étanchéité en résine polyuréthane de type SIKAFLOOR 405 (DECOTHANE BALCON) comprenant les travaux suivants : Application d'un primer d'accrochage époxy à 2 composants "Bonding Primer" Application d'une première couche de SIKAFLOOR 405 à raison de 1,2 l/m ² avec marouflage d'un voile de renfort en fibre de verre Application d'une seconde couche de SIKAFLOOR 405 à raison de +/- 0,5 l/m ²	QP	MCT	21,70	121,87 €	2.644,58 €
1.3	Revêtement en DECOTHANE DECO, ton à déterminer, y compris couche de finition TOPCOAT	QP	M2	21,70	62,37 €	1.353,43 €
Total :						4.725,59 €

C) Etanchéité des terrasses :

ART	LIBELLE		U	Q	P.U.	TOTAL
2	ETANCHEITE DES TERRASSES					
2.1	Réparation des chapes de pente comprenant le décapage des parties non adhérentes et l'évacuation des décombres en décharge agréée ainsi que la réparation au mortier de classe R4 et/ou à la chape avec l'adjonction de résine Viscobond ou équivalent - Travaux en régie		SAJ	14,00	81,67 €	1.143,38 €
2.2	Réalisation d'une nouvelle étanchéité en résine polyuréthane de type SIKAFLOOR 405 (DECOTHANE BALCON) comprenant les travaux suivants : Application d'un primer d'accrochage époxy à 2 composants "Bonding Primer"	QP	M2	10,50	148,50 €	1.559,25 €

	Application d'une première couche de SIKAFLOOR 405 à raison de 1,2 l/m ² avec marouflage d'un voile de renfort en fibre de verre					
	Application d'une seconde couche de SIKAFLOOR 405 à raison de +/- 0,5 l/m ²					
2.3	Remontées en solin sur une hauteur de +/-15cm	QP	MCT	56,00	23,76 €	1.330,56 €
2.4	Revêtement en DECOTHANE DECO, ton à déterminer, sur les terrasses, y compris couche de finition TOPCOAT	QP	M2	10,50	74,25 €	779,63 €
2.5	Remontées périphériques sur les murs DECOTHANE DECO - Hauteur +/- 15cm - Teinte à choisir dans la gamme du fabricant	QP	MCT	56,00	15,60 €	873,60 €
Total :						5.686,42 €

PRIX TOTAL POUR CES TRAVAUX : 15.962,87€ (Quinze mille neuf cent soixante-deux €), hors T.V.A.

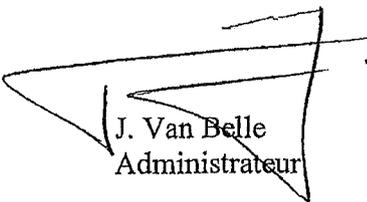
Toutes les conditions de notre offre précitée restent inchangées.

L'acceptation du devis implique l'accord du client sur nos conditions générales, reprises au verso de la présente.

Notre prix comprend exclusivement les travaux repris dans la présente offre.

Si le présent devis rencontre votre approbation, veuillez nous retourner le double signé pour accord.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.


 J. Van Belle
 Administrateur

Pour accord,
date et signature du client

n° de T.V.A. :

COINTELPRO SPRL

Rue des Palais Outre-Ponts, 460
1020 Bruxelles

ENTREPRISE DE CONSTRUCTION ET RENOVATION

ACP « Wiser 19 »
C/O S.A. REGIMO
Square Charles Maurice Wiser, 13 bte 20
1040 Bruxelles

Bruxelles, le 05/10/2014

N/Réf. : TS/ts/14-361 OFF 472

Concerne : Travaux supplémentaires
Adresse chantier : Square Charles Maurice Wiser, 19 1040 Bruxelles.

Monsieur,

Suite à votre demande de prix concernant l'adresse précitée, vous trouverez ci-dessous notre meilleure offre pour ces travaux.

- Travaux supplémentaires

Pour un montant total HTVA de : 2.030,00 €

Documents en annexes :

- Offres détaillées

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.



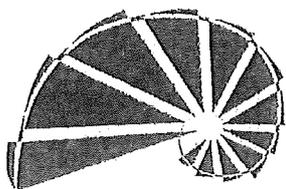
STERCKX Thierry
Gérant

ACP Square Wiser, 19 Square Charles Maurice Wiser, 19 1040 Bruxelles Travaux supplémentaires		OFFRE N°TS 14-361 OFF 472 5/10/2014			
Poste	Désignation	Unité	Qté	PU	PT
1.	Tuyaux décharges terrasses				
1.1	Démontage et évacuation des anciens tuyaux de décharge terrasse	pc	14	€ 25,00	350,00 €
1.2	Fourniture et pose de nouveaux tuyaux en pvc diam 32 + doubles fixations plafonds terrasses	pc	14	€ 75,00	1.050,00 €
2.	Fourreaux DEP en zinc				
2.1	Fourniture et pose de nouveaux fourreaux en zinc sur une hauteur de +- 10 cm	pc	14	€ 45,00	630,00 €
	Début des travaux A convenir de commun accord				
	Délais d'exécution A convenir de commun accord				
	Conditions de paiement 30 % d'acompte à la commande et solde suivant états d'avancement				
	TOTAL CHANTIER (hors tva)				2.030,00 €

Pour accord

T.Sterckx
Gérant

COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre Ponts 460
1020 - Bruxelles
Tél : 02/478.88.63
Fax : 02/479.88.64
Mail : info@cointelpro.be



ABS
IMMO HEES
SPRL/BVBA

AGENCE BELGE DE SYNDIC
AGENTSCHAP VAN BELGISCH SYNDICUS

1050 Bruxelles, le 4 octobre 2013

N. réf. NLL/JP/ACP MARIE JOSE/10/13-1/1

A L'ATTENTION DES COPROPRIETAIRES

Madame, Monsieur,

Concerne : Offre de prix EURONET

C'est en notre qualité de Syndic de l'ACP référence émarginée que nous vous adressons le présent courrier.

Nous vous prions de trouver en annexe l'offre de prix d'EURONET concernant les façades.

Les montants s'élèvent à :

- Façade avant avec étage en recul :	35.339,00 €
- Face intérieure du mur d'acrotère de la terrasse du 8 ^{ème} sur toute la longueur :	9.650,00 €
- DEP située à l'extrême droite du bâtiment (mitoyen avec le n° 16°) :	5.300,00 €
- TOTAL :	50.289,00 €
	+ 6% TVA

Le présent courrier vous est adressé sans reconnaissance préjudiciable et sous réserve de tous les droits généralement quelconques de l'ACP et des nôtres.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour l'ACP
Le Syndic Agence Belge de Syndic - Immo Hees
J. PAPADIMITRIJ
Assistante de N.L.LAMBERT
Gestionnaire et Gérant de la sprl Immo Hees

EURONET

ENTRETIEN ET RENOVATION DE FACADES

PEINTURE ET DECORATION

Entreprises Municipales - Région Bruxelles - Tél. 02 847 21 749 - Fax. 02 846 48 481
E-mail: euronet@ciocms.vlaanderen.be - Website: www.euronetvsnb.be

Bruxelles, le 1^{er} mars 2013

N° Réf. : JVB/dvl/13-26341

ACP MARIE-JOSE
c/o ABS - IMMO HEES
Monsieur N. LAMBERT
Avenue Louise 379 bte 20

1050 Bruxelles

CONCERNE : Square Wiser 19 – Avenue d'Auderghem 59 à 1040 Bruxelles
Façade avant : bandeau 7^{ème} supérieur

Monsieur,

Suite à votre demande, pour laquelle nous vous remercions, nous vous soumettons notre meilleur prix pour les travaux à effectuer à l'immeuble repris ci dessus.

DETAILS DES TRAVAUX :

1. Pose et dépose d'un échafaudage tubulaire avec passage piétons.

Prix forfaitaire : 10.400,00 €

2. Bâchage + protection châssis 6^{ème} et 7^{ème} étages.

Prix forfaitaire : 800,00 €

3. Réparation du cimentage du bandeau du 7^{ème} supérieur (mur d'acrotère extérieur 8^{ème}) :

- décapage des parties abîmées.
- retouches des fers mis à nu par inhibiteur de rouille ; si nécessaire.
- réparation par mortier hydraulique à haute performance finition lisse, sans moulures.

Prix forfaitaire : 2.500,00 €

4. Enduisage du bandeau du 7^{ème} supérieur au mortier hydraulique.

Prix forfaitaire : 2.400,00 €

5. Réparation du linteau en béton du 7^{ème} gauche au-dessus de l'entrée n°59 av d'Auderghem :

- décapage des zones non adhérentes et des parties sonnantes creux.
- évacuation des décombres.
- confection d'un coffrage pour les grosses épaisseurs.
- traitement antirouille des fers mis à nus, par Noxyde de Mathys.
- ragréage par mortier hydraulique à haute performance finition lisse.

Remarque : Nous ne garantissons pas l'uniformité de la teinte au niveau des réparations.

Prix forfaitaire : 850,00 €

6. Peinture du bandeau du 7^{ème} ;

- application d'une couche de fixateur
- application de deux couches d'acrylique

Prix forfaitaire : 2.000,00 €

7. Remplacement de la descente d'eau pluviale en PVC diamètre 100 terrasse Monsieur Maes.

Q.P. de 3 mct x 40,00€ / mct + accessoire 40€ = 160,00 €

Remarque : Poste 5 de votre demande n'a pu être chiffré lors de notre passage car inaccessible.

Option :

a) Réparation des bandeaux des 2 terrasses 6^{ème} étage de la façade d'angle :

- décapage des parties abîmées.
- retouches des fers mis à nu par inhibiteur de rouille ; si nécessaire.
- réparation par mortier hydraulique à haute performance finition lisse, sans moulures.
- enduisage au mortier hydraulique.

Prix forfaitaire : 1.950,00 €

b) Peinture des bandeaux des 2 terrasses 6^{ème} étage de la façade d'angle :

- application d'une couche de fixateur
- application de deux couches d'acrylique

Prix forfaitaire : 350,00 €

EURONET S.A. Page n°3 de notre devis n° réf JVB/dvl/13-26341 du 01/03/2013

Remarque : Un emplacement devant l'immeuble devra obligatoirement être réservé par vos soins, et ce pendant toute la durée de nos travaux.

TOUS NOS PRIX S'ENTENDENT HORS T.V.A.

Conditions de paiement : 30 % d'acompte à la commande.
20 % à l'ouverture du chantier.
2X20 % travaux en cours.
solde fin des travaux au comptant.

Taxe communale d'échafaudages : à votre charge

NB : Les taxes communales diverses (échafaudage, emplacement parking,...) sont à charge du donneur d'ordre. Il appartient au propriétaire d'en faire la demande à la commune respective et d'en payer les droits. Toutefois, si la commune devait nous envoyer une facture, celle-ci vous serait répercutée.

Le coût éventuel du contrôle de l'échafaudage par un organisme agréé n'est pas compris dans notre prix.

Option : 30 jours
Délai : à convenir

Eau et électricité à mettre gratuitement à notre disposition.

L'acceptation du devis implique l'accord du client sur nos conditions générales, reprises au verso de la présente.

Notre prix comprend exclusivement les travaux repris dans la présente offre.

La coordination de sécurité ainsi que le coût des mesures supplémentaires imposées par le coordinateur de sécurité n'est pas inclus dans la présente offre et est obligatoire.

Si le présent devis rencontre votre approbation, veuillez nous retourner le double signé pour accord ainsi que l'attestation ci-jointe dûment complétée, afin de déterminer le taux de T.V.A. à appliquer.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

J. Van Belle
Administrateur

Pour accord,
date et signature du client
n° de T.V.A. :

COINTELPRO SPRL

Rue des Palais Outre-Ponts, 460
1020 Bruxelles

ENTREPRISE DE CONSTRUCTION ET RENOVATION

ACP Marie Jose (WISER AS)
C/O ABS-IMMO HEES SPRL
Avenue Louise 379/20
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 09/10/2013

N/Réf. : TS/ts/13-262 OFF 319

Concerne : Nouvelle DEP en façade avant
Adresse chantier : Square Charles Maurice Wiser, 19 1040 Bruxelles.

Monsieur,

Suite à votre demande de prix concernant l'adresse précitée, vous trouverez ci-dessous notre meilleure offre pour ces travaux.

- Nouvelle DEP en façade avant

Pour un montant total HTVA de : 7.610,00 €

Documents en annexes :

- Offres détaillées

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.


STERCKX Thierry
Gérant

ACP Marie Jose
 Square Charles Maurice Wier, 19
 1040 Bruxelles
 Remplacement DEP en façade

OFFRE N°TS 13-262 OFF 319
 9-10-2013

Posit	Description	Unité	Qté	P.U.	P.T.
1.	<u>Préparation de chantier</u>				
1.1	Fourniture et pose d'un échafaudage (montage + démontage) + taxes	fft	1	1.880,00 €	1.880,00 €
2.	<u>Remplacement descente d'eau pluviale en PVC</u>				
2.1	Ouverture des béton en terrasse avant	fft	1	€ 850,00	850,00 €
2.2	Démontage et évacuation des anciennes DEP	fft	1	€ 430,00	430,00 €
2.3	Remplacement de la DEP en façade par une DEP de diam 100 en PVC carrée	fft	1	€ 2.950,00	2.950,00 €
2.4	Remplacement du bac récolteur en sortie de toiture	fft	1	€ 210,00	210,00 €
2.5	Fermeture des terrasse par cimentage	fft	1	€ 1.145,00	1.145,00 €
3.	<u>Nettoyage et évacuation chantier</u>	fft	1	€ 145,00	145,00 €
	<u>Début des travaux</u> A convenir de commun accord				
	<u>Délais d'exécution</u> A convenir de commun accord				
	<u>Conditions de paiement</u> 30 % d'acompte à la commande et solde suivant états d'avancement				
	TOTAL CHANTIER (hors tva)				7.610,00 €

Pour accord

T. Sterckx
 Gérant

COINTELPRO sprl
 Rue des Palais Outre Ponts 460
 1020 - Bruxelles
 Tél : 02/478.88.63
 Fax : 02/479.88.64
 E-mail : info@cointelpro.be

ArchiCap

NEANT

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

ArchiCap

NEANT

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

ArchiCap

Chantier ACP Marie José, Square Wiser 10 bte 20 à 1040 Bruxelles

Entrepreneurs

EURONET sa
Rue Henri Maubel 53
1190 Bruxelles
Tel 02/347.21.73

Sous-traitants

Descentes d'eau :
COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre-Ponts 460
1020 Bruxelles
Tel : 02/478.88.63

Etanchéité liquide :
SETIP
Rue de Grand Bigard 18
1082 Bruxelles
Tel : 02/465 60 60

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271

ArchiCap

Chantier ACP Marie José, Square Wiser 10 bte 20 à 1040 Bruxelles

Entrepreneurs

EURONET sa
Rue Henri Maubel 53
1190 Bruxelles
Tel 02/347.21.73

Sous-traitants

Descentes d'eau :
COINTELPRO sprl
Rue des Palais Outre-Ponts 460
1020 Bruxelles
Tel : 02/478.88.63

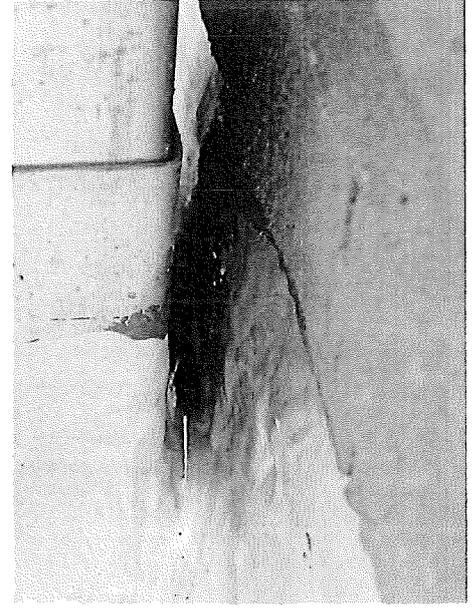
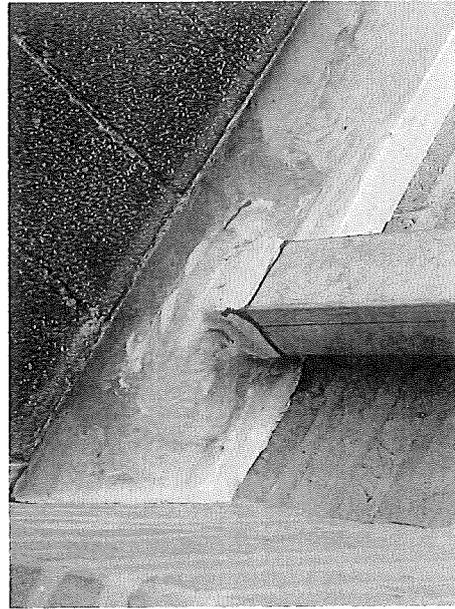
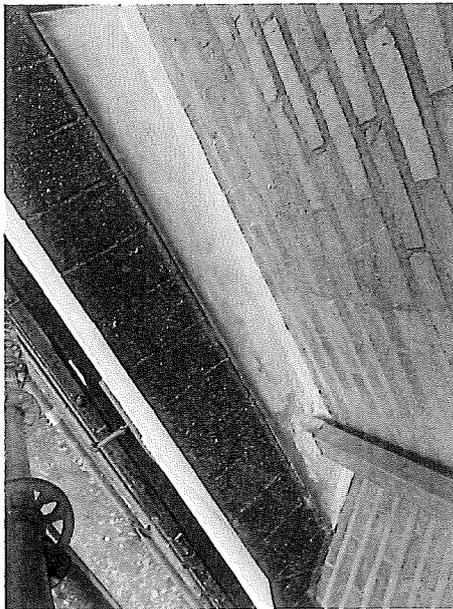
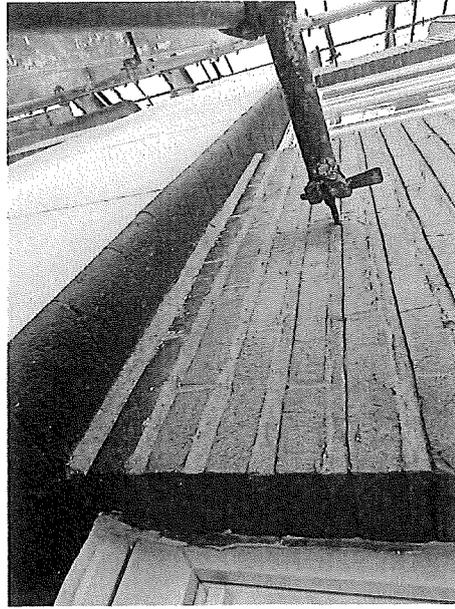
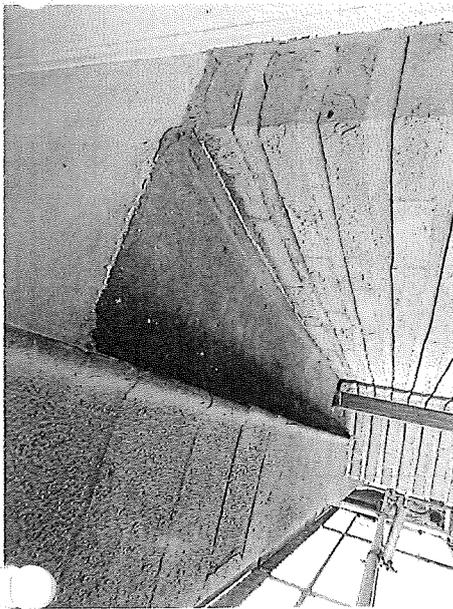
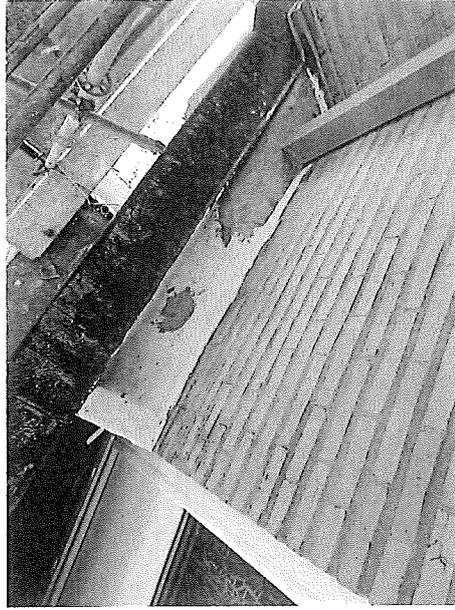
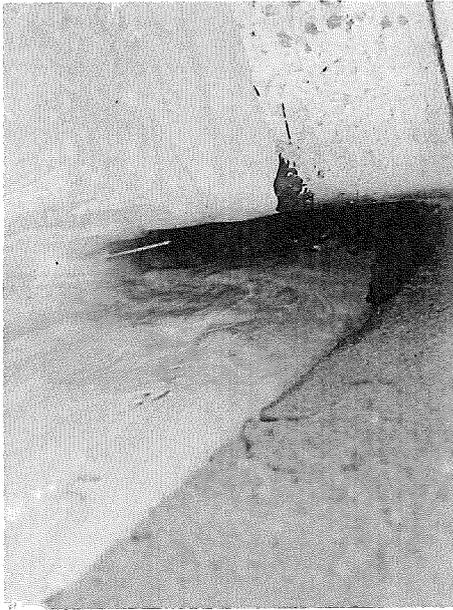
Etanchéité liquide :
SETIP
Rue de Grand Bigard 18
1082 Bruxelles
Tel : 02/465 60 60

ArchiCap s.p.r.l.

Rue du Reigersvliet, 7 - 1040 Brussel

Tel: 0476.98.15.16 ou 0477 27.62.60 - Fax: 02 649.81.87 E-mail: info@archicap.be

Axa banque : 751-2043798-48 TVA : BE 818.857.271



ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

Dossier : 1217 REGIMO
Concerne : Wiser 19

Bruxelles : 13/10/2014
N/Réf.: CP/SR

RAPPORT DE LA REUNION N° 07 DU 13/10/2014

Présents : M. Borgers (Syndic)
MM. MAES et SLOT (coproprios)

M. Pottier + M. Notéris (AR)
M. Sterckx (COINTELPRO)

Distribution : Regimo M. Borgers
Euronet M. Van Belle
Cointelpro M. Sterckx (info@cointelpro.be)

Le présent document vaut recommandé.

- Le PV n° 06 est diffusé, lu et approuvé.
- Remarques sur le PV précédent
- Avancement des travaux - Planning - Délais
Date de début de chantier : 26/08/2014
Délai : 40 jours ouvrables, soit \pm 8 semaines en fonction des intempéries
Date de fin de chantier :
Intempéries :
Congés :

	PV 07 – 13/10/2014	
07.01.	Mise sous eau avec fluorescéine des terrasses des penthouses mercredi 15 octobre à partir de 8h. Ar passera avant dans les logements en-dessous pour vérifier la présence d'humidité dans les murs et après mise sous eau.	Tous
07.02.	Reste à faire COINTELPRO : - Refixer le câble télévision sur la façade. - Peinture anti-rouille des dauphins. Envoyer un e-mail à EURONET pour leur annoncer qu'ils n'ont plus besoin des échafaudages.	COINTE LPRO
07.03.	Durée totale du chantier : 13jours.	Tous

Pottier, Roba - Atelier d'Architectes Médori sprl

7, rue Reigersvliet - 1040 Bruxelles

Tel.: 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - GSM : 0477.27.62.60

e-mail : medori@architectes-prdv.be

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

	PV06 – 06/10/2014	
06.01.	Les DEP côté Wieser sont terminées. Les percements sont rebouchés	
06.02.	Côté Auderghem : en cours	
06.03.	Cointalpro peut remettre un décompte pour les longueurs de 2 m entre amorces et DEP	
06.04.	Chantier terminé le lundi 13/10, à l'exception des étanchéités liquides qui débiteront le mercredi 15/10 pour ± une semaine	

	PV05 – 29/09/2014	
05.01.	Il faut baliser le chantier et poser des filets de sécurité de type bâche sur toute la longueur de l'échafaudage dans la zone des terrasses +-6m. Il y a eu un incident	
06.02.	Les fourreaux existants seront enlevés et des nouveaux tronçons pour le passage des DEP pour garantir l'étanchéité seront placés	
06.03.	Premier étage coté avenue d'Auderghem la DEP 10x10 sera modifié en 6x8 pour garder une esthétique similaire	

	PV04 – 22/09/2014	
	A. EURONET	
04.01.	Le travail de Euronet est terminé. Nous procédons ce 22/9/2014 à la réception des travaux. AR établit un PV de réception dès que les rigoles latérales aux terrasses auront été réalisées. Remarques : 3° G : reprofiler une dalle de couvre-mur qui comporte un éclat + retouches peinture Travail en supplément de 500€ : décaper les boursoufflures de mortier et réaliser un joint souple au raccord mitoyen côté av ; d'Auderghem Retenue de 5.000€ jusqu'au démontage de l'échafaudage	
04.02.	L'échafaudage est prévu au contrat jusqu'au 9/10 ; au-delà de cette date, il y a un forfait de 3% du prix de la location par semaine supplémentaire. L'échafaudage est nécessaire pour le travail de Cointalpro.	
	B. COINTALPRO	
04.03.	Le contrat prévoit de changer la section des décharges au travers des rigoles latérales aux petites terrasses : elles sont actuellement de section 60*80 et il est prévu de les réaliser en 100*100. AR et MO font arrêter ce travail en accord avec M. Sterckx. C'est un massacre par rapport au travail de façade. Il faut passer au travers un caisson de ± 80 cm de haut et casser le béton de la dalle à chaque niveau. En utilisant la même section que les existantes depuis la construction de l'immeuble, il suffit de réutiliser les fourreaux qui traversent ces caissons. Les dégâts seront limités.	
04.04.	M. Sterckx s'arrangera avec M. Van Belle pour toutes les retouches de cimentage et peinture.	
04.05.	M. Sterckx nettoiera les seuils de fenêtre après son travail	
04.06.	Problème de mise en œuvre de la DEP côté av. Auderghem. Il est prévu dans la commande de passer d'une section 80*80 à une section 100*100 MAIS l'espace disponible n'est pas suffisamment grand que pour pouvoir mettre le tuyau parfaitement vertical avec des attaches régulières → de commun accord, il est décidé de maintenir la section 80*80.	
04.07.	Prochaine réunion le 29/9/2014 si Cointalpro a avancé dans ses travaux : AR demande à M. Sterckx d'envoyer un courriel à tous les participants le jeudi 25/9 pour confirmer ou non la tenue de la réunion du 29/9 à 14.30 heures	
04.08.	AR demande de fixer en deux points au ciel de terrasse le tuyau en PVC 32 d'évacuation des petites terrasses (± 1/3 et ± 2/3)	

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

	PV03 – 15/09/2014	
03.01.	Suppléments selon devis 1 et 2 1. Réparation muret terrasses : fait 2. Joints en recherche : fait 3. Éclats seuils de fenêtre : fait 4. Joints inférieures châssis : fait 5. Éclat travertin : non fait 6. Éclat pierre bleue : non fait 7. Peinture des seuils : en cours 8. Remplacement avaloirs : peut-être postposé 9. Étanchéité rigole : vivement conseillé 10. Étanchéité terrasses : peut être postposé	
03.02.	Choix de la couleur des seuils : S6030-Y80R Choix de la couleur façade : S0907-Y50R	
03.03.	Pré-réception : le 22 septembre	
03.04.	AR demande la mise en peinture du retour des bandeaux au droit du mitoyen à côté de la descente d'eau	
03.05.	Code barrière 3615	

02.01.	Courriel de Mme Van Belle du 29/8 : <i>Un choix a-t-il été fait concernant la teinte à appliquer ? Maintient-on la teinte actuelle ? Ou souhaitez-vous changer ? Si tel est le cas, nous pouvons venir vous déposer un nuancier mais le choix doit se faire très rapide</i> Pour AR, teinte identique à l'existante	
02.02.	EG ne démonte pas les enseignes, le propriétaire doit s'en occuper. Dans le cas contraire, on ne peut pas avoir accès à l'arrière pour protéger la pierre. Ce travail se fera une fois l'échafaudage démonté sans infrastructure de chantier. Le travertin à l'arrière des enseignes est très sale	
02.03.	AR demande le supplément pour repeindre tous les seuils + joints entre seuils et châssis (± 273 mct)	EG
02.04.	AR demande prix pour les joints châssis sur 3 côtés	EG
02.05.	Joints maçonneries : EG a passé un jour à 2 ouvriers Réparations pierres : EG prévoit ½ jour 2 ouvriers	
02.06.	Peinture garde-corps : blanc	EG
02.07.	AR demande prix pour étanchéité liquide dans rigole latérale aux balcons d'angle : 7 x 1m ² x 2	EG
02.08.	AR demande prix pour lissage en pente + étanchéité liquide + paillettes sur petites terrasses : 7 x 2m ² x 2	EG
02.09.	Réparations ponctuelles + peindre les enduits à l'intérieur des petites terrasses : 7 terrasses x 2 : prévu dans le devis	EG
02.10.	Condamner la sortie sèche-linge de Mme Sarrette	EG

ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI

01.01.	M. Van Belle : 0475 36 30 69 – eml : johnny@euronet-vanbelle.be	
01.02.	Les accès seront dégagés ce jour	
01.03.	Bachâge toute la durée du chantier Nettoyage à l'eau au-dessus du rez Nettoyage au sable et à l'eau au rez Réparations béton Couvre-mur en retrait Hydrofuge Peinture béton Parafix + Murfil + Paracem Les DEP seront remplacées par le plombier Test terrasse à la fluorescéine au +8	
01.04.	La toilette de l'immeuble peut être utilisée mais EG doit la tenir dans un état de propreté irréprochable	
01.05.	Prise de courant disponible dans le local Electricité	
01.06.	MO remet une clé à EG	
01.07.	Réunion de chantier tous les lundis à 14.30 heures	

Claude Pottier - Architecte

Pottier, Roba - Atelier d'Architectes Médori sprl

7, rue Reigersvliet - 1040 Bruxelles

Tel.: 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - GSM : 0477.27.62.60

e-mail : medori@architectes-prdv.be



Le 24 mai 2018

Résidence "MARIE-JOSÉ - WISER 19"
Square Wiser, 19
1040 BRUXELLES

* * * *

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire de
l'Association des Copropriétaires de la Résidence
"MARIE-JOSÉ - WISER 19" tenue le jeudi 24.05.2018**

L'an 2018, le jeudi 24 mai à 19.00 heures, dans les bureaux de la S.A. REGIMO, square Wiser, 13 à 1040 BRUXELLES, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "MARIE-JOSÉ - WISER 19" s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation de la S.A. REGIMO, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou simple pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 07.05.2018.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La séance est ouverte à 19.15 heures.

La S.A. REGIMO, syndic de l'immeuble, est représentée par Monsieur Daniel BORGERS, Administrateur-Délégué.

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

Le syndic constate que sur 26 copropriétaires, 15 sont présents ou représentés, soit en quotités, 6.035 sur 10.000^{èmes}. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour et le syndic dépose sur le bureau :

- la liste de présences ;
- une copie du Règlement Général de Copropriété ;
- une copie des convocations.

2. Constitution du Bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée désigne, à l'unanimité, Madame LAMBERT Frédérique comme Présidente et Monsieur BORGERS Daniel comme secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 03.05.2017.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 03.05.2018 étant le reflet exact de l'esprit des délibérations et résolutions prises lors de l'Assemblée, et n'ayant fait l'objet ni de remarque, est définitivement approuvé.

4. Etat des procédures éventuelles en cours.

Il y a une procédure judiciaire en cours contre Mme COUVERT qui doit actuellement 2.896,27 € à la copropriété en principal, correspondant aux décomptes des 4ème trimestre 2016, 1^{er} trimestre 2017, 4^{ème} trimestre 2017 & 1^{er} trimestre 2018.

5. Comptes.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Madame SARRETTE informe l'Assemblée qu'elle a procédé à la vérification des comptes et qu'elle n'a à formuler aucune remarque les concernant, ayant reçu réponse à chaque question qu'elle avait posée.

Elle propose dès lors leur approbation par l'Assemblée.

b. Examen des éventuels propriétaires débiteurs - Mesures à prendre.

Les copropriétaires suivants restent redevables d'arriérés de charges par rapport à la balance occupants du 1^{er} trimestre 2018 :

- <u>COUVERT</u> :	2.191,70 € (Dossier remis à l'avocat - voir point 4)
- <u>DUMORTIER</u> :	819,21 € (4 ^o trimestre 2017)
- <u>YDCO</u> :	620,27 € (4 ^o trimestre 2017)

c. Examen des montants restants dûs par l'ancien syndic, ABS (remboursement de 2 mois d'honoraires indûment perçus, non-remboursement d'indemnités perçues de la compagnie d'assurance). Mesures à prendre.

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée que l'ancien syndic, ABS, a prélevé illégalement (après la fin de son mandat) un montant de 1.852,03 € à titre d'honoraires pour le premier trimestre 2014 alors qu'il n'a presté que le mois de janvier 2014, son contrat se terminant le 31.01.2014.

Le montant du trop perçu s'élève à 1.234,69 €.

La société ABS a également perçu sur un compte tiers n'appartenant pas à la copropriété des indemnités d'assurance de 107,81 € et 251,42 €, soit 359,23 €, qu'elle n'a pas remboursées à la copropriété bien que REGIMO les lui avait demandées (par courrier recommandé notamment).

Une plainte officielle a été déposée auprès de l'IPI (Institut des Professions Immobilières) contre la société ABS qui a décidé de renvoyer Monsieur Noël LAMBERT de la société ABS devant la chambre exécutive de l'IPI afin d'examiner dans quelle mesure il aurait enfreint les règles déontologiques de la profession. La chambre exécutive s'est réunie en date du 10.02.2015 et Monsieur Noël LAMBERT a été radié.

Un jugement a été obtenu par Me BRASSART, Conseil de la Copropriété, condamnant la sprl IMMO-HEES (ABS) à payer 1.593,92 € en principal, 148,37 € de frais de citation et 220 € de frais de procédure.

La sprl IMMO-HEES (ABS) a été déclarée en faillite le 14.09.2015 et une déclaration de créance de 2.018,09 € a été introduite par Me BRASSART auprès du curateur, Me HENDERICKX.

Interrogée par le syndic, Maître BRASSART a répondu le 08.05.2018 :
"Je suis sans nouvelles du curateur. Je l'interroge par même courrier. Je ne manquerai pas de vous tenir informé des suites que maître HENDERICKX voudra bien y réserver."

d. Approbation des comptes du 01.01.2017 au 31.12.2017.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes du 01.01.2017 au 31.12.2017.

e. Approbation du bilan au 31.12.2017.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité le bilan au 31.12.2017.

f. Décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

g. Budget annuel des charges ordinaires (exercice 2018).

Monsieur BORGERS présente une esquisse de budget 2018 basée sur les dépenses des exercices 2014 à 2017. Ce document était joint à la convocation.

h. Examen du Fonds de Roulement (Provision de Base).

Le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 30.000 € et correspond bien à 4,5 mois de charges suivant le budget proposé au point ci-avant.

6. Etat des sinistres en cours.

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée qu'il n'y a plus de dossiers sinistres en cours.

7. Travaux réalisés ou en cours, décidés lors de précédentes Assemblées Générales.

a. Mise en conformité de l'ascenseur avec la réglementation concernant les ascenseurs publiée au Moniteur Belge du 30.04.2003 et modifiée par les Arrêtés Royaux des 17.03.2005 et 10.12.2012 relatifs à la sécurité des ascenseurs (publié dans le MB du 19.12.2012).

Les travaux de mise en conformité ont été réalisés et réceptionnés par un organisme agréé.

Quelques copropriétaires se plaignant de bruits et de dysfonctionnements sporadiques, une réunion sera organisée sur place avec les représentants de KONE et le Conseil de Copropriété.

b. Analyse bactériologique de l'eau.

Les résultats de l'analyse bactériologique de l'eau seront disponibles sous peu.

8. Rénovation de la Chaufferie.

Suite à la 8^{ème} résolution - point d - de l'Assemblée Générale du 03.05.2017, des offres de prix pour la rénovation de la chaufferie ont été sollicitées auprès de 5 chauffagistes, dont 4 ont remis prix.

Il s'est rapidement avéré que la solution utilisant le mazout comme combustible était plus compliquée à mettre en oeuvre eu égard à la taille des chaudières mazout à condensation qui ne peuvent, pour la plupart, pas passer par l'escalier tournant menant à la cave, seul moyen d'accès.

Seuls 2 chauffagistes ont remis prix pour une solution mazout, contre 4 pour une solution gaz.

<i>Examen des offres reçues :</i>	<i>Legrand / Mazout :</i>	<i>75.000 €</i>
	<i>ISB / Gaz :</i>	<i>77.500 €</i>
	<i>Vriends / Gaz :</i>	<i>80.000 €</i>
	<i>Legrand / Gaz :</i>	<i>82.000 €</i>
	<i>Vriends / Mazout :</i>	<i>83.500 €</i>
	<i>Deridder / Gaz :</i>	<i>86.500 €</i>

Un examen plus approfondi de ces offres laissent apparaître que les solutions proposées sont difficilement comparables tant le matériel diffère (chaudières murales à faible capacité d'eau, chaudières sur socle, puissances, type de production d'eau chaude, expansion, ...).

Il s'avère également que la plupart des offres, hormis peut-être celle d'ISB, sont lacunaires en ce qui concerne la mise en conformité de la chaufferie et la mise en conformité PEB.

A ces montants, devront être ajoutés les frais de réception PEB, l'inventaire amiante, et les frais éventuels de désamiantage.

Pour toutes ces raisons, et suivant les recommandations de Bruxelles-Environnement (8^{ème} résolution - point c - de l'Assemblée Générale du 03.05.2017, il est proposé :

- 1° de choisir le gaz comme combustible pour la nouvelle installation de chauffage.*
- 2° d'effectuer un inventaire amiante et d'effectuer les travaux de désamiantage qui s'avèreraient indispensables.*
- 3° de faire appel à un Bureau d'Etude pour dresser un cahier des charges pour la rénovation de la chaufferie, lancer les appels d'offres, analyse comparatives des offres reçues, rédaction d'un compte rendu. Budget : 4.900 € + TVA 21% = 5.929 € (Suivant offre du Bureau DEPLASSE qui a déjà effectué le carnet de bord - 8^{ème} résolution - point a § 1 - de l'Assemblée Générale du 14.04.2016).*

Ces trois propositions sont acceptées à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. L'Assemblée insiste pour que M. MARDAGA Corentin soit désigné pour effectuer cette étude.

Il est demandé d'avancer au mois de mars l'Assemblée Générale de 2019 afin de pouvoir réaliser plus tôt les travaux de rénovation de la chaufferie.

9. Fonds de Réserve.

a. Examen du Fonds de Réserve.

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée que le Fonds de Réserve s'élève actuellement à 45.333,92 € et qu'il est alimenté à raison de 4.000 € par trimestre.

Le fonds "Loyer ex-conciergerie" s'élève actuellement à 1.848,00 €.

b. Financement des travaux éventuels.

Sans objet.

c. Proposition d'augmentation éventuelle.

En vue de financer les travaux de rénovation de la chaufferie, l'Assemblée décide de porter l'approvisionnement du Fonds de Réserve à 10.000 € par trimestre à partir du 2^{ème} trimestre 2018.

10. Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'assemblée.

a. Questions formulées par des copropriétaires.

Néant.

b. Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale. (Loi du 30.06.1994 - Art. 577-8 paragraphe 4 - 8° du Code Civil).

Néant.

11. Nominations Statutaires.

a. Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale élit le Conseil de Copropriété suivant pour l'exercice 2018/2019 :

Madame LAMBERT assistée de :

- Madame SARRETTE
- Monsieur MAES (époux de Mme LEEMANS)
- Monsieur SAMIE

b. Vérificateur aux comptes.

Est nommée Vérificatrice aux comptes : Madame SARRETTE.

c. Syndic

Le mandat de syndic de la s.a. REGIMO est prorogé jusqu'au 31.12.2019.

12. Divers.

- *Information concernant les travaux de réfection de l'étanchéité de 2 balcons, retouche de peinture sur le ciel de terrasse au 3^{ème} étage, et réfection de joints qui devraient commencer au mois de juin 2018. Ces travaux devraient commencer la 2^{ème} quinzaine du mois de juin 2018.*
- *Rappel qu'il appartient aux occupants des appartements de remplacer eux-mêmes les ampoules électriques situées dans les parties communes de l'immeuble.*
- *Rappel que les vélos abandonnés ou oubliés dans les parties communes de l'immeuble seront évacués d'office.*

Problématique des poubelles dans le square.

Suite à un accident provoqué par un camion de Bruxelles Propreté qui a renversé une des barrières d'accès au Square, la Direction de Bruxelles Propreté a refusé que ses camions pénètrent désormais dans le Square ; les collectes devant s'effectuer à front de rue.

Après de nombreuses réunions avec Bruxelles Propreté et la Commune, il a été convenu de mettre les sacs poubelles à gauche de l'abri bus (face au Square). De nombreuses personnes se plaignent du manque de propreté des lieux.

- *Rappel de l'interdiction du Airbnb (RB & B).*

13. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion s'achève à 21.00 heures.

* * * *

P.S. : *Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée Générale des Copropriétaires.*

<https://eurofa.box.com/v/Marie-Jose-Wiser-Public>

1/6

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2023

Le 23 mai 2023 à 18:00, les copropriétaires de la copropriété sise, MARIE-JOSE à ETTERBEEK se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Au centre communautaire du chant d'oiseau - Salle Rossignol
40, Av du chant d'oiseau - 1150 Bruxelles.

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. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec 15 copropriétaires présents ou représentés sur 26, totalisant 5955 quotités sur 10000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : AGOURRAM Abdellatif (350/10000), ARDENNE - AGRO sprl (350/10000, représenté par AGOURRAM Abdellatif), BOLLY Claude (830/10000, représenté par PULEJO Valerio), BONINO - LITI (350/10000, représenté par RZASA - JANUS), CIRJAN COSTEL Valentin (480/10000, représenté par SARRETTE Christine), DEBROUX - ANTOINE (350/10000), DUMORTIER Cédric (350/10000, représenté par RZASA - JANUS), FOX Patrick (350/10000, représenté par RZASA - JANUS), GRECH Aldo (295/10000), IHF ASBL (480/10000, représenté par COSTANTINO Lorenzo), LAMBERT Frédérique (350/10000, représenté par SARRETTE Christine), MAES - LEEMANS (300/10000, représenté par SARRETTE Christine), MAYTHAM Latif Abdul (340/10000, représenté par COSTANTINO Lorenzo), MESMAN Zoé (245/10000), NSETHA sprl (480/10000), PULEJO Valerio (350/10000), RZASA - JANUS (350/10000), SARRETTE Christine (480/10000)

Sont arrivés au cours de l'assemblée : DEBROUX - ANTOINE (350/10000) (à 18:10, résolution 9), GRECH Aldo (295/10000) (à 18:35, résolution 11), NSETHA sprl (480/10000) (à 18:17, résolution 10)

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents : BANDE SCHAUTERDEN (480/10000), D'HAILLECOURT-KAKIZ (265/10000), DE LATHOUWER Serge (295/10000), ROZANOVA Alla (350/10000), SAMIE FAR - KHAKPOUR (350/10000), SLODZINA Siegbert (350/10000), SPERLING Christiane (480/10000), VINUESA NUNEZ Pedro (350/10000)

Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer Mme Sarrette comme président(e) de séance.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du bilan arrêté au 31/12/2022

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes, Madame Sarrette pour l'exercice.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

AA.
Am

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire Madame Sarrette comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2023.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait rapport de sa mission.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au conseil de copropriété.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : Election du conseil de copropriété

Les personnes ci-dessous se présentent en qualité de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.1 : Mme Sarrette

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.2 : Mme Lambert**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : Décharge entière et définitive au Syndic

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	5955	5955	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par Mr Roland Moreau de Bellaing (IPI 103396) ou Mme Laurence Ohmann (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	6785	6785	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Primes pour la rénovation de la chaufferie : informations et décisions

L'Assemblée ayant marqué son accord pour exécuter les travaux de rénovation de la chaufferie. Il est proposé à l'Assemblée d'entériner la résolution suivante pour obtenir l'ensemble des primes liées à ces travaux: L'assemblée approuve l'exécution des travaux de chaufferie faisant l'objet de la demande de prime. L'Assemblée autorise la demande de primes, les obligations qui en découlent et mandate la société Prime Service pour obtenir ces primes. Le montant des primes sera reversé au fonds de réserve général de la copropriété. L'Assemblée décide que les primes qui seront récupérées devront être versées sur le compte épargne de la copropriété BE95 0882 9122 9458.

Le Syndic informe l'Assemblée que la date d'acceptation par la Région Bruxelloise de la demande de prime (évaluée à 10.000 €) n'est pas connue à ce jour. Une fois l'acceptation obtenue, le délai de versement de la prime est de 6 mois.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	6785	6785	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Clôture compte en banque AXA : informations

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il va procéder à la clôture du compte courant AXA qui n'a plus d'utilité aujourd'hui.

Vote (pas de vote) : la résolution est EXCLUE DU VOTE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	0	0	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Curage colonne commune : informations et décisions

Le Syndic informe l'Assemblée que la copropriété est sous contrat avec la société Curnet pour le curage du réseau des égouts horizontaux en cave (chambres de visites, sterfputes et avaloir) ainsi que le réseau pluviale de la cour intérieure.

Il est proposé à l'Assemblée de reporter ce point à la prochaine assemblée et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour approuver un curage unique pour un montant maximum de 4.000 € si une urgence se présente en cours d'exercice.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Mise en conformité ascenseur : informations et décisions

La société LIFT EXPERTISE fait présentation de son étude et répond aux questions des copropriétaires.

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver l'offre de la société BR ELECTRIMEK avec l'option n°3 du cahier des charges de LIFT EXPERTISE

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Syndic EUROFA pour résilier le contrat de maintenance avec l'ascensoriste KONE et souscrire un nouveau contrat d'entretien avec l'ascensoriste BR ELECTRIMEK

Il est proposé à l'Assemblée de confier à la société LIFT EXPERTISE le suivi de ce chantier jusqu'à réception et le contrôle de l'activité de la maintenance.

Ces frais seront imputés au FDRS

Il est proposé à l'Assemblée de faire un appel exceptionnel au FDRS de 40.000 euros, suivant l'assemblée

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Fibre optique : informations et décisions

L'Assemblée décide que les raccordements privatifs à la fibre optique devront se faire dans un respect des parties communes, en utilisant les chemins de câble les plus discrets, en passant pour se faire pas les gaines techniques "aéra" débouchant dans la salle de bains des différents appartements. L'utilisation des goulottes dans la cage d'escalier commune est proscrite.

Il est proposé à l'Assemblée d'inscrire ce point dans le Règlement d'ordre intérieur.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Porte d'entrée à rue : informations et décisions

Il est proposé de reporter ce point

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Proposition de mandat au Conseil de Copropriété pour approuver des travaux en cours d'exercice : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider des travaux en cours d'exercice, dans le but de préserver la pérennité du bâtiment et/ou la mettre en conformité légalement, pour un montant de maximum 5.000 € par intervention.

Handwritten signature and initials.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Audit technique de l'immeuble (art. 557-8§4.18 du Code Civil)

Depuis la modification législative intervenue le 18 juin 2018, le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire la question des travaux extraordinaires à prévoir les années à venir. La disposition nouvelle invite le syndic à attirer l'attention des copropriétaires sur l'état général de l'immeuble. Pour que les copropriétaires puissent se prononcer en toute connaissance de cause, il est nécessaire de leur présenter un rapport complet précisant les travaux à envisager à court, moyen et long terme ainsi qu'un estimatif de leurs coûts.

L'établissement d'un tel rapport ne relève toutefois pas des compétences du syndic. Celui-ci devra donc faire appel, avec l'accord de l'assemblée générale, à des tiers spécialisés.

Il est proposé à l'assemblée générale de ne pas mandater de tiers spécialisés afin d'établir un tel rapport mais d'alimenter son fonds de réserve en conséquence.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve est de 86.661,86 €

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler de ne pas constituer de FDRS supplémentaire

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 30.000 €

Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.

Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Budget prévisionnel : informations

Le Syndic informe l'Assemblée que le budget prévisionnel sera présentable lorsque le Syndic EUROFA aura exécuté plus d'une année d'exercice.

Vote (pas de vote) : la résolution est EXCLUE DU VOTE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	0	0	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Handwritten signature

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété. Ascenseur : Résiliation du contrat de KONE et passage chez BR ELECTRIMEK dans le cadre de la mise en conformité Adoucisseur : DURLEM Assurance : ALLIANZ Banque : BELFIUS Courtier : MEUWESE & GULBIS chauffagiste : DERIDDER , des offres seront cependant présentées lors de la prochaine assemblée Egouts : CURNET Energie : ENGIE Extincteurs : SICLI Nettoyage : LAVAL PRO CLEAN Relevé compteurs : TECHEM Syndic : EUROFA

Pour information, le préavis de résolution du contrat DERIDDER est de 1 mois par lettre recommandée avant la date d'anniversaire (fixée au 1er juillet).

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	7080	7080	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21 heures 18 minutes .

Président(e) de séance :

Christine SAPPETTE



Secrétaire de séance :



EUROFA

Syndic - Vente - Gestion - Conseil
Rue Gustave Jean Leclercq 9 Bte A
1160 Bruxelles (Auderghem)
www.eurofa.be - info@eurofa.be



Dossier traité par Daniel BORGERS et Marie MOOS

Tél. dir.: 02/737.90.53

E-mail: daniel.borgers@regimo.com et mm@regimo.com

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association
des Copropriétaires de la Résidence "WISER 19" – BCE 0834.684.802
tenue le mardi 28 mai 2019 dans les bureaux du syndic

L'an 2019, le mardi 28 mai à 19 h, s'est réunie l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "WISER 19" – 19 Square Wiser à 1040 Bruxelles, dans les bureaux du syndic 13 square WISER à 1040 Bruxelles, suivant convocation envoyées aux copropriétaires le 10 mai 2019.

* * * *

DECISIONS PRISES

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

La séance est ouverte à 19h. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée à l'original du présent procès-verbal.

Sont présents ou représentés : 8.695 quotités/ 10.000èmes, soit 22 propriétaires sur 26.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint et donc que l'Assemblée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10 & 4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

2. Nomination du Président de l'Assemblée et du secrétaire – vote.

La séance est présidée par Madame Sarrette. Le syndic est nommé secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 mai 2018.

Aucune contestation n'est parvenue syndic dans le délai légal, le procès-verbal est définitivement approuvé.

4. Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours.

/

5. Comptes :

a. Etat des dépenses pour l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018.

b. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Madame SARRETTE informe l'Assemblée qu'elle a procédé à la vérification des comptes. Elle n'a à formuler aucune remarque les concernant et elle a reçu réponse à chaque question qu'elle avait posée.

Elle propose dès lors leur approbation par l'Assemblée.

c. Situation des propriétaires débiteurs – Mesures à prendre – vote.

Il est rappelé à chacun que les charges doivent être payées avec régularité.

d. Procédure de recouvrement de créances – vote.

Il est rappelé que les copropriétaires avaient décidé d'appliquer 12% d'intérêts en cas de retard de paiement + 12% de clause pénale au cas où un dossier devait être transmis à un avocat pour récupération.

e. Approbation des comptes du 01.01.2018 au 31.12.2018 – vote.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes du 01.01.2018 au 31.12.2018.

f. Approbation du bilan au 31.12.2018 – vote.

REGIMO

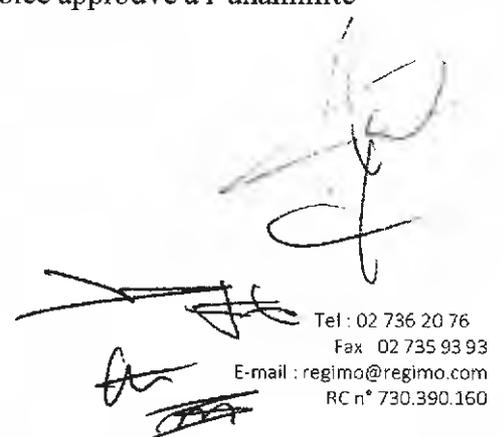
bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398



Tel : 02 736 20 76
Fax : 02 735 93 93
E-mail : regimo@regimo.com
RC n° 730.390.160

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité le bilan au 31.12.2018.

g. Décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes – vote.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

h. Budget annuel des charges ordinaires – vote.

Le syndic présente une esquisse de budget 2019 basée sur les dépenses des exercices 2014 à 2018. Ce budget est donné à titre indicatif.

i. Fonds de Roulement – vote.

Le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 30.000 € et correspond bien à 4,5 mois de charges.

6. Suivi des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 24.05.2018.

Préparation du renouvellement de la chaufferie.

7. Nouvelles propositions de travaux – vote.

a. Mise en conformité électrique et remplacement de l'éclairage de secours de l'ascenseur :

Le syndic dispose de l'offre de Tech Immo pour :

- La mise en conformité électrique : prix de 2.150 € HTVA

Le syndic propose d'en profiter pour remplacer la lampe de secours de l'ascenseur avec un électricien (offre de Kone à 636,31 € HTVA).

L'Assemblée approuve à l'unanimité l'offre de Tech Immo pour un prix de 2.150 € HTVA et demande qu'il remplace l'éclairage de secours de l'ascenseur.

b. Remplacement des éclairages des paliers pour obtenir 50 lux :

Le syndic dispose de l'offre de Tech Immo pour :

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

- Le remplacement de l'éclairage pour assurer les 50 lux : prix de 711 € HTVA pour 9 luminaires (risque de suppléments de 585 € HTVA si l'emplacement des premiers luminaires empêche les 50 lux).

L'Assemblée demande que Tech Immo fasse un test lors des travaux de mise en conformité électrique afin de trouver un luminaire assez puissant pour avoir 50 lux devant l'ascenseur. Si c'est ok, l'Assemblée générale approuve à l'unanimité l'offre de Tech Immo.

c. Désamiantage de la chaufferie :

Poste	Tâche	Eiffage	De Meuter
1	désamiantage de la chaufferie	6.228,00	11.550,00
2	désamiantage des couloirs (option)	3.251,00	6.350,00
3	demande du Permis d'Environnement	428	600
	TOTAL (HTVA) postes 1 + 2 + 3 :	9.907,00	18.500,00
	<i>variations</i>	100%	187%
	TOTAL (HTVA) postes 1 + 3 :	6.656,00	12.150,00
	<i>variations</i>	100%	183%

Il est demandé si l'abri est concerné. Si cela ne l'est pas, son prix sera demandé. La nouvelle isolation devra être effectuée dans le cadre de la rénovation de la chaufferie.

L'Assemblée mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour valider l'offre finale.

d. Placement d'un compteur gaz :

Sibelga a remis prix pour un montant de 356,95 € TVAC.

L'Assemblée approuve à l'unanimité le placement du compteur gaz.

Lors du passage de Sibelga pour placer le nouveau compteur commun, les compteurs sans abonnement seront enlevés par Sibelga.

L'Assemblée générale demande au syndic d'organiser un contrôle des installations de gaz privatives par un organisme de contrôle pour les propriétaires utilisant un compteur de gaz. Ces frais seront imputés en charge privative des appartements

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

concernés. Il est demandé aux propriétaires disposant d'un certificat de conformité de leur installation de gaz valable de le fournir au syndic pour le 1^{er} septembre 2019.

e. Remplacement de la chaufferie et/ou adoucisseur :

Le syndic a reçu 5 offres :

PowerSky	95.038,12 €
Deridder Energy	88.301,04 €
Matec	101.452,60 €
Vinci Facilities	96.599,19 €
M-Elion	82.859,14 €

Il est demandé de compléter l'offre par le calorifugeage des tuyaux qui seront désamiantés et un système d'adoucisseur.

Les copropriétaires souhaitent qu'un remplacement des radiateurs et vannes privatives soit organisé lors du remplacement de la chaufferie.

L'Assemblée postpose la décision du renouvellement de la chaufferie.

f. Choix du bureau d'étude pour la supervision des travaux de remplacement de la chaufferie :

L'Assemblée générale choisit le bureau Deplasse pour assurer la supervision des travaux de remplacement de la chaufferie.

L'Assemblée postpose la décision pour la supervision des travaux de remplacement de la chaufferie.

g. Enlèvement des compteurs privatifs inutilisés :

Les compteurs privatifs inutilisés seront enlevés par Sibelga.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

h. Remplacement de la machine de levage, la poulie de traction et les câbles d'acier de l'ascenseur.

L'élément présente une usure avancée.

Il y a des pertes d'huile sur différentes parties mécaniques de la machine.

Les gorges de la poulie de traction sont usées.

Les câbles de traction d'acier présentent également une usure.

Vu la situation, nous préconisons le remplacement complet de la machine de levage et de ne pas réaliser des réparations qui seront à fonds perdus.

Dans ce poste, sont compris, la machine, la poulie de traction et les câbles d'acier.

Pour lever la remarque, la firme Kone faire pour un montant de 14.000 € HTVA. Il faut exécuter des travaux tels que casser la dalle de béton mais aussi l'utilisation d'une grue pour acheminer le moteur en salle des machines.

Nouvelle analyse de risque à commander en 2019.

L'Assemblée demande à l'unanimité que Lift Expertise présente une offre comparative pour le même travail ainsi qu'une offre pour le remplacement intégral de l'ascenseur.

8. Budget travaux – Fonds de réserve – vote.

Etat et approvisionnement du Fonds de Réserve.

Pour information, la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le fonds de réserve s'élève au 31 mars 2019 à 84.389,83 €.

L'Assemblée générale marque son accord à l'unanimité sur le maintien des appels trimestriels de fonds de réserve de 10.000 €.

9. Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'assemblée.

a. Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

Néant.

b. Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor - Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/00 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

l'assemblée générale. (Loi du 30.06.1994 - Art. 577-8 paragraphe 4 - 8° du Code Civil).

Néant.

10. Mise en conformité de statuts suivant la loi du 18 juin 2018 :

"Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion."

L'Assemblée générale marque son accord à l'unanimité.

11. Location Airbnb – vote.

Proposition : autoriser les baux de durée inférieure à 3 mois

La proposition n'obtient pas la majorité.

Contre : Agourram (350), Ardenne-Agro (350), Bande (480), Bolly (830), Bonino (350), Cirjan (480), Debroux (350), Jabe (245), Lambert (350), Leemans (300), Lion (350), Pulejo (350), Rzasa (350), Samie (350), Sarrette (480), Slodzina (350), Sperling (480).

Abstention : de Lathouwer (295), Dumortier (350).

12. Mise en conformité RGPD – conservation des archives – vote.

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité l'autorisation pour le syndic de conserver les archives de la copropriété, y compris au-delà de 10 ans.

13. Evaluation des fournisseurs de la copropriété – vote.

Pas de remarque.

Le listing des contrats sera annexé au procès-verbal (avec date d'échéance et clause de sortie).

Il sera signalé à PH Clean qu'il leur est interdit de déposer des poubelles venant d'autres immeubles devant le Square.

Il sera signalé à Kone les remarques transmises par la copropriété.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Square Charles-Maurice Wisersplein 13/20 • Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

14. Nominations Statutaires.

a. Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale élit le Conseil de Copropriété suivant pour l'exercice 2019/2020 :

Madame LAMBERT assistée de :

- Madame SARRETTE
- Monsieur MAES (époux de Mme LEEMANS)
- Monsieur SAMIE

b. Commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de mandater Madame SARRETTE comme commissaire aux comptes.

c. Renouvellement du mandat du Syndic.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de confirmer Regimo-Syndim sprl comme syndic jusqu'au 31 décembre 2020.

Divers : Mme Jabe souhaite que l'ACP rétablisse l'électricité dans sa cave.

La séance est levée à 21h20.


Daniel Borgers
Gérant

Pour l'ACP Wiser 19,


Marie Moos
Gérante




REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Square Charles-Maurice Wiserplein 13/20 ● Brussel 1040 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 ● Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160



ACP Wiser19
Square Wiser 19
1040 BRUXELLES
Numéro BCE : 0.834.684.802

Dossier traité par : MOOS Marie - ✉ mm@regimo.com

Comptabilité assurée par : Didier Schepers - ✉ didier.schepers@regimo.com

☎ : 02/736.20.76

**Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des
Copropriétaires de la Résidence " Wiser19 "**

2020

Le 09/11/2020 à 18h30 s'est réunie en Assemblée générale annuelle suite à la convocation envoyée par REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou courrier simple ou mail pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 23/10/2020.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués. En raison de la situation sanitaire et de l'interdiction (à partir du 2/11/2020) de tenir les assemblées générales en présentiel, l'Assemblée générale a été tenue par visioconférence.

La srl REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, est représentée par Marie MOOS.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 577-6/3 du Code Civil, il sera rappelé que les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau.

0. Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'assemblée.

Sont présents :

AGOURRAM Abdellatif (350 voix) représenté par ARDENNE-AGRO SPRL; ARDENNE-AGRO SPRL (350 voix); BANDE - SCHAUTERDEN (480 voix); BOLLY Claude (830 voix) représenté par LAMBERT Frédérique; BONINO - LITI Cécile/Stefano (350 voix); CIRJAN COSTEL Valentin (480 voix); DE LATHOUWER Serge (295 voix) représenté par LAMBERT Frédérique; DEBROUX - ANTOINE (350 voix); DR ABDUL LATIF MAYTHAM sprl (Indivision) (340 voix); DUMORTIER Cédric (350 voix); FOX Patrick (350 voix); GRECH Aido (295 voix); I.H.F. asbl (480 voix); LAMBERT Frédérique (350 voix); MAES - LEEMANS (300 voix) représenté par SARRETTE Christine; NSETHA sprl (480 voix); PULEJO Valerio (350 voix); RZASA Krzysztof (350 voix) représenté par SARRETTE Christine; SAMIE FAR - KHAKPOUR (350 voix) représenté par ARDENNE-AGRO SPRL; SARRETTE Christine (480 voix); SPERLING Christiane (480 voix) représenté par SARRETTE Christine; VINUESA NUÑEZ Pedro (350 voix) représenté par LAMBERT Frédérique.

Sont présents ou représentés : 8.790 quotités / 10.000 soit 22 propriétaires / 26.

La séance est ouverte à 18h30.

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint et donc que l'Assemblée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris

Embarcements
nettoyés ds
l'abri = 2800 €

Téléphone de machinerie
@enseur → 211135



dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10 & 4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Résolutions prises :

Nomination du Président de l'Assemblée et du secrétaire

Quorum : 50% + 1 Voix.

A l'unanimité, l'Assemblée désigne Mme Sarrette comme Présidente de séance.

Le syndic assure le secrétariat.

Constat d'approbation du PV de la dernière assemblée générale

Mme Sarrette a 2 remarques :

- 6E. Le montant de Vinci n'était pas correct. Il faut lire 116.612,24 € (TVAC) au lieu de 96.599,19 €.
- Pour l'Airbnb, Mme Constantino était pour.

Cela ne change pas les décisions. L'approbation du procès-verbal du 28 mai 2019 est donc constatée.

Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours

Pas de procédure en cours.

Etat des dépenses pour l'exercice du 01-01-2019 au 31-12-2019

Les dépenses se sont élevées à 78.353,69 € pour les charges communes et privées :

- 1T19 : 33.104,69 € (dont 10.000 € pour le fonds de réserve)
- 2T19 : 25.843,61 € (dont 10.000 € pour le fonds de réserve)
- 3T19 : 28.281,08 € (dont 10.000 € pour le fonds de réserve)
- 4T19 : 31.124,31 € (dont 10.000 € pour le fonds de réserve)

Explication du mode de calcul des frais d'eau chaude et de chauffage

Les frais de combustible (mazout), eau et relevés sont facturés en frais réels trimestriels.

[Handwritten signature and scribbles]



1 x par an, les frais de mazout, eau et relevés sont intégrés dans le décompte Techem. Les frais de chauffage et eau sont donc déduits suivant les quotités.

20 % des frais de chauffage sont répartis suivant les quotités. 80 % des frais de chauffage sont répartis suivant les consommations. Les frais d'eau sont répartis suivant les consommations.

Modes d'envoi des courriers relatifs aux charges

Un formulaire concernant le choix de mode d'envoi de courrier a été renvoyé à tous.

Rapport du commissaire aux comptes

Mme Sarrette présente son rapport.

Situation des propriétaires débiteurs - Mesures à prendre - vote

- Solde débiteur de 6.017,90 € pour YDCO (le bien est en vente).

Procédure de recouvrement de créances

Quorum : 50% + 1 Voix.

Description

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débetion des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes,

bv Regimo - Syndim srl

Bureaux - Kantoor, Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV - op afspraak)

Siège social - Maatschappelijke zetel, Avenue Louis Bertrandlaan 102/00 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA - BTW : BF 0876 247 322

IPI - BIV : 507.646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ regimo@regimo.com

Web www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160

3/10



dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (155€ hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 155€ hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,35 € pour le 1er rappel par simple pli et 26,00 € pour les rappels par voie recommandée.

Décision

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité la procédure de recouvrement de créances.

Approbation des comptes du 01-01-2019 au 31-12-2019 - vote

Quorum : 50% + 1 Voix.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes portant sur la période du 01-01-2019 au 31-12-2019.

Approbation du bilan du 01-01-2019 au 31-12-2019 - vote

Quorum : 50% + 1 Voix.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le bilan portant sur la période du 01-01-2019 au 31-12-2019.

Décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au Conseil de Copropriété - vote

Quorum : 50% + 1 Voix.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au Conseil de copropriété.



Budget annuel des charges ordinaires

Quorum : 50% + 1 Voix.

L'Assemblée générale approuve à titre indicatif un budget annuel de 75.000 €.

Fonds de roulement - vote

Quorum : 50% + 1 Voix.

Le fonds de roulement s'élève à 30.000 €

Il doit correspondre à 5/12 des dépenses pour charges courantes sur un exercice annuel. Le fonds de roulement est suffisant.

Etat des sinistres

- a. Dégât des eaux entre 8B et 7A/7B (et imputation des factures) : cause commune.
- b. Dégât des eaux entre 3C et 2C (et imputation des factures)
 - fuite sur la colonne d'évacuation des cuisines (cause commune) : facture de 605,67 €.
 - fuite privative sur le circuit chauffage

Suivi des travaux décidés lors de l'assemblée générale du 28 mai 2019

- a. Evacuation des encombrants ;
- b. Téléphone et machinerie ascenseur ;
- c. Mise en conformité électrique des communs et remplacement de l'éclairage de secours de l'ascenseur ;
- d. Remplacement des éclairages de paliers pour obtenir 50 lux ;
- e. Désamiantage de la chaufferie - choix de l'entreprise Eiffage pour désamianter la chaufferie pour un montant de 6.656 € HTVA ;
- f. Installation d'un compteur de gaz en vue de la rénovation de la chaufferie ;
- g. Colmatage des fuites de gaz ;
- h. Enlèvements des compteurs de gaz privatifs non utilisés.

Nouvelles proposition de travaux - Chaufferie - Remplacement des sondes des citernes

Quorum : 2/3.

Les sondes actuelles fonctionnent mais n'empêchent pas un débordement des citernes. Le prix pour placer 3 nouvelles sondes est de 312,70 € TVAC. L'Assemblée générale décide à l'unanimité de placer ces 3 sondes.

7/10



ACP Wiser19
Square Wiser 19
1040 BRUXELLES
Numéro BCE : 0.834.684.802

Nouvelles proposition de travaux - Chaufferie - Remplacement des chaudières actuelles par des chaudières au gaz (8 offres reçues)

Quorum : 2/3.

Le syndic a reçu les offres de :

- Goessens : 11.100 € HTVA pour remplacer des éléments des chaudières uniquement.
- M-Elion : 78.169 € HTVA.
- Heatco : 81.785 € HTVA
- De Ridder Energy : 83.302,87 € HTVA.
- Powersky : 89.658,57 € HTVA.
- Matec : 95.710 € HTVA.
- Vinci : 110.011,55 € HTVA.
- Elaerts : 133.079 € HTVA.

Les 7 dernières offres ont été faites sur base du cahier des charges de Deplasse.

Pour poursuivre sa mission, le bureau Mardaga demande 110 € HTVA de l'heure.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour valider l'offre finale de renouvellement de la chaufferie, offre à laquelle seront ajoutés l'isolation des tuyaux de la chaufferie et un adoucisseur.

Nouvelles proposition de travaux - Chaufferie - Remplacement de l'adoucisseur

Quorum : 2/3.

Il est proposé de demander aux 3 fournisseurs retenus d'ajouter le poste de l'adoucisseur à leur offre.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour valider l'offre finale de renouvellement de la chaufferie, offre à laquelle seront ajoutés l'isolation des tuyaux de la chaufferie et un adoucisseur.

Nouvelles proposition de travaux - Chaufferie - Remplacement de l'isolation des tuyaux après désamiantage

Quorum : 2/3.

Il est proposé de demander aux 3 fournisseurs retenus d'ajouter le poste isolation des tuyaux en chaufferie à leur offre.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour valider l'offre finale de renouvellement de la chaufferie, offre à laquelle seront ajoutés l'isolation des tuyaux de la chaufferie et un adoucisseur.

[Handwritten signatures and initials]



Nouvelles proposition de travaux - Ascenseur - placement d'un KRM dans l'ascenseur

Quorum : 2/3.

Kone a remis prix pour un montant de 750 € HTVA pour le placement d'un KRM.

Pour l'instant, les coûts de Proximus s'élèvent à +- 25 € par mois, soit +- 300 € par an.

La redevance avec un KRM s'élève à 110 € par an.

Le KRM doit être un modèle qui doit pouvoir fonctionner avec tous les ascensoristes.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de postposer le point.

Nouvelles proposition de travaux - Ascenseur - Mise en conformité

Quorum : 2/3.

Kone a remis prix pour un montant de 5.681,36 € HTVA pour :

- séparation de l'alimentation force motrice et lumière en salle des machines
- verrouillage portes battantes
- installation d'un KRM (voir point précédent)
- déplacement de l'interrupteur d'éclairage gaine en cuvette
- mise à la terre des éléments mécaniques de l'installation
- placement d'un contact de sécurité
- fourniture et placement d'une échelle permettant un accès sécurisé à la cuvette
- fourniture et placement d'un bouton stop en cuvette
- contrôle organisme de contrôle
- frais divers chantier

Le tout doit pouvoir se négocier autour de 4.800 € HTVA étant donné que l'éclairage de secours a été remplacé qu'une offre plus base a été faite pour le KRM.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de posposer le point.

Nouvelles proposition de travaux - Pose d'étiquettes aux vannes

Quorum : 2/3.

L'Assemblée générale souhaite à l'unanimité que les vannes du -1 soient identifiées pour savoir quelles vannes couper en cas de fuite.



Nouvelles proposition de travaux - Placement de la fibre optique par Proximus

Quorum : 2/3.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de mandater le Conseil pour prendre la décision.

Il est souhaité que les câbles passe dans les aéras et non à travers tout.

Nouvelles proposition de travaux - Remplacement des plaquettes lors de changements d'occupants

Quorum : 2/3.

Il est rappelé qu'à CHAQUE changement d'occupant une demande de plaquette doit être faite. Si ce n'est pas fait dans les 3 semaines, le syndic les commande aux frais du propriétaire.

Budget des travaux - Fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix.

Description

Etat et approvisionnement du Fonds de Réserve.

Pour information, la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Décision

Le fonds de réserve s'élève à 138.950,68 € au 30 juin 2020.

Il est alimenté par appels trimestriels de 10.000 €.

L'Assemblée décide à l'unanimité de faire des appels trimestriels de 10.000 € jusqu'au 4ème trimestre 2020 et des appels trimestriels de 5.000 € à partir du 1er trimestre 2021.

Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'assemblée

a. Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

- Accès au cabinet de kinésithérapie du Dr Abdul Latif Maytham : à une question posée sur l'accès de son cabinet de kinésithérapie situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et accessible à la patientèle par l'avenue d'Auderghem, Dr Abdul Latif Maytham indique, qu'en effet, ses patients accéderont bien à son cabinet par l'avenue d'Auderghem, et non par le hall d'entrée de l'immeuble.



b. Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (Loi du 30.06.1994 - Art. 577-8 paragraphe 4 - 8° du Code Civil).

Mise en conformité des statuts

Le syndic informe que la mise en conformité des statuts est en cours

Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.

Quorum : 50% + 1 Voix.

Il est proposé de fixer la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'assemblée générale statutaire lors de la première / deuxième quinzaine du mois de

Le point a été omis. Il sera postposé à la prochaine Assemblée.

Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Quorum : 50% + 1 Voix.

Le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est fixé à l'unanimité à 5.000 €.

Fixation du montant à partir duquel une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré doit être présentée pour la mise en concurrence

Quorum : 50% + 1 Voix.

Le montant à partir duquel une pluralité de devis doivent être établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré est fixé à l'unanimité à 100.000 €.

Mise en conformité du contrat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix.

Il est proposé de donner mandat au Conseil de copropriété pour approuver la mise en conformité du contrat de syndic qui n'est plus conforme aux nouvelles législations.

Evaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété – vote

Quorum : 50% + 1 Voix.

- Nettoyage : pour l'instant, PH Clean nettoie pour un montant de 766,97 € TVAC par mois. En cas de décision, le préavis de 2 mois doit être rendu en novembre. Laval Pro Clean a remis un devis pour un montant de 665,50 € TVAC. L'Assemblée générale décide à l'unanimité de choisir Laval Pro Clean.

bv Regimo - Syndim srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160

Handwritten signatures and initials:
7/10 9/10



- Comptes bancaires : le syndic propose de passer les comptes bancaires de l'ACP chez Belfius (frais bancaires gratuits au lieu de 250-300 € par an chez ING). L'Assemblée générale décide à l'unanimité de choisir Belfius.

Nomination statutaire Conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix.

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité comme membres du Conseil :

- Mme Lambert
- Mme Sarrette
- M. Maes

Nomination statutaire du commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix.

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de Mme Sarrette comme commissaire aux comptes.

Nomination statutaire du syndic

Quorum : 50% + 1 Voix.

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de Regimo - Syndim jusqu'au 31 décembre 2021.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

* * *

P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée générale des Copropriétaires.

Fait à Bruxelles, le 09/11/2020,

Secrétaire de séance

Président(e) de séance

Pour l'ACP "Wiser19",

MOOS Marie
Regimo - Syndim srl

**Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des
Copropriétaires de la Résidence " Wiser19 "**

Le 23/05/2022 à 18h30 dans la salle « Centre Espadon situé rue des Champs 69/71 à 1040 Bruxelles », s'est réunie en Assemblée générale annuelle suite à la convocation de REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou courrier simple ou mail pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 06/05/2022.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués

La srl REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, est représentée par MOOS Marie

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil, il sera rappelé que les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 et 3.88) et aux stipulations de l'acte de base. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau.

Résolutions prises :

01- Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.

Pas de vote

Sont présents . **AGOURRAM Abdellatif** (350 voix) représenté par **MAES - LEEMANS**; **ARDENNE-AGRO SPRL** (350 voix) représenté par **MAES - LEEMANS**; **BANDE - SCHAUTERDEN** (480 voix); **BOLLY Claude** (830 voix) représenté par **Bolly**; **BONINO - LITI Cécile/Stefano** (350 voix) représenté par **SARRETTE Christine**; **CIRJAN COSTEL Valentin** (480 voix) représenté par **LAMBERT Frédérique**; **DE LATHOUWER Serge** (295 voix) représenté par **Sobkow**; **DEBROUX - ANTOINE M.-H.** (350 voix); **D'HAILLECOURT - KAKIZ** (265 voix) représenté par **RZASA - JANUS Krzysztof & Ewa**; **DR ABDUL LATIF MAYTHAM SPRL (INDIVISION)** (340 voix) représenté par **SARRETTE Christine**; **DUMORTIER Cédric** (350 voix) représenté par **RZASA - JANUS Krzysztof & Ewa**; **FOX Patrick** (350 voix); **GRECH Aldo** (295 voix) représenté par **LAMBERT Frédérique**; **IHF ASBL** (480 voix) représenté par **SARRETTE Christine**; **LAMBERT Frédérique** (350 voix); **MAES - LEEMANS** (300 voix); **MESMAN Zoé** (245 voix); **NSETHA SPRL** (480 voix); **PULEJO Valerio** (350 voix); **RZASA - JANUS Krzysztof & Ewa** (350 voix); **SARRETTE Christine** (480 voix); **VINUESA NUÑEZ Pedro** (350 voix) représenté par **MAES - LEEMANS**.

Sont absents .

ROZANOVA Alla (350 voix); **SAMIE FAR - KHAKPOUR** (350 voix); **SLODZINA Siegbert** (350 voix); **SPERLING Christiane** (480 voix)





Copropriétaires : 26

Lots : 28

Voix : 10000

Cop. présents : 22

Lots présents : 24

Voix présentes : 8470

Mandataires : 6

Procurations : 12

La séance est ouverte à 18h30

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint et donc que l'Assemblée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 § 8 et 3.88 §§ 1-2-3-4) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue l'article 3.89 § 5 6° du Code civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

02 - Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. **Clé** : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne Madame Sarrette comme président(e) de séance.

Le syndic assurera le secrétariat.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

03- Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 9 novembre 2020

Pas de vote

Description

En l'absence de contestation endéans les 4 mois à compter de la date de de l'Assemblée générale, le procès-verbal de la dernière Assemblée générale est définitivement approuvé.

L'approbation définitive du procès-verbal de la dernière Assemblée générale est constatée.

04- Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours

Pas de vote

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor · Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel · Avenue Louis Bertrandlaan 102/DD • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW · BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Pas de procédure judiciaire en cours.

05- Etat des dépenses pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Pas de vote

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2020 se sont élevées à 63.199,49 € (contre 78.353,69 € en 2019).

06- Etat des dépenses pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Pas de vote

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2021 se sont élevées à 71.029,87 €. L'augmentation est liée aux nombreuses fuites qui ont eu lieu pendant l'exercice.

07- Rapport du commissaire aux comptes

Pas de vote

Mme Sarrette présente son rapport et recommande d'approuver les comptes 2020 et 2021.

Le remboursement de 858,9 € a été remboursé par le Square Wiser.

08- Situation des propriétaires débiteurs – Mesures à prendre

Pas de vote

Description

Pour information, YDCO a contesté ses arriérés de charges. Le syndic a dû organiser une procédure en saisie conservatoire et en récupération de créances.

Le décompte final perçu par la copropriété se présente comme suit

Principal : 9.523,09 €

Intérêts judiciaires : 12,52 €

Frais de citation : 202,94 €

Contribution au fonds d'aide : 20 €

Indemnité de procédure : 650 €

Soit un total de 10.408,55 €

09 - Procédure de recouvrement de créances

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5646,67 sur 8470,00

Description

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor - Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel - Avenue Louis Bertrandlaan 107/00 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW - BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Description

Conformément aux dispositions de la loi du Code civil, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (Art. 3.89 §5, 3° et 4°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débetion des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure des frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (155 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 155 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,06 € pour le 1er rappel par simple pli ou mail, 25,10 € pour le second rappel par simple pli ou mail et 50,00 € pour les mises en demeure par voie recommandée.

Les tarifs indiqués seront indexés au 01 janvier selon les indices à la consommation du mois qui précède. (indice 2013 actuel = 109,49)

Décision

L'Assemblée générale confirme à la majorité de 7.835 quotités la procédure de recouvrement de créances.

M. Abdul Latif (340) vote contre.

Résultat du vote

7835 voix pour, **340** voix contre, **295** abstentions

Proposition acceptée (95,84% Pour - 4,16% Contre)

Détail du vote

Votes contre : DR ABDUL LATIF MAYTHAM SPRL (INDIVISION) (340)

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100 398

☎ : 02 736 20 76

✉ . regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



10 - Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes portant sur l'exercice 2020.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

11 - Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/01/2021 au 31/12/2021

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes portant sur l'exercice 2021.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

12 - Approbation du bilan de l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le bilan portant sur l'exercice 2020.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

13 - Approbation du bilan de l'exercice allant du 01/01/2021 au 31/12/2021

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor - Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Sidje social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/00 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI BIV 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ . regimo@regimo.com

Web www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le bilan portant sur l'exercice 2021.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

14 - Décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

15 - Budget annuel des charges ordinaires pour l'exercice 2022

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à titre indicatif un budget annuel de 75.000 €.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

16 - Montant du fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Description

Le fonds de roulement doit correspondre à 5/12 des dépenses pour charges courantes sur un exercice annuel.

Le fonds de roulement actuel est de 30.000 €.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel Avenue Louis Bertrandlaan 102/100 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – RIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Décision

Le fonds de roulement est suffisant.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

17- Etat des sinistres

Pas de vote

18- Sinistres clôturés

Pas de vote

Description

- C06 - C05 - AH 20212856
- A02 - A01 - AH 20213641
- A07 - A06 - AH 20213632

19- Sinistres en cours

Pas de vote

Description

- C08 - C07 : cause normalement solutionnée - Verdict lors des prochaines fortes pluies.
 - A08 - A07 : problème de joints - devis transmis
 - A08 - B08 - C08 : dégradation des peintures des garde-corps
 - B03 - B02 : fuite décharge WC
- Devis pour la remise en peinture des garde-corps sera demandé du 8ème étage seront demandés par le syndic.*

20- Suivi des travaux décidés lors de la précédente assemblée générale

Pas de vote

Description

- Renouvellement de la chaufferie
- ** Suivi de la réunion technique tenue le 20/04/2022
- ** Communication des paramètres de régulation de chauffage par l'entreprise Deridder et/ou le cabinet Deplasse
- ** Réception PEB (Performance Energétique des Bâtiments)
- ** Introduction dossier prime après réception PEB de la chaufferie

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor | Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)
Siège social – Maatschappelijke zetel: Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles
TVA – BTW : BE 0876 247 322
IPI – BIV : 507.646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76
✉ : regimo@regimo.com
Web : www.regimo-syndim.be
RC n° 730.390.160



- Remplacement de l'adoucisseur : le conseil de copropriété a décidé de ne pas remplacer l'adoucisseur. La clé de la chaufferie est à disposition de la société de nettoyage pour recharger le bac de sec de l'adoucisseur
- Remplacement de l'isolation des tuyaux désamiantés
- Ascenseur
 - ** Suivi de la mise à l'arrêt de l'ascenseur en 12/2021
 - ** Remplacement du module de communication et résiliation de la ligne Proximus. Si l'ACP souhaite changer d'ascensoriste, il suffit de changer la carte sim et le numéro d'urgence programmé.
- Placement de la fibre optique offert par Proximus : accord donné le 03/12/2020
- Pose d'étiquettes sur les vannes d'ouverture/fermeture des arrivées d'eau à la cave et/ou remplacement des vannes
- *Renouvellement de la chaufferie*
 - ** *Suivi de la réunion technique tenue le 20/04/2022 . ventilations local gaz placées, éclairage placé le 25/05, visite sibelga à planifier après le 25/05. Attestations transmises par Deridder. Finitions faites par Deridder. Reste à recevoir la mise en service de Viessmann. Le CDC souhaite placer un vase d'expansion par chaudière. Attente devis Deridder. Il est rappelé qu'il est INTERDIT de prévoir une intervention sur le circuit de chauffage et le circuit sanitaire sans l'entreprise Deridder.*
 - ** *Communication des paramètres de régulation de chauffage par l'entreprise Deridder et/ou le cabinet Deplasse : attente réponse CDC à l'automne.*
 - ** *Réception PEB (Performance Energétique des Bâtiments).*
 - ** *Introduction dossier prime après réception PEB de la chaufferie.*
- Remplacement de l'adoucisseur : le conseil de copropriété a décidé de ne pas remplacer l'adoucisseur. La clé de la chaufferie est à disposition de la société de nettoyage pour recharger le bac de sec de l'adoucisseur.
- Remplacement de l'isolation des tuyaux désamiantés.
- Ascenseur
 - ** Suivi de la mise à l'arrêt de l'ascenseur en 12/2021
 - ** Remplacement du module de communication et résiliation de la ligne Proximus. Si l'ACP souhaite changer d'ascensoriste, il suffit de changer la carte sim et le numéro d'urgence programmé. Grâce à ce système : +- 200 € d'économie par an.
- Placement de la fibre optique offert par Proximus : accord donné le 03/12/2020.
- Pose d'étiquettes sur les vannes d'ouverture/fermeture des arrivées d'eau à la cave et/ou remplacement des vannes

21 - Mise en conformité de l'ascenseur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Décision

Kone a remis prix pour un montant de 5.681,36 € HTVA (montant à retirer pour le module GSM ayant déjà été placé).

Les travaux doivent être faits pour le 21 janvier 2023.

byba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV . 507.646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



L'Assemblée générale décide à l'unanimité de mandater Lift Expertises pour une mise en concurrence de l'ascensoriste pour le contrat d'entretien et la mise en conformité et mandate à l'unanimité le conseil de copropriété pour prendre la décision finale.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

22 - Renouvellement des joints couvre-mur du 8ème étage

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5646,67 sur 8470,00

Décision

Acrodimi a remis prix pour un montant de 2.450 € HTVA.

L'Assemblée décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété pour décider du suivi des causes des 8A et 8C par Alain Henri Goldberg (Algotra) et valider le devis final de travaux.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

23 - Mise en place d'une déviation de la chambre de visite dans le couloir des caves

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5646,67 sur 8470,00

Décision

Dans le couloir des caves se trouvent deux chambres de visite, dont 1 qui récupère la décharge de cuisine du 00, cette chambre de visite est bouchée et il a été constaté que le tube d'évacuation de cuisine est sous le niveau d'eau, ce qui a pour effet un ralentissement des eaux d'écoulements et la remontée d'eau dans les cuisines et caves.

Un débouchage de la chambre de visite a été tenté mais cela n'a pas fonctionné. Il a été observé, qu'entre les 2 chambres de visite, se trouve une saignée dans laquelle a été introduit un tube d'évacuation par trop plein de la chambre bouchée à la suivante. Cela laisse suggérer que ces problèmes ne sont pas récents.

La solution est de refaire la saignée plus profonde et de remplacer un tube par trop plein au niveau le plus bas pour éviter d'avoir une garde d'eau au niveau des décharges.

M-Elion a remis prix pour un montant de 1.240,65 € HTVA pour dévier la chambre de visite située entre les caves 9 et 16 vers la chambre de visite située entre les caves 8 et 17.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



L'Assemblée approuve le point à l'unanimité.

Résultat du vote

8175 voix pour, **0** voix contre, **295** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

24 - Désamiantage et isolation des conduites hors chaufferie

Majorité : 2/3. **Clé** : Quotités - soit 5646,67 sur 8470,00

Décision

Arfi a remis prix pour un montant de 9.833 € HTVA (plaques compteurs et enlèvement du fibrociment dans le local poubelle).

Redeco a remis prix pour un montant de 8.875 € HTVA.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de postposer le point à la prochaine Assemblée.

Résultat du vote

8175 voix pour, **0** voix contre, **295** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

25 - Renouvellement et isolation de la toiture

Majorité : 2/3. **Clé** : Quotités - soit 5646,67 sur 8470,00

Décision

MF Contractors a remis prix, sans démontage de la toiture actuelle, pour un montant de .

** 38.350 € HTVA avec isolant PIR de 10 cm*

** 40.210 € HTVA avec isolant PIR de 12 cm*

** 45.070 € HTVA avec isolant PIR de 14 cm*

** 4.900 € HTVA pour le cabanon*

Vanderlinden a remis prix pour un montant de 61.403,56 € HTVA avec démontage de la toiture actuelle.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de postposer le point à la prochaine Assemblée.

Résultat du vote

8175 voix pour, **0** voix contre, **295** abstentions

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel Avenue Louis Bertrandlaan 102/00 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW BE 0876 247 322

IPI BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730 390.160



Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

26 - Budget des travaux - Fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Description

La contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Décision

Il est proposé de maintenir les appels de fonds de réserve au même niveau que l'année précédente.

Le fonds de réserve s'élève à 81.240,49 €. Il reste une facture de 11.076,60 € à imputer sur ce fonds. Il reste donc 70.163,89 €. Il est alimenté à concurrence de 5.000 € par trimestre.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de diminuer les appels de fonds de réserve à 2.500 € par trimestre, soit 10.000 € par an

Résultat du vote

7835 voix pour, 0 voix contre, 635 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : DR ABDUL LATIF MAYTHAM SPRL (INDIVISION) (340); M. GRECH Aldo (295)

27 - Désignation d'un représentant de l'ACP Wiser 19 au sein du Square

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4236,00 sur 8470,00

Description

Les points principaux en cours sont le réaménagement du Square avec le placement de conteneurs à poubelles enterrés, de racks à vélos et de caméras.

Décision

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de mandater Mme Lambert. Question sera posée de ne plus pouvoir stationner devant l'ACP Wiser 19.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 295 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV - op afs)

Siège social - Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA - BTW : BE 0876 247 322

IPI - BV 507.646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

28- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

Pas de vote

Description

Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

Néant.

29- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

Pas de vote

Description

Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale (Art. 3.89 §5 paragraphe 6° du Code civ.).

Néant.

30 - Mise en conformité suivant la loi du 4 février 2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

La mise à jour sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée générale.

31 - Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de choisir la deuxième quinzaine du mois de mars pour la tenue de leur Assemblée générale statutaire.

Résultat du vote

8175 voix pour, 0 voix contre, 1825 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor - Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV -- op afs)

Siège social - Maatschappelijke zetel - Avenue Louis Bertrandlaan 102/00 • Brussel 1030 Bruxelles

IVA - BTW - BE 0876 247 322

IPI - BIV : 507.646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Détail du vote

Abstentions : M. GRECH Aldo (295)

32- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

Pas de vote

Sans observation

33 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de Mme Lambert comme membre du conseil de copropriété.

34 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de Mme Sarrette comme membre du conseil de copropriété.

35 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de M. Maes comme membre du conseil de copropriété.

36 - Nomination statutaire du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de Mme Sarrette comme commissaire aux comptes.

37 - Nomination statutaire du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Décision

L'Assemblée générale ne reconduit pas le mandat de Regimo - Syndim à la majorité de 6.875 quotités et élit à la majorité de 6.875 quotités Eurofa représenté par Roland Moreau de Bellaing et donne mandat au conseil de copropriété pour la signature du nouveau contrat de syndic à partir du 24 mai 2022.

Résultat du vote

820 voix pour, **6875** voix contre, **2305** abstentions
Proposition rejetée (10,66% Pour - 89,34% Contre)

Détail du vote

Votes contre : M. AGOURRAM Abdellatif (350); ARDENNE-AGRO SPRL (350); M. BOLLY Claude (830); Mme et Mr BONINO - LITI Cécile/Stefano (350); M. DE LATHOUWER Serge (295); Madame DEBROUX - ANTOINE M.-H. (350); M. et Mme D'HAILLECOURT - KAKIZ (265); M. DUMORTIER Cédric (350); M. FOX Patrick (350); IHF ASBL (480); Mme LAMBERT Frédérique (350); M. et Mme MAES - LEEMANS (300); Madame MFSMAN Zoé (245); NSETHA SPRL (480); M. et/ou Mme PULEJO Valerio (350); M. RZASA - JANUS Krzysztof & Ewa (350); M. et/ou Mme SARRETTE Christine (480); M. VINUESA NUÑEZ Pedro (350)

Abstentions : M. et Mme BANDE - SCHAUTERDEN (480); M. GRECH Aldo (295)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h

* * *

P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée générale des Copropriétaires.

Fait à Bruxelles, le 23/05/2022

Secrétaire de séance

Président(e) de séance

SARRETTE christine

Pour l'ACP "Wiser19",
MOOS Marie
Regimo - Syndim srl

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor • Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV - op afs)

Siège social - Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DD • Brussel 1030 Bruxelles

TVA - BTW • BE 0876 247 322

IPI - BIV • 507 646 - 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160

