



Vos réf. : CL/svl/2240634  
Nos ref. : **01060210 / BXNVEND86**  
(A rappeler lors de toutes correspondances)

Etude des Notaires – Kantoor Notarissen Sophie  
MAQUET, Stijn JOYE & Dominique BERTOUILLE

Par e-mail : [vanleeuw@notmj.be](mailto:vanleeuw@notmj.be)

Bruxelles, mercredi 14 août 2024

Maître,

**Concerne :** **Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**  
ACP VENDOME  
Avenue J. Dubrucq, 86 /bte 110  
1080 - Molenbeek-Saint-Jean

Vente par  
Lot(s) : A-KR  
Quotités totales : 1850 / 406 500.00 ièmes

Nous accusons bonne réception de votre courrier du lundi 12 août 2024 et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

**Conformément à l'article 3.94, §1**

Les informations ont été transmises en date du 6 août 2024, veuillez trouver ci-joint copie du courrier.

**Conformément à l'article 3.94, §2**

**1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;**

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG.

**2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;**

Appel au fonds de roulement :	0,00 €	<input type="checkbox"/> appel déjà effectué
		<input type="checkbox"/> appelé en plusieurs échéances
Appel au fonds de réserve :	100 000,00 €	<input type="checkbox"/> appel déjà effectué
		<input checked="" type="checkbox"/> appelé en 4 échéances trimestrielles
Budget annuel	0,00 €	<input type="checkbox"/> appelé en 4 échéances trimestrielles ;
		<input type="checkbox"/> appelé en 12 échéances mensuelles.
		<input checked="" type="checkbox"/> pas d'appel, décompte trimestriel à frais réels.

Nous vous invitons à consulter PV de la dernière AGO afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.



3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Veillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Veillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

5° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

- NON, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour ; cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous :  
 OUI, il y a des arriérés :

Arriéré dû:	29 184,33
Provisions complémentaires*:2T2024 + 3T2024 + Chauffage 2024	7 200,00
Frais de dossier 3.94 §1): 11/06/2024	250,00
Frais de dossier 3.94 §2):	250,00
<b>A retenir:</b>	<b>36 884,33 €</b>

*Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.  
\*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges.*

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours qui sera établi à la clôture de l'exercice concerné. Les charges ordinaires seront réparties entre le vendeur et l'acquéreur au prorata de la période en cours suivant la date de l'acte authentique.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP VENDOME suivant : BE93 0688 9573 1167 – GKCCBEBB avec la référence +++209/1288/18602+++.

### Conformément à l'article 3.94, §3

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais.

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire, Maître, en l'expression de notre parfaite considération.

Service Comptabilité  
[mutations.support@op.be](mailto:mutations.support@op.be)



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 21-05-2024 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« ACP VENDÔME »  
SISE Avenue Jean Dubrucq, 80-86 à 1080 Molenbeek  
BCE 0822.885.246**

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 MAI à 18h00, les copropriétaires de l'ACP « VENDÔME » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion PAX sise Bowling Stones Chaussée de Bruxelles 397, 1780 Wemmel.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 07-05-2024.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée Générale.**

Le syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par :

- 
- 
- 
- 

Invités :

- 
- |
- |

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

107 copropriétaires présents et représentés sur les 209 copropriétaires, totalisant 210 750 quotes-parts sur les 406 500 soit 51,84 % des quotités.

Office des Propriétaires | Rue Vilain XIII 53-55, B-1000 Bruxelles | Tel +32 2 626 08 26

1

I.P.I. 508.167 | | B.C.E. 0841.885.269 | Police RC AXA 730390159 | R.P.M. Bruxelles



## 2. Nomination du secrétaire de séance (Majorité absolue).

Le syndic est nommé Secrétaire de Séance à la majorité absolue.

### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,85% des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

## 3. Nomination du président de séance (Majorité absolue).

nommé Présidente de Séance à la majorité absolue.

### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,78 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

## 4. Nomination d'un scrutateur (Majorité absolue).

L'assemblée convient de nommer \_\_\_\_\_ comme scrutateur à la majorité absolue.

### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 95,22 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

## 5. Rapport du conseil de Copropriété (CC) et/ou du Syndic. (Pour information).

Plusieurs réunions de conseils de copropriété se sont tenues au cours de l'année écoulée les 19/04 ; 05/04 ; 15/01/24 ainsi que le 11/04/23. Ces PV ont été distribués aux copropriétaires.

Le Syndic rappelle qu'il a assisté à toutes les réunions de chantiers liés aux terrasses et garde-corps. Les PV de réunions de chantier sont disponibles sur demande.

\_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ répondront aux questions techniques, planning, financière dans les prochains points abordés.

Par ailleurs, le Syndic a notamment traité les points suivants :

1. Gestion de travaux.
2. Gestion des contrats de fournitures régulières afin d'étudier des économies potentielles tout en garantissant une qualité. Plusieurs rendez-vous avec les fournisseurs ont eu lieu afin de réaliser des économies potentielles.
3. Divers déplacements techniques ont été effectués au sein de la résidence.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

membre du conseil de copropriété, prend la parole pour présenter le rapport du CC qui s'est réuni à plusieurs reprises sur différents sujets notamment au sujet technique. Le CC s'est également rapproché du Syndic. Elle remercie également chaleureusement le syndic pour toutes les actions menées ayant permis d'avoir un impact positif.

## 6. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

### 6.1. Revue des contrats en cours. Détails des contrats disponibles sur demande auprès du Syndic. (Pour information).

Fournisseurs	Techniques
Sicli	Entretien Matériel Incendie
ATK	Contrôle Ascenseur
Otis	Ascensoriste
ABC Technics	Chauffagiste
Flora	Jardinier
Nicolaïs	Plombier
Techem	Relevé Compteurs
Auteuil Services	Nettoyage
Total Energies	Electricité & Gaz
AXA	Assurance Incendie
AXA	Assurance R.C.

### 6.2. Décision quant à changer de fournisseurs (Majorité Absolue).

Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété de réévaluer les contrats en cours et, si besoin, de changer de fournisseurs dans l'intérêt de la copropriété (le point prendra effet le lendemain de la diffusion du PV signé par le/la président(e) de séance). Les décisions seront centralisées dans les PV de conseil de copropriété, diffusés et disponibles sur simple demande.

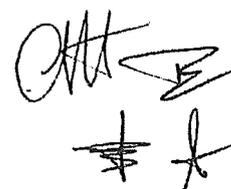
Résultat des votes :

Résolution adoptée à 90,79 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

## 7. Comptes

### 7.1. Situation des comptes (Pour information).

(comptable de la copropriété) prend la parole et explique les comptes de la copropriété, trésorerie ainsi que le bilan et répond aux questions des copropriétaires.





La comptable donne des explications sur les charges de la copropriété :

- Crédit bancaire Terrasse (pour rappel : 1.800.000€/10ans>Echéance décembre 2032)
- Crédit Bancaire Chauffage
- Fonds de Reserve : 100.000€ (il s'agit d'une épargne et non d'une Charge)
- Indexations importantes des fournisseurs en 2023 > +/- 8%

a fait un comparatif de charges du même appartement pour 2018 et 2023.

Les charges ordinaires ont augmenté d'environ 300€ sur l'année. La différence provient des crédits bancaires (2500€ et 150€) et appels de fonds de réserve (550€).

Les copropriétaires demandent également d'avoir une balance de copropriétaires afin d'avoir une vue sur les impayés de charges de copropriété. Par ailleurs, les copropriétaires apprécient que la synthèse de l'avocat soit jointe au PV d'AG.

Les incivilités type déchets sauvages dans les parties communes ont également un cout à charge de la copropriété qui pourrait être évités si aucuns dépôts clandestins n'avaient lieu.

## 7.2. Rapport du Commissaire aux Comptes (CAC). (Pour information).

Le commissaire aux comptes <sup>1</sup> : été relancé à plusieurs reprises. Il présente ses excuses auprès des copropriétaires pour le retard dans la production de son rapport. Il s'engage à les remettre plus rapidement pour les futurs contrôle.

### 7.2.1. Proposition 1. (Pour informations).

L'offre du commissaire aux comptes est présentée en séance.

### 7.2.2. Proposition 2. CV Consulting, (Pour information).

L'offre du commissaire aux comptes est présentée en séance.

### 7.2.3. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété du choix du Commissaire aux Comptes externe. (Majorité Absolue).

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,38 % des copropriétaires présents et représentés.

(Voir votes en annexe du présent PV).



### 7.3. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 12 2022 portants sur la période du 01/01/22 au 31/12/22. (Majorité absolue).

Le Commissaire aux comptes est venu attentivement analyser les comptes et bilan. Il a pu avoir les réponses à toutes ses questions. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue, les comptes 2022 sont corrects et la comptabilité reflète le patrimoine de la copropriété.  
Le rapport du CAC sera joint au PV de l'AG.

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 76,24 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 7.4. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 12 2023 portants sur la période du 01/01/23 au 31/12/23. (Majorité absolue).

→ *Le rapport sera envoyé aux copropriétaires dès réception de celui-ci.  
Si les comptes ne sont pas approuvés aucun remboursement ne pourra être effectué auprès des propriétaires crédateurs.*

L'assemblée approuve les comptes sous réserve de remarques éventuelles du Commissaire aux comptes.

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 62,92 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

## 8. Décharges

### 8.1. Au Syndic au 31/12/23 (Majorité absolue).

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 71,29 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 8.2. Au Commissaire aux Comptes au 31/12/23 (Majorité absolue).

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de postposer le vote lors de l'AG de 2025.

Résultat des votes : Postposé lors de la prochaine AG de 2025.



### 8.3. Au Conseil de Copropriété au 31/12/23 (Majorité absolue).

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 95,99 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 9. Travaux de façades (ciels de terrasses) :

#### 9.1. Présentation de l'état d'avancement par l'architecte (Invité à cette séance). (Pour information).

L'architecte [ ] dresse un statut sur l'état d'avancement des travaux en cours, planning, coûts, réception des travaux ... et répond aux questions des copropriétaires.

L'entreprise [ ] est également représentée par ses responsables. [ ], [ ] répondent aux questions des copropriétaires.

[ ] rappelle que l'indexation du coût total des travaux est de maximum 270 000€ soumis à l'approbation de l'architecte. L'entreprise s'engage à respecter le délai communiqué à l'architecte.

Les copropriétaires n'ont plus de questions et le remercient pour les explications données.

#### 9.2. Décision d'effectuer les travaux de mise en peinture des ciels de terrasses et effectuer la pose des profils [ ] pour un montant de 124 246,10 € TVAC. (Majorité 2/3 qualifiée) :

L'architecte [ ] donne une explication sur la nécessité d'effectuer ces travaux en dépassement du budget initial. Il répond aux questions des copropriétaires.

En cas d'acceptation par l'ACP de l'ensemble des travaux complémentaires :

- Coating : 58 459 € TVAC
- Protections des garde-corps : 3 710 € TVAC
- Profil Korte T3 : 70 007,70 € TVAC
- Remise : 7 930,60 € TVA C

**Total : 124 246,10 € TVAC**

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 81,97 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 9.3. Mode de financement des travaux :

Le montant du supplément (Explication de l'architecte ... ) est de 124 246,10 € TVAC. (Pour information).

Il y a deux façons de payer ce supplément :

1. Paiement de ce supplément selon les quotités des appartements du grand bloc.  
Exemple : un appartement de 2000 quotités ; chiffrera à 654,52 € euros TVAC réparti sur les quatre décomptés trimestriels (Janvier 2024, avril 2024, juillet 2024 et octobre 2024). (Majorité absolue).

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

#### Résultat des votes :

Résolution rejetée à 64,83 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

2. Financement par le fond de réserve, sur base des quotités du grand bloc et des garages.  
(Majorité absolue).

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 74,25% des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 10. Finances :

- 10.1. Budget 2024 . Maintien du décompte de charges à frais réels trimestriel. (Majorité absolue).

Le budget 2024 est présenté par le syndic à titre indicatif. En effet, la comptabilité de la résidence est à frais trimestriels réels donc chaque trimestres le décompte de charges reprend les factures imputées dans le trimestre concerné.

La comptable présente le réalisé 2023 et le budget 2024 en faisant état des dépenses principales:

- l'approvisionnement en eau et énergie (frais privatif pour le décompte de chauffage)
- l'assurance
- les crédits bancaires (terrasses et chaufferie)
- les appels au fonds de réserve





Résultat des votes :

Résolution adoptée à 90,33% des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

**10.2. APPEL DE CHARGES – CREDIT TRAVAUX TERRASSES (Pour information).**  
Le syndic informe que dorénavant la quote-part du crédit travaux sera appelée **séparément des charges avec une demande de paiement mensuel par ordre permanent.**

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Le syndic enverra donc un calendrier avec le montant fixe à payer par appartement afin de permettre aux copropriétaires d'activer leur ordre permanent.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est adopté que chaque copropriétaire concerné par le crédit bancaire des terrasses et garde-corps devra effectuer un ordre permanent mensuel auprès de sa banque sur base du montant renseigné par la comptabilité.

**10.3. APPEL DE CHARGES COURANTES.**

Il est proposé aux copropriétaires, sans obligation, de virer une provision mensuelle de 250 € ou plus, via un ordre permanent afin de diminuer le montant à payer lors des décomptes trimestriels.

La différence entre les provisions payées et le décompte trimestriel viendra en débit ou en crédit du compte du copropriétaire.

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Il n'y a pas de vote sur ce point. Il s'agit d'une proposition non obligatoire.

**10.4. Décision de maintenir l'appel au fonds de réserve de 100.000,00 € avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (Majorité absolue).**

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés d'appeler le fond de réserves de 100.000€ réparti distinctement sur les différents blocs (Petit Bloc – Grand Bloc et garages). (Etablissement de 3 fonds de réserves distincts).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 88,22 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

10.5. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété, pour une période d'un an, d'engager des dépenses pour le bien de la Copropriété dans une limite d'un montant de 10.000 € maximum. (Majorité des 2/3).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 80,16 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

11. Points à l'ordre du jour demandés par les Copropriétaires :

11.1. Point demandé par ..... : enlèvement ou remplacement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage).  
(Majorité des 2/3).

..... représentée par son mandataire, prend la parole et explique son point à l'ensemble de la copropriété. Le vote porte sur l'enlèvement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage).

Résultat des votes :

Résolution rejeté à 73,73% des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

11.2. Point demandé par ..... : Statut sur l'Etude de faisabilité pour placement de panneaux solaires, ainsi que l'analyse énergétique du bâtiment.  
(Majorité absolue).

..... prend la parole via son représentant et explique son point à l'ensemble de la copropriété. Il précise qu'il ne s'agit pas d'un vote.

Le syndic informe l'assemblée sur les enjeux climatique et sa ligne du temps dictées par la législation, il recommande de procéder à un audit PEB afin d'avoir une vue globale sur les travaux énergétiques à effectuer par priorité en vue d'obtenir des gains énergétiques. Le Syndic invitera une société comme Easy primes à la prochaine AG afin de présenter leur offre d'audit PEB par ordre de priorité. Au préalable un exposé détaillés sera organisé pour les membres du CC.

11.3. Point demandé par ..... (Commune de Molenbeek) : Etablissement d'un contrat de bail pour les emplacements appartenant à la commune.  
(Majorité absolue).

tant absent ce point ne peut être présenté et voté.



11.4. Point demandé par Autorisation de planter des tulipes autour du buisson au milieu de la pelouse, là où maintenant il y a quelques narcisses. (Majorité des 2/3).

étant absente ce point ne sera pas présenté et voté.

## 12. Dossiers contentieux :

### 12.1 Rapport sur les procédures judiciaires en cours. (Invité (Pour information).

L'avocat prend la parole et dresse un statut sur l'état d'avancement de la procédure judiciaires relative aux terrasses.

Il répond aux questions des copropriétaires.

Sa synthèse figure en annexe du présent PV.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles.

Les copropriétaires actent que l'affaire se poursuit.

### 12.2. Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux de charges de copropriété. (Invité (Pour information).

L'avocat de la copropriété prend la parole et passe en revue tous les 27 dossiers en cours. Il répond aux questions des copropriétaires.

Sa synthèse figure en annexe du présent PV.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

Les copropriétaires actent que les affaires se poursuivent.

Enfin, la procédure de rappels de paiements du Syndic est rappelée aux copropriétaires : rappel 1, 2 et 3.

## 13. Elections statutaires et reconduction du Syndic.

### 13.1 Election des membres du Conseil de Copropriété Monsieur/Madame A, B, C, D, E, ... (Majorité absolue).

Office des Propriétaires | Rue Vilain XIII 53-55, B-1000 Bruxelles | Tel +32 2 626 08 26

10

I.P.I. 508.167 | | B.C.E. 0841.885.269 | Police RC AXA 730390159 | R.P.M. Bruxelles



BRUXELLES

### 13.1. Election de ...

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 96,71 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 13.1. Election de

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,66 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 13.1. Election de

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 77,67 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 13.1. Election de

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 100 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 13.1. Election de l

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 87,49 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 13.1. Election de

#### Résultat des votes :

Résolution adoptée à 92,65 % des copropriétaires présents et représentés.  
(Voir votes en annexe du présent PV).

### 13.2 Election du Commissaire aux Comptes (Majorité absolue).

Ce point est redondant avec le point 7.2.3. ci-dessus donnant mandat aux membres du CC de choisir un CAC pour l'exercice en cours. A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est donc décidé de ne pas voter.

### 13.3 Reconduction du mandat de Syndic OP Bruxelles. (Majorité absolue).

Le Syndic rappelle la décision des copropriétaires actée lors de l'AG du 29/11/2022 nommant le Syndic Office des Propriétaires syndic pour une durée de 3 ans. Le mandat sera donc soumis au vote après cette échéance lors de l'AG de 2025. Il n'y a donc pas de vote sur ce point.



13.4 Délégation de signature du contrat à 1 ou plusieurs copropriétaires (Majorité des 2/3).

Conformément au point 13.3 , ce point sera soumis au vote de l'AG de 2025.

14. Divers.

Il n'y a pas de points divers.

L'ordre du jour étant épuisée, la séance est levée à 21h46.

Le Syndic invite chaque propriétaire à venir signer le procès-verbal de la réunion après une dernière relecture.

Signatures

Président de séance

  
Gestionnaires

  
Directeur

# **Bruno VANDENBOSCH & C° SRL**

Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor

---

**Rapport d'audit relatif à la situation active et  
passive arrêtée au 31 décembre 2022 de la  
Copropriété ACP Vendôme**

**Avenue J. Dubruck 86  
1080 Molenbeek-Saint-Jean**

**Bruxelles, le 21 mai 2024**

***Mission***

Conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2023 (point 11.2), nous avons procédé à l'audit des comptes de la copropriété ACP Vendôme. L'objectif de cet audit consiste à émettre un avis au sujet de la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif de la situation comptable arrêtée à la date du 31 décembre 2022 de la copropriété.

Nous avons établi le 7 décembre 2022 le rapport relatif aux comptes arrêtés au 31 décembre 2022. Ces comptes ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2023.

Il importe de signaler que la copropriété ACP Vendôme est une association régie par le droit civil et que les prescriptions aussi bien du droit comptable que des lois sur les sociétés commerciales ne lui sont pas applicables. Néanmoins, il convient de rappeler que depuis le 1er janvier 2013, les dispositions de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires sont applicables. Ces dispositions ont été respectées par Office des Propriétaires SA, syndic de la copropriété.

Nous avons procédé à un examen limité de la situation active et passive arrêtée au 31 décembre 2022, examen qui ne peut être assimilé au contrôle plénier des comptes annuels d'une société commerciale. Cet examen a été effectué conformément aux normes générales de révision et suivant la recommandation de révision relative à la mise en œuvre d'un examen limité édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic avec les responsables de celui-ci. Néanmoins, nous avons analysé la majorité des comptes de la copropriété.

Nous n'avons pas mis en place les techniques habituelles d'audit consistant notamment à obtenir des confirmations de tiers (clients, fournisseurs, avocats, conservateur des hypothèques, etc...).

Nous avons concentré nos travaux sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte. Les décomptes de charges 2022 ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives et concernaient effectivement la copropriété ACP Vendôme.

*Nous avons eu accès aux documents suivants*

D'une manière générale, nous avons eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :

- Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 23 mai 2023 approuvant les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ;
- Les décomptes de charges du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 ;
- Les décomptes de Techem établis le 17 juillet 2023 et portant sur la période du 1<sup>er</sup> décembre 2021 au 30 novembre 2022 ;
- L'ensemble des pièces justificatives de cette période ;
- Les autres documents demandés tels que certains décomptes individuels ;
- La situation active et passive au 31 décembre 2022.

Les responsables du syndic nous ont répondu avec clarté aux demandes d'explication et d'information.

La régularisation des frais de chauffage pour la période 2022 a été reprise dans les décomptes individuels du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

*Bilan au 31 décembre 2022*

Compte	Actif	Passif
Fonds de roulement		207.078,70
Fonds de réserve		673.945,88
Fonds de réserve terrasses		13.359,73
Réserve - Intérêts & Dépens		6.275,49
Réserve Caves/Greniers (loyers)		566,52
Etablissements de crédit		605.231,65
Crédit chaufferie		109.815,00
Fournisseurs & factures à recevoir		396.497,06
Garantie loyer empl.park.	315,00	
Copropriétaires - fonds de réserve	1.190,81	
Copropriétaires - fonds de roulement	704.645,47	
Anciens propriétaires	13.626,31	
Crédit chaufferie	109.815,00	
Crédit Terrasses	605.231,65	
Frais privatifs à imputer	133.033,89	
Divers	52,08	
Notes de crédit à recevoir	47,70	
Compte d'attente	70.835,27	
Compte d'attente Vendôme II	5.223,36	
Loyers Emplacement	24,24	
Sinistres	4.889,03	
BE15 0882 5770 3430	72.775,07	
BE21 0882 7305 5803	41.989,90	
BE93 0688 9573 1167	249.075,25	
<b>Total</b>	<b>2.012.770,03</b>	<b>2.012.770,03</b>

*Frais de l'année 2022*

Le tableau suivant reprend toutes les dépenses de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 présentées par catégorie :

Compte	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Total 2022	Total 2021
610002 - Contrat entretien protection incendie	2.377,71			103,89	2.481,60	2.351,51
610111 - Contrat entretien ascenseurs	5.297,91		3.459,95		8.757,86	10.031,10
610112 - Entretien ascenseurs hors contrat	2.268,30	153,70	928,81		3.350,81	2.899,19
610113 - Téléphone ascenseurs		-2,71			-2,71	0,00
610116 - Réparation ascenseur	212,00		153,70		365,70	3.142,26
610120 - Contrôle ascenseurs			284,35		284,35	278,30
610121 - Contrat entretien ascenseurs	866,10				866,10	1.639,88
610122 - Entretien ascenseurs hors contrat			866,10		866,10	497,44
610123 - Téléphone Ascenseurs	83,89		103,17		187,06	289,56

**Bruno VAN DEN BOSCH & C° SPRL - Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor**

610302 - Entretien chauffage hors contrat	677,34	1.119,36	711,26	8.579,71	11.087,67	6.402,55
610302 - Entretien chauffage hors contrat				735,49	735,49	381,60
610304 - Entretien adoucisseur eau	993,35	1.030,32			2.023,67	293,60
610307 - Entretien évacuations & égouts	816,20	2.495,19	1.836,98		5.148,37	7.184,46
610312 - Entretien chauffage/plomberie hors contrat	522,66				522,66	889,05
610317 - Entretien évacuations & égouts	1.080,71	254,40	1.235,28		2.570,39	0,00
610318 - Compteurs & relevé des compteurs		8.107,69	7.309,95		15.417,64	0,00
610328 - Compteurs & relevé des compteurs		1.299,17			1.299,17	0,00
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	9.438,00	9.438,00	9.438,00	9.438,00	37.752,00	37.788,30
610501 - Nettoyage bâtiment hors contrat	544,50	1.210,00		2.067,81	3.822,31	3.351,70
610502 - Produits entretien		880,00			880,00	1.293,27
610504 - Traitement ordures ménagères		544,50	1.089,00		1.633,50	1.579,05
610600 - Entretien jardins & abords selon contrat		6.088,89	5.199,15	1.733,05	13.021,09	8.050,48
610610 - Entretien jardins & abords hors contrat			1.844,40	3.437,48	5.281,88	1.754,47
610706 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs	2.099,24	3.477,91	6.857,46	1.635,93	14.070,54	9.172,06
610716 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs	1.863,57		239,24	335,82	2.438,63	4.601,85
611040 - Autres travaux		1.191,50			1.191,50	1.095,65
611120 - Autres travaux	1.537,00				1.537,00	17.569,68
611440 - Travaux et Honoraires Terrasses	40.371,74	420.488,34	282.392,24		743.252,32	186.104,54
611530 - Autres travaux	8.109,90				8.109,90	8.432,46
612103 - Electricité chauffage [EAN 0816]	183,54				183,54	-1.291,55
612200 - Gaz - Redevance fixe & consommation	83.832,14	99.406,85	36.226,61	186.302,21	405.767,81	83.101,13
612221 - Gaz - Cuisine [EAN 9795]	282,46	375,94	365,13	319,87	1.343,40	595,87
612402 - Contrat entretien chauffage	730,55				730,55	718,68
612510 - Stock clés	855,06	-95,40	-429,30	328,60	658,96	742,00
612520 - Stock télécommandes	-75,19	-75,19	-150,38		-300,76	1.503,67
613000 - Honoraires syndic	13.429,23	13.429,23	13.429,23	15.997,95	56.285,64	53.500,57
613001 - Honoraires avocat	6.610,34	9.986,66	5.644,03	7.803,41	30.044,44	24.637,03
614000 - Assurance incendie	14.632,02	14.632,02	14.632,02	20.591,73	64.487,79	56.978,26
614001 - Assurance responsabilité civile	452,25				452,25	452,25
614006 - Protection juridique	4.636,25				4.636,25	4.018,75
614007 - Sinistres		6.904,78	3.372,38		10.277,16	0,00
614009 - Autres			133,68		133,68	129,78
615000 - Téléphone - Internet - gsm	301,70	301,47	301,47	301,47	1.206,11	1.188,57
615100 - Electricité [EAN 9865]	621,27	40,56	40,56	40,56	742,95	526,16
615300 - Gaz [EAN 9872]	27,01	38,32	38,32	38,58	142,23	56,93
615800 - Autres	340,80	122,02	3.025,00		3.487,82	0,00
616100 - Salle de réunion & consommations				350,00	350,00	0,00
616110 - Frais admin. AG				24,80	24,80	2.846,65
61650 - Frais administratif syndic			715,50		715,50	1.950,00
620000 - Rémunérations	4.854,80	4.429,31		12.482,85	21.766,96	17.372,72
621000 - Cotisations sociales	6.570,37	8.262,42	2.950,48		17.783,27	25.717,34
623000 - Autres frais de personnel	317,19	79,48	51,88		448,55	1.427,26

**Bruno VAN DEN BOSCH & C° SPRL - Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor**

624000 - Remplacement concierge			1.815,00		1.815,00	5.069,90
640 - Taxes et redevances	300,00				300,00	1.094,40
642 - Charges diverses	1.622,75	1.126,35	1.515,94	1.515,94	5.780,98	6.257,03
643000 - Frais privatifs	3.338,40	8.112,44	11.629,66	9.204,15	32.284,65	26.879,03
650000 - Frais bancaires	-7,68	-101,66	36,54	56,54	-16,26	92,44
657010 - Remboursement emprunt chauffage	5.490,75	5.490,75	5.490,75	5.490,75	21.963,00	21.963,00
657011 - Remboursement emprunt terrasses				15.932,95	15.932,95	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	100.000,00	100.000,00
681621 - Utilisation fonds de réserve terrasses	-69.454,43	-391.405,65	279.339,44	-	740.199,52	-183.002,41
<b>Total général</b>	<b>184.051,70</b>	<b>263.836,96</b>	<b>170.444,10</b>	<b>329.849,54</b>	<b>948.182,30</b>	<b>678.040,50</b>
Montants de 2021	166.902,53	151.097,03	172.862,04	187.178,90	678.040,50	
Variation	17.149,17	112.739,93	-2.417,94	142.670,64	270.141,80	
Variation en pourcentage	10,27%	74,61%	-1,40%	76,22%	39,84%	
Montants de 2020	190.119,68	150.243,14	183.616,87	150.251,60	674.231,29	
Montants de 2019	188.145,22	201.453,56	153.352,30	198.601,27	741.552,35	
Montants de 2018	232.117,13	176.313,95	147.125,56	218.705,94	774.262,58	

*Vérifications effectuées*

Nous avons vérifié par sondage l'application de la répartition des frais en fonction des quotités des copropriétaires concernés. Nous avons pu constater la permanence des méthodes de comptabilisation.

Nous n'avons pas vérifié la gestion des sinistres repris au bilan.

1. FONDS DE ROULEMENT

207.078,70

Il s'agit des avances faites par les propriétaires afin de répondre aux besoins financiers de la copropriété. Lors de la cession d'un appartement, l'acheteur rembourse cette avance au vendeur de sorte que ce montant ne varie pas sauf décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

L'assemblée générale du 28 octobre 2021 n'ayant pas décidé de procéder à des appels de fonds, le fonds de roulement est resté inchangé par rapport à la situation au 31 décembre 2017.

2. FONDS DE RESERVE

673.945,88

Il s'agit d'un fonds constitué par les copropriétaires et destiné à couvrir les travaux réalisés pour la copropriété. Ainsi, on y retrouve les appels de fonds destinés à couvrir ces travaux.

Le détail des mouvements du fonds de réserve de la période est le suivant :

Report 31 décembre 2022	616.385,49
Appels de fonds 2022	100.000,00
Honoraires avocat	-733,87
Dossier Delchevalerie	-13.600,00
Remplacement des colonnes eau chaude et froide	-28.256,95
Intérêts & charges financières	151,21
Solde au 31 décembre 2022	673.945,88

Nous avons constaté que la décision prise à l'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2021 (point 5.6.5) d'augmenter le fonds de réserve de 25.000 euros par trimestre a été respectée. L'assemblée du 23 mai 2023 a prévu d'augmenter la cotisation trimestrielle à 100.000 euros.

Nous attirons votre attention sur une spécificité de votre copropriété : les appels au fonds de réserve se font sur base des quotités totales or les travaux financés par le fonds de réserve ne sont pas souvent imputables à la totalité des propriétaires (notamment quand ces travaux ne concernent qu'un des deux bâtiments de votre copropriété). En conséquence, les copropriétaires concernés par les travaux supportent un remboursement du fonds de réserve des autres copropriétaires, via les décomptes de charges, et les copropriétaires qui ne sont pas concernés par ces travaux se voient donc rembourser une partie du fonds de réserve. Si ce mécanisme permet de conserver une proportionnalité du fonds de réserve entre tous les copropriétaires, cela implique néanmoins qu'une partie des travaux est prise en charge par les copropriétaires via les décomptes trimestriels, ce qui n'est pas l'objectif du financement via le fonds de réserve.

Afin de pouvoir financer complètement ces travaux via le fonds de réserve, il apparaît nécessaire de créer une distinction de celui-ci, selon les quotités concernées (Vendôme I, Vendôme II et garages). Si cette solution est choisie, chaque fonds de réserve pourra dès lors faire l'objet d'appels de fonds distincts et être utilisé réellement pour les travaux décidés en assemblée générale. Ce point a été débattu lors de l'assemblée du 15 octobre 2021 et il a été décidé de ne pas séparer les fonds de réserves cfr vote 5.5.

3. FONDS DE RESERVE TERRASSES

13.359,73

Il s'agit d'un fonds spécial destiné à suivre la rénovation des terrasses.

Le devis de la rénovation établi par la société \_\_\_\_\_ s'élève à 3.409.045,86 euros TVA de 6 % comprise. Les appels de fonds ont été calculé sur la base du budget de 3.506.000 euros afin de tenir comptes des autres frais liés à cette rénovation.

Certains copropriétaires ont choisi de payer directement leur quote-part dans le coût de la rénovation tandis que d'autres ont opté pour un emprunt bancaire. Les coûts financiers seront supportés intégralement par ces copropriétaires.

Le détail des mouvements du fonds de réserve terrasses de la période est le suivant :

Report 31 décembre 2021	445.979,94
Etats d'avancement (8 à 13) rénovation des terrasses	-1.021.560,08
Renforcement structurel et la rénovation des terrasses	-70.102,02
Crédit terrasses	605.231,65
Facture en attente d'approbation - crédit bancaire	51.331,20
Régularisation appel travaux terrasses	2.479,04
Solde au 31 décembre 2022	13.359,73

4. CREDIT CHAUFFERIE

109.815,00

Ce compte correspond à un emprunt auprès de \_\_\_\_\_ pour les travaux de chaufferie. Ces travaux ont débuté en 2017 et ont été achevés début 2018 et n'ont donc pas été financés directement par la copropriété.

Au 31 décembre 2022, le solde se décompose comme suit :

Montant des travaux réalisés	171.251,00
Intérêts (sur 10 ans)	48.379,00
Remboursements en 2018	- 21.963,00
Remboursements en 2019	- 21.963,00
Remboursements en 2020	- 21.963,00
Remboursements en 2021	- 21.963,00
Remboursements en 2022	- 21.963,00
<b>Total</b>	<b>109.815,00</b>

Etant donné que cet emprunt est lié à la méthode de financement choisie par les copropriétaires, l'ACP Vendôme présente à l'actif une créance du même montant envers les copropriétaires. Chaque remboursement est repris dans les décomptes trimestriels de charge.

5. CREDIT TERRASSES 605.231,65

Ce crédit a été souscrit auprès de Belfius le 22 septembre 2022. Un seul remboursement de 15.932,95 euros a été effectué en 2022.

6. FOURNISSEURS 396.497,06

La balance des fournisseurs présente un solde créditeur de 387.741,88 euros et de factures à recevoir à concurrence de 8.755,18 euros dont celle de (cfr décompte du 11 juillet 2022) de 8.649,68 euros qui aurait pu être extournée au 31 décembre 2022. En revanche, les frais de décomptes établis en juillet 2023 n'ont pas été provisionnés.

Le solde au 31 décembre 2022 est essentiellement lié aux fournisseurs habituels de la copropriété et concernent donc principalement les décomptes de fin d'année envers ceux-ci.

7. COPROPRIETAIRES 705.836,28

Ce compte est composé des paiements effectués et à effectuer de la part des copropriétaires dans la cadre des appels provisionnels et des décomptes de charges précédents. Le solde de ce compte comprend les décomptes trimestriels des charges qui couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 soit 948.182,30 euros qui ont été adressés aux copropriétaires respectivement le 16 août 2022, 24 octobre 2022 et les deux derniers en 2024. Ces retards dans l'envoi des décomptes justifient l'augmentation sensibles du solde dû par les copropriétaires.

Il s'agit d'un montant compensé de sorte que certains copropriétaires doivent être remboursés alors que d'autres présentent des décomptes de charges dû.

Le total dû par la copropriété (excédent versé par des copropriétaires) s'élève à 21.662,59 euros et le total à recevoir de la part des copropriétaires (montant des provisions appelées et non versées, du décompte des charges et des soldes antérieurs) s'élève à 727.498,87 euros. Le solde créditeur soit 21.662,59 euros est principalement constitué de versements effectués par certains copropriétaires qui excèdent les montants dus.

Le montant compensé s'élève donc à 705.836,28 euros et constitue une créance de la copropriété à l'égard des copropriétaires. Au 31 décembre 2021, ce montant était de 689.796,01 euros. L'augmentation est principalement dû à l'envoi tardif des décomptes de charges aux copropriétaires.

Les comptes des copropriétaires sont bien suivis par le Syndic et le solde dû par le copropriétaire est systématiquement mentionné à chaque relevé trimestriel. Le Syndic nous a remis la liste du contentieux au 21 mai 2024. Les plans de paiement accordés sont pour la plupart respectés et des jugements doivent encore être exécutés pour récupérer les créances.

8. ANCIENS COPROPRIETAIRES / DELCHEVALERIE 13.626,31

Ce compte correspond à un autre nettoyage des comptes de bilan. Au 31 décembre 2017, de nombreuses créances et dettes envers des anciens copropriétaires étaient présentées. Il s'agissait de montants dus par d'anciens copropriétaires depuis parfois plusieurs années et qui n'ont pas été perçus. La copropriété est d'avis que ces sommes auraient dû être réclamées par le précédent syndic. Une procédure judiciaire étant en cours, tous ces montants ont donc été regroupés en tant que créance vis-à-vis du syndic Delchevalerie.

9. COMPTES D'ATTENTE 76.058,63

Nous avons regroupé sous cette appellation les comptes suivants :

499000	Compte d'attente	70.835,27
499002	Compte d'attente Vendôme II	5.223,36

Le compte 499000 correspond principalement à des montants de 2016 et d'avant comptabilisés par le précédent syndic et pour lequel le gestionnaire actuel n'a pu récupérer d'informations suffisantes. Ce montant contient principalement une facture en cours d'approbation à concurrence de 51.331,20 euros. Au même titre que ce qui a été fait pour les autres comptes pour lesquels les informations étaient insuffisantes, ce compte pourrait être pris à charge du fonds de réserve.

10. COMPTES EPARGNE – FONDS DE RESERVE 72.775,07

Au 31 décembre 2022, les comptes bancaires correspondent aux soldes comptables. Nous tenons à signaler que le solde cumulé des comptes bancaires est inférieur à la somme du fonds de réserve. Cela implique que les fonds de réserve constitués par les copropriétaires de 687.305.61 euros servent actuellement à financier partiellement le fonds de roulement de la copropriété.

Cette différence s'explique principalement par le décalage entre le moment des appels de fonds / décompte trimestriel et son paiement par les copropriétaires. L'envoi tardif des décomptes de charges de 2022 a eu un effet négatif sur l'augmentation de cette différence.

11. COMPTES A VUE – FONDS DE ROULEMENT 291.065,15

Au 31 décembre 2022, ces comptes bancaires correspondent aux soldes comptables.

*Conclusion*

En conclusion, nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation financière de la copropriété « Vendôme » arrêtée au 31 décembre 2022 qui fait apparaître un total du bilan de 2.012.770,03 euros.

L'examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait pour but le contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections à la situation active et passive qui nous a été soumise.

Sur base de nos contrôles, l'assemblée peut valablement délibérer et se prononcer sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

Enfin, du fait qu'il s'agit de notre cinquième mission concernant le contrôle des comptes de la copropriété ACP Vendôme, nous ne pouvons pas nous prononcer sur les situations comptables antérieures au 1er janvier 2018 qui pourraient avoir un impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

Bruxelles, le 21 mai 2024

**BRUNO VANDENBOSCH & Co,**  
**REVISEUR D'ENTREPRISES**  
Société à responsabilité limitée  
Représentée par

**Bruno Vandebosch**  
**(Signature)**

Signature numérique de Bruno  
Vandebosch (Signature)  
Date : 2024.05.21 16:08:18 +02'00'

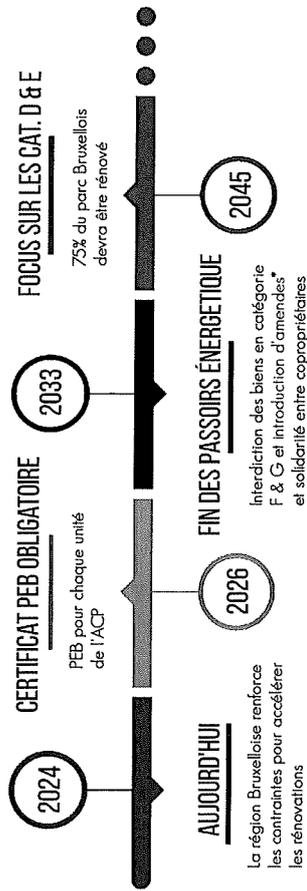
---

Bruno Van Den Bosch  
Réviseur d'Entreprises

Point 10.1 PV AG

Résidence Vendôme (BCE0822.885.246) budget 2024 à titre indicatif	2023	2024
Contrat entretien protection incendie	2.636	2.750
Contrôle ascenseurs	1.525	1.600
Contrat entretien ascenseurs	13.164	13.500
Entretien ascenseurs hors contrat	1.999	1.500
Téléphone ascenseurs	288	350
Réparation ascenseur	4.304	4.000
Contrôle ascenseurs	321	350
Téléphone Ascenseurs	35	50
Entretien chauffage hors contrat	9.030	8.500
Entretien adoucisseur eau	3.213	3.000
Entretien évacuations & égouts	1.261	1.250
Entretien chauffage/plomberie hors contrat	1.232	1.250
Entretien évacuations & égouts	8.941	8.500
Compteurs & relevé des compteurs	25.122	25.500
Entretien évacuations & égouts	626	650
Compteurs & relevé des compteurs	2.211	2.500
Nettoyage bâtiment selon contrat	42.660	44.000
Nettoyage bâtiment hors contrat	1.494	1.500
Traitement ordures ménagères selon contrat	2.232	2.500
JARDINS, PARKINGS & CHEMINS	1.502	1.500
Entretien jardins & abords selon contrat	7.670	8.000
Entretien jardins & abords hors contrat	3.437	4.000
Entretien parkings hors contrat	-	3.437
ENTRETIEN BÂTIMENTS	1.837	2.000
Entretien hall, cage escaliers & couloirs	13.367	10.000
Entretien hall, cage escaliers & couloirs	5.604	5.500
Entretien hall, cage escaliers & couloirs	148	150
Rénovation	11.077	10.000
Travaux et Honoraires Terrasses	2.475	2.500
Autres travaux	-	-
FOURNITURES A L'ASSOCIATION	-	25.698
Eau - Redevance fixe & consommation	73.309	70.000
Electricité chauffage [EAN 0816]	53.405	48.000
Gaz - Redevance fixe & consommation	149.819	140.000
Gaz - Cuisine [EAN 9795]	50	50
Stock clés	1.091	1.000
Stock télécommandes	-	301
Honoraires syndic	63.056	64.000
Honoraires avocat	12.080	12.000
Autres honoraires	1.422	1.500
Assurance incendie	64.847	65.000
Assurance responsabilité civile	466	500
Assurance accidents du travail	401	500
Autres	140	150
ASSURANCES V1	133.034	
CONCIERGERIE	402	500
Téléphone - Internet - gsm	1.499	1.500
Electricité [EAN 9865]	1.519	1.500
Chauffage	2.880	3.000
Autres	3.314	3.000
Frais administratifs syndic	475	500
Salle de réunion & consommations	900	1.000
Frais admin. AG	3.040	3.000
FRAIS ADMINISTRATIF ET GESTION	1.125	1.000
Frais administratif syndic	400	500
Rémunérations	18.308	19.000
Cotisations sociales	23.021	24.000
Autres frais de personnel	511	500
Charges diverses	6.630	6.500
Frais privatifs	29.888	25.000
DECOMPTE EAU ET CHAUFFAGE	23.558	25.000
Frais bancaires	146	150
PROVISIONS EAU & CHAUFFAGE [1]	7.732	7.500
	<b>818.446</b>	<b>696.450</b>
Appel fond sde réserve	100.000	100.000
EMPRUNT EMPRUNT TERRASSES	185.768	186.000
Remboursement emprunt chaufferie	21.963	22.000
	<b>307.731</b>	<b>308.000</b>
<b>Total</b>	<b>1.126.176</b>	<b>1.004.450</b>

## 1. POURQUOI IL EST TEMPS D'AGIR



## 2. ENJEUX DES PROPRIÉTAIRES



**ANTICIPER LES RÉGLEMENTATIONS**

Pour arriver à l'objectif du PEB C- en 2050 des contraintes vont se multiplier



**MAINTENIR LA VALEUR DE VOTRE BIEN**

Il y a déjà une dépréciation des mauvais PEB



**RÉDUIRE LES FACTURES D'ÉNERGIE**

Optimiser la consommation énergétique



**RENDEMENT LOCATIF**

Meilleur loyer pour les bons PEB et vide locatif plus court

## 3. COMMENT EASYPRIMES VOUS ACCOMPAGNE

**1 SITUATION ACTUELLE**

Visite et relevé de toutes les unités pour déterminer leur niveau de PEB.

**2 STRATÉGIE DE RÉNOVATION**

Chronologie de travaux à faire en fonction de l'objectif souhaité (lettre cible), avec des préconisations en terme de matériaux et de mise en oeuvre

**3 BUDGET**

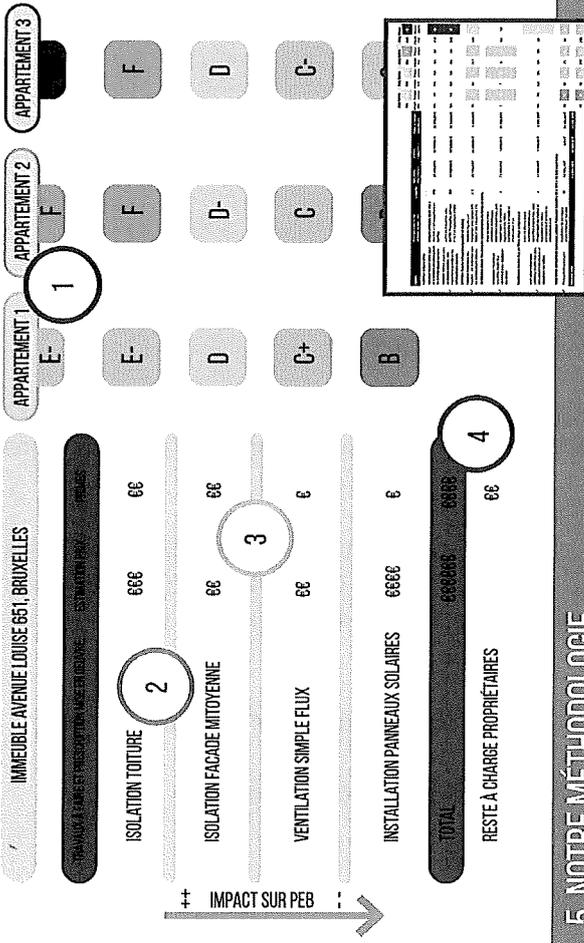
Estimation des coûts des travaux et des primes, donc du reste à charge

**4 FINANCEMENT**

Offre de crédit pour les ACP afin de financer vos travaux

\* EN CAS DE NON-CONFORMITÉ, LES AMENDES PEUVENT ÊTRE SUPÉRIEURES À 10 % DE LA VALEUR DE VOTRE BIEN

## 4. AUDIT PEB



## 5. NOTRE MÉTHODOLOGIE

Notre stratégie de rénovation pour votre immeuble priorise ce qui a un maximum d'impact à moindre coût. Elle est personnalisée et prend en compte la complexité des situations comme les faisabilités des isolations en mitoyenneté, ou la nécessité de demander un permis, ... Également, l'audit peut simuler différentes options possibles comme l'utilisation de matériaux durables ou des alternatives entre 2 scénarios : comparer une isolation par intérieur et par extérieur.

## 6. PROCÉDURE



## 7. DEVIS & RENDEZ-VOUS

PEB@EASY-PRIMES.BE TEL: 02.586.41.38

ACP RESIDENCE VENDOME /

---

Etat de la procédure judiciaire au 21 mai 2024 (dossier terrasses).

1. Le 27 octobre 2015, la terrasse prolongeant l'appartement occupé par \_\_\_\_\_ au dixième étage s'est détachée et s'est effondrée sur les terrasses antérieures, les emportant jusqu'au septième étage.

Le 30 octobre 2015, \_\_\_\_\_ a cité en urgence en justice tant l'ACP RESIDENCE VENDOME que l'ancien syndic, respectivement sur base de l'article 1384 du Code civil (responsabilité des choses que l'on a sous sa garde) et sur base de l'article 1382 du Code civil (responsabilité pour faute).

L'objet de cette procédure est d'entendre désigner un expert judiciaire chargé de décrire :

- les problèmes constatés au niveau de la terrasse de \_\_\_\_\_
- leurs origines
- le préjudice subi.
- les travaux à entreprendre pour restaurer les lieux dans leur état d'origine.
- les responsabilités

2. Dans son ordonnance du 18 novembre 2015, la Présidente du tribunal a fait droit à la demande de \_\_\_\_\_ et a désigné en sa qualité d'expert Monsieur \_\_\_\_\_

L'assureur de la copropriété \_\_\_\_\_ et de l'ancien syndic \_\_\_\_\_ sont intervenus à la procédure en émettant les réserves habituelles quant à la couverture du sinistre.

3. \_\_\_\_\_ a déposé son premier rapport le 2 avril 2016 après avoir visité les lieux.

Il ressort, en synthèse, des préliminaires du rapport d'expertise judiciaire du 2 avril 2016 ce qui suit :

- a) A l'examen du dossier technique et après être descendu sur les lieux, l'expert judiciaire considère que :

*« Il y a donc un défaut structurel au niveau du placement des armatures dans cette dalle de balcon, qui sont en porte-en-faux. Les armatures ont été placées trop bas, sous l'axe neutre, en ce qui concerne le balcon du dixième étage,...*

- b) Un premier problème aux terrasses a été signalé à l'ancien syndic en 2005 (appartement D12). Cet appartement se décrochait et présentait une importante flèche.

On retrouve la trace de cet important problème dans les PV des AG de 2005 et 2006.

1. \_\_\_\_\_ (gérant de \_\_\_\_\_) a fait appel à deux entreprises spécialisées pour déterminer l'origine du problème (bureau d'ingénieur en stabilité \_\_\_\_\_) et le \_\_\_\_\_, société spécialisée en imagerie technique).

Trois rapports alarmants ont été établis entre mai 2005 et novembre 2005 par ces entreprises : 2 rapports de \_\_\_\_\_ ingénieur en stabilité de \_\_\_\_\_ et un rapport de la \_\_\_\_\_ spécialisée dans l'imagerie technique.

Ces rapports vont tous dans le même sens. Et ils sont alarmants.

Ils constatent le défaut structurel de la terrasse \_\_\_\_\_ (ferrailage mal positionné au bas de la dalle en béton) et donc sa dangerosité.

Le rapport de \_\_\_\_\_ communiqué au syndic en novembre 2005 est encore plus clair : il suppose un vice général de l'ensemble des terrasses et préconise l'examen technique d'une autre terrasse et un examen visuel de toutes les terrasses.

En guise de conclusion, l'expert judiciaire estime qu'il y a lieu de mettre en œuvre des mesures similaires pour tous les balcons de l'immeuble, sous réserve d'investigation spécifique qui démontrerait que certains balcons sont munis d'armatures supérieures.

Sur la base de ce premier rapport de l'expert judiciaire, l'OP a sollicité dans l'urgence, une extension de mission de celui-ci à l'ensemble des terrasses.

4. A la demande de l'OP, il a donc été sollicité, à l'audience de vérification du 18 avril 2016, que la mission de l'expert judiciaire soit étendue à l'ensemble des terrasses (grand bloc et petit bloc).

Le 6 mai 2016, le tribunal a rendu une ordonnance en étendant l'expertise, à l'ensemble des terrasses.

L'expertise de différentes terrasses (grand bloc et petit bloc) a eu lieu les 15 et 27 juin 2016.

Elle confirme un défaut structurel sur l'ensemble des terrasses du grand bloc.

NB : le petit bloc n'est pas affecté par un défaut structurel de la dalle de terrasse.

5. D'autres rapports intermédiaires ont encore été établis par l'expert et en mai 2019, l'expert déposé son rapport définitif de 195 pages.

Que dit le rapport définitif de l'expert ?

#### A. Les pathologies

L'expert \_\_\_\_\_ relève plusieurs pathologies affectant les terrasses.

Les pathologies sont les suivantes :

1. Pathologie n°1 (page 2/141) : PATOLOGIE PRINCIPALE

*« La dalle structurelle dont les armatures sont mal exécutées (absence d'armature(s) supérieures), ne peut transférer les efforts de traction dus à son poids propre en porte-à-faux à la dalle plancher de l'appartement via la façade.*

a. *L'origine de cette pathologie est strictement constructive.*

b. *Il s'agit d'une faute du constructeur.*

*L'expert note, au regard du rapport de la société « \_\_\_\_\_ », daté de février 2016, que cette situation n'est pas rencontrée dans le VENDOME II (petit bâtiment construit en partie avant et plus récent) »*

2. Pathologie n°2 (ne valant pas pour le balcon effondré) (pages 2 et 3/141):

*« Des surcharges non existantes initialement ont été relevées sur certaines terrasses ayant fait l'objet de travaux de rénovation, avec adjonction d'une chape pour placement d'un nouveau revêtement.*

a. *L'origine de cette pathologie tient dans la modification de revêtements de terrasse, avec mise en place de nouveaux carrelages, mis sans adjonction d'une étanchéité.*

b. *La cause tient dans une absence de réflexion et de vérification avant travaux modificatif, et sans doute à l'absence d'information envers l'ACP et le syndic de la réalisation de tels travaux.*

c. *Il s'agit d'une faute de celui qui exécute ces travaux. (...) ».*

3. Pathologie n°3 (page 3/141) :

*Absence d'étanchéité des terrasses.*

a. *L'origine de cette pathologie est strictement constructive, mais connue au moins depuis 2005.*

b. *La cause est conceptuelle, sans qu'à l'époque de la construction en 1974, cela doivent être considéré comme une faute (voir en page IX-122).*

*Il s'agit d'un choix du constructeur de l'époque, sans que l'expert ne puisse le considérer comme faute à l'époque de la construction.*

4. Pathologie n°4 (page 3/141):

*Absence d'étanchéité du revêtement et absence de drainage de la chape vers l'égouttage.*

- a. *L'origine de cette situation tient dans une modification intervenue au cours du temps du fait du propriétaire des appartements dont la terrasse aurait été modifiée.*
- b. *La cause tient dans un travail ne respectant pas les règles de l'art.*
- c. *Il s'agit d'une faute de l'entrepreneur qui a réalisé cette modification ».*

5. Pathologie n°5 (page 5/141) :

*« Absence d'entretien des ciels de balcon et présence de dégradations du béton indiquant la corrosion des aciers structurels.*

*L'origine de cette situation est liée à l'entretien du bâtiment.*

*L'origine tient dans un manque d'intervention et d'une politique d'organisation d'entretien insuffisante ».*

Pathologie n°6 (pages 6 et 7/141):

*« absence d'entretien des éléments rouillés, des acrotères (voir page VIII-108).*

*Ces vices sont de nature à entraîner des infiltrations d'eau plus importantes le long de la façade dès lors que l'eau ne s'évacue pas directement ou suffisamment vite.*

B. Les responsabilités

En ce qui concerne les responsabilités, l'expert judiciaire pointe clairement la responsabilité du syndic.

Il n'y a pas eu, en 2005, lors de l'apparition d'un premier problème de stabilité ou après, ni vérification technique d'une autre terrasse ni un examen visuel de l'ensemble des terrasses par – malgré trois constats alarmants établis par des entreprises spécialisées

L'expert judiciaire s'étonne, qu'à la lecture du rapport du 18 mai 2005 par l'ingénieur , et surtout du rapport de novembre 2005, il n'y ait eu aucune recommandation de vérification de d'autres terrasses (ni visuelle ni technique).

Il estime que l'effondrement de la terrasse résulte du fait, qu'en présence d'une pathologie connue depuis 2005, aucune analyse visant à examiner les risques structurels pour l'ensemble des balcons n'a été mise en place.

Il considère enfin que, si [redacted] avait ordonné une étude stabilité comme en 2005, les mesures structurelles de renforcement des terrasses auraient été prises et les terrasses ne se seraient pas effondrées.

En d'autres termes, [redacted] a manqué à son obligation de prendre des mesures conservatoires.

[redacted] également manqué à son devoir d'information et de conseil à l'égard de la copropriété.

Il n'a jamais informé les copropriétaires de la gravité de la situation et de l'urgence à agir alors qu'il connaissait ou devait connaître celles-ci (rapports [redacted]).

L'expert [redacted] pointe également la responsabilité de la copropriété au motif que la copropriété aurait refusé en AG à plusieurs reprises de faire les travaux qui s'imposaient aux terrasses.

Cet argument est inexact et peut être combattu.

Il est contraire aux faits.

- a) L'expert judiciaire se trompe lorsqu'il dit en conclusion qu'il y a plusieurs AG qui auraient refusés ces travaux.

-Il n'y en a eu qu'une qui a refusé les travaux aux terrasses présenté par l'AG du 12 mai 2015.

D'une part, ces travaux concernaient les gardes corps et les revêtements mais non des travaux de stabilisation des terrasses.

Suivant les éléments recueillis, les travaux ont été refusés par l'AG car le projet présenté par [redacted] n'était pas abouti.

Et ce projet ne contenait pas de ventilation entre les frais à charge du grand bloc et du petit bloc.

En effet, selon [redacted] lui-même, les copropriétaires ont refusé de voter à l'AG du 12 mai 2015 en raison d'un problème lié à la réparation des quotités entre les blocs.

- b) Il ressort du rapport technique du conseil technique de l'ACP VENDOME, [redacted] que la chute de la terrasse de l [redacted] n'aurait pas été évitée quand bien même les copropriétaires auraient voté positivement à l'AG du 12 mai 2015.

Tous ces éléments démontrent qu'aucun reproche ne peut être fait à la copropriété.

## C. le dommage

### 1. Le dommage de la propriétaire de l'appartement du 10 étage (

Le dommage de la propriétaire du 10<sup>ème</sup> étage (trouble de jouissance et dommage matériel privatifs) est estimé par celle-ci à 91.000 € (trouble de jouissance terrasses et chambres à coucher, remplacement des châssis, moins-value de son appartement, déménagement et même dommage moral).

Certains postes sont justifiés sur la base de l'estimation retenue par l'expert judiciaire.

Il s'agit du trouble de jouissance de sa terrasse, de ses 2 chambres, ce qui représente 20.000 €.

Le remplacement du châssis (de 9.000 €) n'a pas été justifié (aucune preuve n'est produite).

La moins-value de l'appartement à la suite de la vente (estimée à 59.000 €) n'est pas davantage justifiée.

Les frais de déménagement non plus (850 €). La propriétaire comptait de toute façon déménager.

Et cerise sur le gâteau, le dommage moral qu'elle réclame pour un montant de 7.500 € ne se justifie bien entendu ni dans son principe ni dans son montant.

Ceci étant précisé, nous nous opposons au principe d'une quelconque réclamation d'une indemnisation à l'ACP VENDOME.

Aucune faute ne peut être reprochée à l'ACP VENDOME.

La chute des terrasses incombe uniquement à la négligence de

Il peut également être reproché à . e ne pas avoir mis à l'ordre du jour d'une AG les problèmes qu'elle rencontrait avec sa terrasse.

### 2. Le préjudice de la copropriété

Suivant nos calculs, le préjudice propre subi par la copropriété par la faute de société hors trouble de jouissance pour les copropriétaires concernés et hors frais d'expertise judiciaire) à la suite de la chute des terrasses s'élève au total à 789.000 € (arrondis).

Ce montant se décompose comme il suit.

- ✓ L'enlèvement des décombres s'élève à 9.384,18 €.
- ✓ La location de la nacelle pour stabiliser les terrasses s'élève à 68 809, 90 €.
- ✓ Le haubanage et la sécurisation des terrasses du bâtiment s'élève à 217.081,86 €.
- ✓ Les prestations de gardiennage s'élèvent à 84.217,00 €.
- ✓ Les honoraires exceptionnels de \_\_\_\_\_ lié au sinistre s'élève à 7.087,00 €.
- ✓ Les honoraires du conseil technique (architecte) de la copropriété lié au sinistre s'élève à 5.274,09 €.
- ✓ Les honoraires du conseil technique (ingénieur en stabilité) de la copropriété lié au sinistre s'élève à 3.593,70 €.
- ✓ Les honoraires du coordinateur sécurité s'élève à 1.713,36 €.
- ✓ Les honoraires pour les travaux de sondage des terrasses (une vingtaine au total)  
14.000 €
- ✓ Le resserrage du haubanage en mai 2017 s'élève à 8.082,50 €.
- ✓ La reconstruction des trois terrasses concernées est évaluée à 369.912 € par le conseil technique de la copropriété (en ce compris les honoraires de l'architecte et du coordinateur sécurité santé).
- ✓ La rénovation de la dalle et des poutres du sous-sol s'élève à 33.845 €.

L'expert \_\_\_\_\_ évalue le préjudice de la copropriété à 512.000 € (arrondis).

Comment expliquer principalement cette différence d'estimation?

L'expert \_\_\_\_\_ refuse de prendre compte les frais de haubanage de toutes les terrasses (225.000 €-arrondis) au motif que ces mesures ne peuvent être considérées comme une solution définitive.

Cet argument ne peut être retenu.

En effet, la mise en œuvre d'une solution définitive ne pouvait être réalisée dans un délai court pour les raisons suivantes exposées dans un rapport technique fouillé du conseil technique de l'ACP VENDOME du 5 février 2019, :

-complexité de l'étude de renforcement structurel

- nécessité de proposer un projet complet de renforcement
- nécessité d'introduire un permis d'urbanisme
- nécessité d'obtention d'un prêt bancaire afin de financer les travaux.

Les frais de reconstruction des terrasses ont aussi été légèrement revus à la baisse par l'expert

L'expert considère également qu'il y a lieu de déduire de ce montant de 512.000 € l'économie des frais d'entretien que l'ACP VENDOME a pu faire entre l'apparition du problème pour la première fois en 2005 (problème de stabilité sur la terrasse D12) et la chute des terrasses en 2015.

Il évalue cette économie à 20.505 € par an sans véritables explications, soit 205.050 € sur une période de 10 ans (au demeurant il s'est trompé dans ses calculs dans son rapport).

En d'autres termes, selon le point de vue de l'expert le préjudice final de l'ACP VENDOME s'élèverait à 307.000 € (arrondis ; 512.000 € - 205.050 €).

Ce point de vue ne peut être retenu selon le conseil technique de la copropriété dans la mesure où les éventuels travaux d'entretien des terrasses n'auraient de toute évidence pas pu éviter la chute de celles-ci en raison de leur défaut structurel grave.

En conclusion, le dommage de la copropriété peut être évalué entre 788.000 € (fourchette haute) et 307.000 € (fourchette basse).

## 6. La position des assureurs.

Ils ne veulent pas intervenir.

L'assureur de la copropriété dans le cadre de la procédure diligentée par l'AG, considère en synthèse qu'elle n'a pas à intervenir au motif que l'AG a refusé les travaux d'étanchéisation lors de l'AG de mai 2015 et que la copropriété ne s'est pas préoccupée de l'entretien du bâtiment et alors que plusieurs exclusions contractuelles l'autorise à ne pas intervenir.

L'assureur et son assureur, les AG, conteste toute responsabilité dans la chute des terrasses malgré les éléments à sa charge.

Contrairement aux pièces du dossier, l'expert prétend qu'il ignorait l'existence du rapport de 2005 (élément capital du dossier) qui subodore un défaut structurel sur l'ensemble des terrasses et recommande le contrôle visuel de l'ensemble des terrasses et le contrôle approfondi d'au moins une autre terrasse à la suite du problème de stabilité de la terrasse du 12 étage, en 2005 (voir supra).

Il considère que la faute commise par [REDACTED] et le dommage subi par l'ACP VENDOME ne sont pas établis, ce qui est également contraire aux pièces du dossier et notamment au rapport d'expertise de l'expert [REDACTED].

Toute la défense de la copropriété est basée sur les fautes commises par [REDACTED] dans le cadre de son mandat de gestion : manquements à son devoir de conseil, manquement à devoir d'information de l'ACP et inertie à agir (manquement à son devoir de prendre des mesures conservatoires).

[REDACTED] avait en outre agir même sans avoir l'accord de l'AG pour prendre toute mesure conservatoire qu'il jugerait utile.

Il n'a rien entrepris.

7. En vue d'aller de l'avant, sur la base d'un pré-rapport de l'expert [REDACTED], la procédure judiciaire a été engagée au fond en septembre 2018 au nom de l'ACP VENDOME devant le tribunal de première instance de Bruxelles, à charge de [REDACTED] et de son assureur ([REDACTED]) pour les fautes de gestion qu'il a commises dans le cadre de la gestion des terrasses en vue d'obtenir la réparation du préjudice subi par l'ACP VENDOME à la suite de la chute des terrasses.

[REDACTED] a fait intervention volontaire à cette procédure.

[REDACTED] réclame à l'ACP VENDOME des dommages et intérêts pour son dommage privatif toujours sur la base du rapport de l'expert [REDACTED] (voir infra).

Des conclusions (c'est à dire des argumentaires écrits) ont été établies par tous les intervenants et cette affaire a été plaidée le 31 janvier 2022 devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

Le tribunal a rendu son jugement le 22 avril 2022.

Il déboute l'ACP VENDOME de son action contre [REDACTED] et son assureur.

Il considère également que l'action de [REDACTED] à l'égard de l'ACP VENDOME est fondée, sans véritable argumentation, et condamne cette dernière à payer à [REDACTED] une somme de 25.000 € (arrondis).

La motivation de ce jugement n'est pas acceptable.

Il n'a pas été répondu ou pas répondu adéquatement aux nombreux arguments développés par l'ACP VENDOME en termes de conclusions.

Un des éléments clés de ce dossier à charge de \_\_\_\_\_ est le fait de savoir si le rapport de \_\_\_\_\_ de novembre 2005, qui dénonçait un éventuel problème structurel à l'ensemble des terrasses, à faire vérifier sur au moins une terrasse, avait été porté à la connaissance de \_\_\_\_\_

Il a longuement été démontré, dans nos conclusions de première instance, que tel était le cas.

Le tribunal n'a pas suivi, à tort, notre argumentation.

Il considère que nous ne démontrons pas à suffisance que \_\_\_\_\_ connaissait l'existence de ce rapport.

6. Il a été fait appel de cette décision le 22 mai 2022 devant la cour d'appel de Bruxelles, en urgence, en raison de l'annonce par le conseil de \_\_\_\_\_ de sa décision, dès le 23 avril 2022, soit le lendemain du prononcé du jugement, de faire signifier le jugement par son huissier (pour information, le délai d'appel est d'un mois à dater de la signification d'un jugement).

\_\_\_\_\_ n'est plus à la cause en appel.

A l'audience d'introduction du mois de juin 2022, un calendrier pour l'échange des conclusions a été établi.

Toutes les parties ont conclu (\_\_\_\_\_ a communiqué ses dernières conclusions le 21 mai 2024).

Cette affaire est donc en état d'être plaidée.

La cour d'appel de Bruxelles avisera les parties de la date de plaidoiries qui n'est pas encore fixée à ce jour.

Bruxelles, le 21 mai 2024.

**Concerne : ACP RESIDENCE VENDOME / ARRIERES DE CHARGES (au 25 avril 2024-dossiers traités par \_\_\_\_\_ )**  
DPM 213

Ci-après les divers dossiers en contentieux ouverts à mon cabinet depuis le mois de mai 2023 (mises en demeure, citations et exécution des jugements).

Il s'agit de 27 dossiers suivants (ces dossiers représentent une somme totale de **165.000 €** (arrondis), à titre d'arriéré de charges, suivant un décompte arrêté au 3 T 2023) :

1.
  - \_\_\_\_\_ (dossier 1)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 2)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 3)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 4)
  - \_\_\_\_\_ dossier 5)
  - \_\_\_\_\_ dossier 6)
  - \_\_\_\_\_ dossier 7)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 8)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 9)
  - \_\_\_\_\_ dossier 10)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 11)
  - \_\_\_\_\_ dossier 12)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 13)
  - \_\_\_\_\_ dossier 14)
  - 1 \_\_\_\_\_ (dossier 15)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 16)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 17)
  - \_\_\_\_\_ dossier 18)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 19)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 20)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 21)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 22)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 23)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 24)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 25)
  - \_\_\_\_\_ (dossier 26)
  - \_\_\_\_\_ dossier 27)

2. Les dossiers clôturés (paiements volontaires intervenus) :

- \_\_\_\_\_ (dossier 11)
- \_\_\_\_\_ (dossier 8)
- \_\_\_\_\_ (dossier 9)
- \_\_\_\_\_ (dossier 2)
- \_\_\_\_\_ (dossier 15)
- \_\_\_\_\_ (dossier 22)



- [REDACTED] (dossier 7) :

[REDACTED] ont été cités en justice en vue d'obtenir la condamnation à payer un montant principal de 10.822,91 € à l'audience du 20 février 2024 de la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean.

Ils se sont acquittés du montant principal de leur condamnation avant l'audience d'introduction du 20 février 2024.

Dans ces circonstances il a été renoncé aux intérêts de retard et la clause pénale.

En revanche, nous avons maintenu les frais de justice.

Un jugement a été prononcé en cette affaire au 5 mars 2024 et a dès lors déclaré la demande principale de l'ACP VENDOME devenue sans objet et a condamné [REDACTED]

[REDACTED] au paiement des frais de justice qui se sont élevés à 1.087,67 €.

Le juge de Paix a autorisé [REDACTED] à s'acquitter de leur dette par trois tranches.

Une clause de déchéance est assortie à ce plan de paiement.

- [REDACTED] (dossier 10) :

[REDACTED] a été condamné à l'audience du 30 janvier 2024 de la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean au paiement de 4.209 € pour les charges échues à titre de copropriété.

Il a également été condamné aux frais de justice, soit un montant total de 821,10 €.

Il bénéficie d'un plan de paiement à concurrence de 250 €, avec clause de déchéance.

- [REDACTED] (dossier 6):

[REDACTED] sont redevables de 6.002,32 € en principal.

Aux termes d'un jugement prononcé le 12 mars 2024, l'ACP VENDOME a obtenu un (premier) jugement de condamnation de [REDACTED] pour un montant qu'ils reconnaissent être incontestablement dû, soit 3.493,44 € à titre provisionnel.

Ces débiteurs contestaient le décompte et considéraient que certaines charges étaient prescrites.

Cette affaire a été remise à l'audience du 16 avril 2024 en vue de permettre à l'ACP VEDOME de produire un décompte trimestriel individuel pour les cinq années précédant la citation, ce qui a été fait.

Le conseil de ..... connu que les charges n'étaient pas prescrites et que le décompte semblait correct.

Nous sommes dans l'attente d'un second jugement.

- ..... (dossier 5) :

Un jugement de condamnation a été prononcé par défaut le 5 mars 2024 par la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean à charge de ..... , pour un montant de 7.990,15 € à titre d'arriérés de charges de copropriété, à titre principal.

Elle a également été condamnée aux frais de justice qui se sont élevés à 1.030,39 €.

Le jugement a été signifié par mon huissier de justice en vue de son exécution.

Le 6 mai 2024, à la suite de la signification du jugement, l ..... fait une proposition de plan de paiement à concurrence de 450 € par mois, qui commencerait le 5 mai 2024 et qui se terminerait le 5 mai 2026.

L'OP n'a pas marqué son accord sur cette proposition et vient de faire une contreproposition qui consiste à apurer la dette en une année.

- ..... (dossier 3) :

..... a été condamné par défaut le 10 octobre 2023 par la justice de Paix du Canton de Molenbeek à payer à l'ACP VENDOME la somme principale de 9.381,29 € à titre d'arriérés de charges de copropriété.

Il a également été condamné aux frais de justice qui ont été fixés à 992,24 €.

Ce jugement a été signifié à ..... le 29 novembre 2023.

A défaut de paiement, ..... dié d'office en Belgique, s'est vu signifier un commandement préalable à saisie immobilière exécution le 22 janvier 2024.

Il y a lieu de procéder à présent à la saisie immobilière effective du bien immeuble.

Une difficulté pratique et juridique se pose dans la mesure où l ..... a été radié en Belgique et a été localisé en France en deux endroits différents.

Je suis dans l'attente de la communication par l'huissier français de son adresse exacte pour procéder à la saisie effective de son appartement.

Cette formalité est importante pour la validité de la future vente de l'appartement de l' .....

La dette de l' ..... sera actualisée au moment de l'acte de vente.

- I (dossier 13) :

Il a fait l'objet de deux jugements de condamnation du 25 octobre 2022 et du 30 janvier 2024 prononcé à sa charge par la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, pour un montant total de 14.423,43 € à titre principal.

Les frais de justice fixés par les jugements se sont élevés à 1.797,63 €

Un commandement préalable à saisie exécution immobilière lui a été signifiée le 25 avril 2024.

L'étape suivante est la saisie immobilière exécutoire, c'est-à-dire la vente forcée de son appartement.

La dette de [REDACTED] sera actualisée au moment de l'acte de vente.

- I (dossier 17)

Il a fait l'objet de deux jugements de condamnation du 25 octobre 2022 et du 26 septembre 2023, pour un montant total de 13.148,43 € et 11.306,42 €, à titre principal.

Le commandement préalable à saisie exécution immobilière a été pratiqué le 30 janvier 2024.

La saisie immobilière exécution a été pratiquée le 8 mars 2024.

Je demande au tribunal la désignation d'un notaire aux fins de faire vendre l'appartement de

La vente publique forcée est dès lors imminente.

La dette de [REDACTED] sera actualisée au moment de l'acte de vente.

- I (dossier 20) :

Un premier jugement de condamnation a été prononcé à charge de [REDACTED] le 25 octobre 2022, pour un montant provisionnel de 6.951,21 €.

Ce jugement autorise [REDACTED] à s'acquitter de sa dette par des versements mensuels de 100 €.

Il n'y a pas de clause de déchéance et pour le surplus cette affaire a été renvoyée au rôle (remise sans date).

Un nouveau jugement de condamnation a été prononcé le 26 septembre 2023 par la justice de Paix du canton de Molenbeek et a condamné [REDACTED] à un paiement de 2.755,73 € à titre principal et 992,24 € à titre de frais de justice.

Le 28 mars 2024, le jugement prononcé le 26 septembre 2023 a été signifié à  
F

A défaut de paiement pour le 28 avril 2024 et à défaut d'appel, ce jugement est devenu définitif et mon huissier de justice procèdera au commandement préalable à saisie immobilière exécution.

fait l'objet d'un troisième jugement de condamnation du 27 février prononcé par la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean.

C'est le juge de Paix suppléant qui y siègeait.

Un jugement provisionnel portant sur le montant principal repris dans la citation, soit 12.945,01 € a été prononcé à sa charge.

était présent et a sollicité un plan de paiement, à concurrence de 100 € par mois.

Nous nous sommes bien entendu opposés farouchement à ce plan de paiement.

Le juge de Paix a cependant accordé un plan d'apurement d'un montant de ... 100 € par mois et sans clause de déchéance.

Ce plan de paiement n'est en aucune manière acceptable et j'ai recommandé de faire appel de ce jugement.

Ce dernier jugement n'a pas encore été signifié et donc un appel est encore possible.

- I (dossier 19) :

Aux termes d'un premier jugement prononcé le 25 octobre 2022, M a été condamné à payer à l'ACP VENDOME une somme provisionnelle de 8.956,03 €.

Le tribunal a autorisé à libérer du montant de cette condamnation par des versements mensuels de 150 € tous les 10 de chaque mois.

Il a réservé à statuer sur le surplus la demande des dépens et renvoyer la cause au rôle.

Dès lors que est également resté en défaut de payer les charges non couvertes par son dernier jugement, l'ACP VENDOME a fait revenir cette affaire devant le juge de paix.

Aux termes d'un second jugement prononcé le 26 septembre 2023, le tribunal a condamné à payer à l'ACP VENDOME une nouvelle somme principale de 3.043,56 € à titre d'arriérés de charges.

Il a à nouveau autorisé à se libérer du montant de ces condamnations principales intérêts et frais par des versements mensuels de 350 €.

\_\_\_\_\_ a également été condamné au paiement des frais de procédure qui s'élèvent à 804,74 €.

Une clause de déchéance est assortie à défaut de respecter le plan de paiement.

Il est par ailleurs à ce jour redevable, eu égard au jugement provisionnel intervenu (les trois premiers trimestres 2023 n'ont pas été payés), à ce jour d'une somme principale de 8.254,58 €, somme non couverte par les jugements précédents.

Dans ces circonstances, j'ai demandé à mon huissier de justice de procéder à la signification d'une nouvelle citation à sa charge pour ce dernier montant à titre principal, augmenté des intérêts de retard, diminués à 6% et la clause pénale diminuée à 8%, conformément à la jurisprudence de la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean.

Cette affaire est fixée à l'audience du 4 juin 2024.

- \_\_\_\_\_ (dossier 18) :

Aux termes d'un premier jugement par le Juge de Paix du 25 octobre 2022, \_\_\_\_\_ a été condamné à payer à l'ACP VENDOME la somme provisionnelle de 4.602,07 €.

Il bénéficie d'un plan de paiement à concurrence de 150 €.

Le tribunal a réservé à statuer pour le surplus de sa demande ainsi que les dépens et la cause a été renvoyée au rôle.

En raison des défauts de paiement récurrents de \_\_\_\_\_ l'ACP VENDOME a fait revenir cette affaire à l'audience du 26 septembre 2023 à laquelle elle a obtenu un nouveau jugement de condamnation à charge de \_\_\_\_\_ pour un montant de 1.595,92 €, en principal.

Dans ce dernier jugement, le tribunal a condamné \_\_\_\_\_ à payer les frais de justice, soit 804,74 €.

Dans le cadre du second jugement, il a été autorisé à se libérer de ces montants par des versements mensuels de 250 € (outre le respect de son plan de paiement de 150 € par mois dans le cadre du premier jugement du 25 octobre 2022), soit un plan d'apurement mensuel de 400 €.

Dès lors que \_\_\_\_\_ ne s'acquitte pas des charges non-visées dans les jugements précités, j'ai demandé à mon huissier de signifier un nouveau projet de citation à sa charge, pour un montant total principal de 6.257,15 € augmenté des intérêts de retard, diminués à 6%, et la clause pénale, diminuée à 8%, conformément à la jurisprudence de la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean.

Cette affaire est fixée le 4 juin prochain devant la justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean.

- (dossier 23)

Aux termes d'un premier jugement prononcé à sa charge le 25 octobre 2022, l'ACPV a été condamnée à payer un montant provisionnel de 6.000 € à l'ACP RESIDENCE VENDOME.

Le juge de Paix l'a autorisée à s'acquitter de cette somme par des versements mensuels de 250 €.

J'ai obtenu le 7 novembre 2023 un nouveau jugement provisionnel à sa charge de 7.000 €.

A nouveau, l'ACPV a sollicité des termes et délais de 350 €, ce qui a été accepté par le juge.

En raison des défauts de paiement récurrents de l'ACPV pour de nouvelles charges échues, j'ai à nouveau obtenu sa condamnation provisionnelle à un montant de 5.432,23 € à titre d'arriérés de copropriété, au principal (jusqu'au 3T 2023), aux termes d'un jugement prononcé le 26 avril 2024

Le tribunal a à nouveau autorisé l'ACPV à se libérer de ce montant par des versements mensuels de 150 € chaque mois.

Lors de l'audience du 26 avril 2024, l'ACPV a contesté les derniers décomptes trimestriels individuels au motif qu'elle ne devait pas payer l'emprunt contracté par l'ACP VENDOME pour la réparation des terrasses dès lors qu'elle a affirmé qu'elle a payé, sur ses fonds propres, les frais de réparation, ce qui s'est avéré être faux.

A l'occasion de cette dernière procédure, il est apparu que le vendeur de l'appartement à l'ACPV s'était engagé à payer les frais de réparation de la terrasse à concurrence de 10.000 € et que ces fonds sont restés bloqués chez le notaire instrumentant depuis la vente de l'appartement intervenue en 2017.

Le juge a invité fermement l'ACPV à tout mettre en œuvre pour débloquer ces fonds au profit de la copropriété afin de la désintéresser à tout le moins en partie à l'aide de ces fonds.

L'affaire a été dès lors été remise à l'audience du 18 juin 2024.

Par ailleurs, l'ACPV n'a pas respecté le plan de paiement qui figurait dans le jugement du 25 octobre 2022.

En fonction de ce qui sera décidé à l'audience du 18 juin 2024 et d'un défaut de paiement, il y aura lieu de faire signifier avec commandement de payer le jugement du 25 octobre 2022 et de l'exécuter.

- (dossier 25)

Il m'a été demandé la semaine dernière de lancer citation à charge de ces copropriétaires pour un montant principal de 8.594,48 €.

La citation sera transmise à l'huissier cette semaine.

(dossier 26)

Il m'a été demandé la semaine dernière de lancer citation à charge de ce copropriétaire pour un montant principal de 2.543,67 €.

La citation sera transmise à l'huissier cette semaine.

(dossier 27)

Il est redevable à l'ACP VENDOME de 2.330,96 €, à la suite de la vente de son appartement en avril 2022.

Cette affaire est pendante devant la justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean et se plaide le 21 mai 2024.

considère que cette somme a été payée.

Dans le décompte de l'OP, cette somme n'apparaît pas comme avoir été payée.

Il appartient à [redacted] de fournir la preuve de ce paiement, ce qu'il ne fait pas.

Bruxelles, le 21 mai 2024

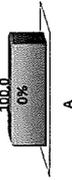
# Résumé des votes - AG ACP Vendôme - 21 mai 2024



nombre de votants: 105

21/05/2024 18:44  
1.a. Vérification du double quorum requis pour les présences

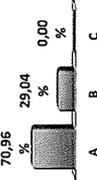
Présent	
A	206675 100,00%
	<u>206675 100,00%</u>



21/05/2024 18:48  
Vote test

nombre de votants: 106

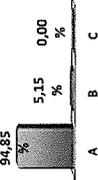
A	134300 70,96%
B	54900 29,04%
C	19700 0,00%
	<u>208900 100,00%</u>



21/05/2024 18:51  
2. Nomination du secrétaire de séance  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)  
Syndic OP

nombre de votants: 107

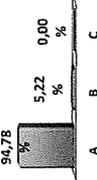
A	198900 94,85%
B	10850 5,15%
C	0 0,00%
	<u>210750 100,00%</u>



21/05/2024 18:52  
3. Nomination du président de séance  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 107

A	198900 94,78%
B	10850 5,22%
C	3000 0,00%
	<u>210750 100,00%</u>

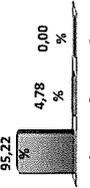


21/05/2024 18:55

nombre de votants: 107

4. Nomination d'un scrutateur  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

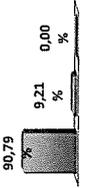
A	200675 95,22%
B	10075 4,78%
C	0 0,00%
	<u>210750 100,00%</u>



21/05/2024 19:07

nombre de votants: 108  
6.2. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété de réévaluer des contrats en cours et, si besoin, de changer de fournisseurs au mieux des intérêts de la copropriété (le point prendra effet le lendemain de la diffusion du PV signé par le/la président(e) de séance).  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

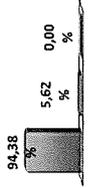
A	191000 90,79%
B	19375 9,21%
C	875 0,00%
	<u>211250 100,00%</u>



21/05/2024 19:35

nombre de votants: 108  
7.2.3. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété du choix du Commissaire aux Comptes externe  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

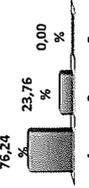
A	192600 94,38%
B	11475 5,62%
C	7375 0,00%
	<u>211450 100,00%</u>



21/05/2024 19:37

nombre de votants: 108  
7.3. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2022 portants sur la période du 01/01/22 au 31/12/22.  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

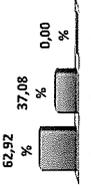
A	149000 76,24%
B	46425 23,76%
C	15750 0,00%
	<u>211175 100,00%</u>



21/05/2024 19:40

nombre de votants: 105  
7.4. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31/12/2023 portants sur la période du 01/01/23 au 31/12/23.  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	112700 62,52%
B	66425 37,08%
C	25650 0,00%
	<u>204775 100,00%</u>



8.1. Décharge au Syndic  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

	Pour	Contre	Abstention
A	138825	55900	16250
B	71,29%	28,71%	
C			
	<b>210975</b>	<b>100,00%</b>	

21/05/2024 19:43

nombre de votants: 108

21/05/2024 19:46

8.3. Décharge au Conseil de Copropriétés  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

	Pour	Contre	Abstention
A	191700	8000	11950
B	95,99%	4,01%	
C			
	<b>211650</b>	<b>100,00%</b>	

21/05/2024 20:10

9.2. Décision d'effectuer les travaux de mise en peinture des ciels de terrasses et effectuer la pose des profils Korte T3  
pour un montant de 124 246,10 € TVAC.  
En cas d'acceptation par l'ACP de l'ensemble des travaux complémentaires  
(Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

	Pour	Contre	Abstention
A	159550	35100	16725
B	81,97%	18,03%	
C			
	<b>211375</b>	<b>100,00%</b>	

21/05/2024 20:36

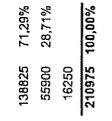
9.3.a. Paiement de ce supplément selon les quotités des appartements du grand bloc. Exemple : un appartement de 2000 quotités :  
chiffre à 654,52 € euros TVAC réparti sur les quatre décomptes trimestriels (Janvier 2024, avril 2024, juillet 2024 et octobre  
2024)(Vote à la Majorité des absolu)

	Pour	Contre	Abstention
A	69250	127675	14250
B	35,17%	64,83%	
C			
	<b>211175</b>	<b>100,00%</b>	

21/05/2024 20:41

9.3.b. Financement par le fond de réserve. Cela signifie que le petit bloc ne participera pas à ces frais.  
(Vote à la Majorité des absolu)

	Pour	Contre	Abstention
A	150300	52125	11225
B	74,25%	25,75%	
C			
	<b>213650</b>	<b>100,00%</b>	



nombre de votants: 108



nombre de votants: 410



nombre de votants: 108



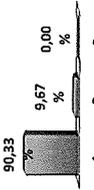
nombre de votants: 109



21/05/2024 21:11  
 10.1. Budget 2024 avec effet au troisième trimestre de l'exercice financier 2024, Maintien du décompte et des frais réels trimestriel  
 (Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 107

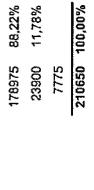
A	Pour	187200	90,33%	90,33	%	
B	Contre	20050	9,67%	9,67	%	0,00
C	Abstention	3400			%	
		<b>210650</b>	<b>100,00%</b>			



2/105/2024 21:22  
 10.4. Décision de maintenir l'appel au fonds de réserve de 100.000,00 € avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice.  
 (Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 107

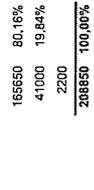
A	Pour	178875	88,22%	88,22	%	
B	Contre	23800	11,78%	11,78	%	0,00
C	Abstention	7775			%	
		<b>210650</b>	<b>100,00%</b>			



21/05/2024 21:25  
 10.5. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété, pour une période d'un an, d'engager des dépenses pour le bien de la Copropriété dans une limite d'un montant de 10.000 € maximum.  
 (Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

nombre de votants: 106

A	Pour	165650	80,16%	80,16	%	
B	Contre	41000	19,84%	19,84	%	0,00
C	Abstention	2200			%	
		<b>208850</b>	<b>100,00%</b>			



21/05/2024 21:32  
 11.1. Point demandé par l'enlèvement ou remplacement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage).  
 (Vote à la Majorité des 2/3 Art. 3.88§1er 1°)

nombre de votants: 105

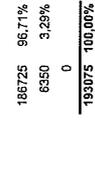
A	Pour	49775	26,27%	26,27	%	
B	Contre	139725	73,73%	73,73	%	0,00
C	Abstention	17500			%	
		<b>206850</b>	<b>100,00%</b>			



21/05/2024 21:37  
 13.1.1. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété  
 (Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 98

A	Pour	168725	96,71%	96,71	%	
B	Contre	6350	3,29%	3,29	%	0,00
C	Abstention	0			%	
		<b>193075</b>	<b>100,00%</b>			

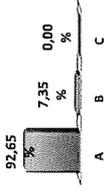


13.1.2. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

A	173575	94,66%
B	9800	5,34%
C	2200	
	<b>185575</b>	<b>100,00%</b>



A	153175	92,65%
B	12150	7,35%
C	11875	
	<b>177200</b>	<b>100,00%</b>

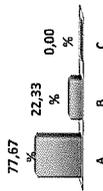


21/05/2024 21:39

13.1.3. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 97

A	146850	77,67%
B	42225	22,33%
C	2000	
	<b>191075</b>	<b>100,00%</b>

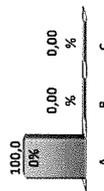


21/05/2024 21:40

13.1.4. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 96

A	179325	100,00%
B	0	0,00%
C	9675	
	<b>189200</b>	<b>100,00%</b>

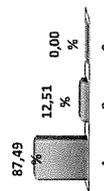


21/05/2024 21:44

13.1.5. Election en tant que Membre du Conseil de Copropriété  
(Vote à la Majorité Absolue Art. 3.87§8)

nombre de votants: 88

A	152400	87,49%
B	21800	12,51%
C	0	
	<b>174200</b>	<b>100,00%</b>



21/05/2024 21:45

nombre de votants: 90



**Office des Propriétaires**  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel Bruxelles  
Tél. : 02 669 59 59  
Fax : 02 626 08 48  
Numéro BCE : 0841.885.269  
N° I.P.I. : 508 230

Bruxelles, le 15 juin 2023

**ACP VENDOME (N. Entr. : BE0822.885.246)**  
**Avenue J. Dubrucq, 80-86**  
**1080 Molenbeek-Saint-Jean**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Mai 2023**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	76	sur 207	36.71 %	176475.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	36	sur 207	17.39 %	67950.00
Copropriétaires <b>absents</b>	95	sur 207	45.89 %	162075.00
<b>Totaux</b>	<b>207</b>	<b>sur 207</b>	<b>100.00 %</b>	<b>406500.000</b>
AG valide en participants		112	54.11 %	
AG valide en quotités		244425.00	60.13 %	

Le 23 Mai 2023 à 16hh30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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



**2. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).**

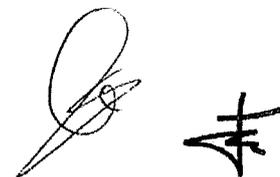
Le syndic « OP », représenté par ..... assume la fonction de secrétaire de la séance.

2. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	174 800.00	94.55 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	10 075.00	5.45 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>184 875.00</b>	-	
	Abstention / Absents	221 625.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**3. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic (Pour information).**

Le conseil avait établi un rapport écrit(2022) qui sera annexé au PV de la reunion

LE syndic informe que le conseil compte finalement établir un rapport avec les dernières nouvelles pour la période du 29/11/2022 au 22/05/2023 et qu'il sera transmis prochainement.



**4. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :**

L'assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

Il souleve le point concernant le contrat du jardin (l'assemblée demande au syndic d'envoyer une mise en demeure à la société) La réponse sera envoyée aux membres du conseil.

4. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :	Oui	163 950.00	80,38 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	40 025.00	19,62 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>203 975.00</b>	-	
	Abstention / Absents	202 525.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**4.1. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).**

L'assemblée décide de ne pas changer de fournisseurs.

4.1. Décision quant à changer de fournisseurs (Vote à la majorité absolue).	Oui	131 200.00	62.90 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	77 400.00	37.10 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>208 600.00</b>	-	
	Abstention / Absents	197 900.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**5. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours (Invité N**

it un topo oral.

Les membres du conseil demande au syndic de recevoir un rapport lorsque une audience est perdue ou non au niveau des charges.

**6. Comptes**



**6.1. Rapport du Commissaire aux Comptes. En annexe. (Pour information).**

a pu vérifier les comptes 2021, le rapport sera annexé au PV

**6.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2021. En annexe.**

L'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 31-12-2021 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, le bilan.

6.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2021. En annexe.	Oui	127 375.00	72.23 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	48 975.00	27.77 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>176 350.00</b>	-	
	Abstention / Absents	230 150.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**6.3. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. En annexe.**

n'a pas pu vérifier les comptes.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

6.3. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. En annexe.	Oui	43 150.00	22.60 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	147 750.00	77.40 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>190 900.00</b>	-	
	Abstention / Absents	215 600.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

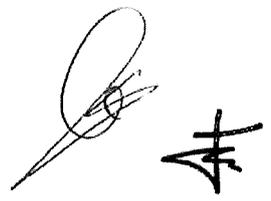
**7. Décharge**



**7.1 Decharge - Au Syndic.**

L'assemblée donne décharge au syndic sur sa mission

<b>7.1 Decharge - Au Syndic.</b>	Oui	127 800.00	70.84 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	52 600.00	29.16 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>180 400.00</b>	-	
	Abstention / Absents	226 100.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

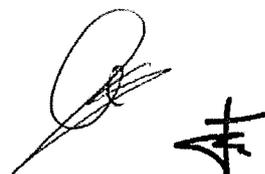


Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first is a large, stylized signature, and the second is a smaller, more compact signature.

**7.2. Decharge - Au Commissaire aux Comptes.**

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes sur sa mission

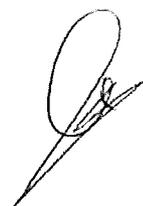
7.2. Decharge - Au Commissaire aux Comptes.	Oui	108 475.00	66.53 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	54 575.00	33.47 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>163 050.00</b>	-	
	Abstention / Absents	243 450.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



**7.3. Decharge- Au Conseil de Copropriété.**

L'assemblée donne décharge aux conseils de copropriété sur sa mission

7.3. Decharge- Au Conseil de Copropriété.	Oui	144 275.00	80,86 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	34 150.00	19,14 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>178 425.00</b>	-	
	Abstention / Absents	228 075.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



**8. Travaux - Changer les tuyaux au niveau des arrivées d'eau dans le local d'eau (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :**

Le syndic informe l'assemblée de l'urgence d'effectuer le changement des tuyaux au niveau des arrivées d'eau dans le local d'eau.

L'assemblée décide donner mandat au syndic sous couvert de l'accord des membres du conseil pour effectuer les travaux.

<b>8. Travaux - Changer les tuyaux au niveau des arrivées d'eau dans le local d'eau (Vote à la majorité qualifiée des 2/3) :</b>	Oui	203 275.00	90.65 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	20 975.00	9.35 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>224 250.00</b>	-	
	Abstention / Absents	182 250.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



**8.1. Décision quant à nommer un expert pour établir un plan d'entretien quinquennal ainsi que donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP (Vote à la majorité absolue).**

l'assemblée décide de nommer un expert pour établir un plan d'entretien quinquennal ainsi que donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP

8.1. Décision quant à nommer un expert pour établir un plan d'entretien quinquennal ainsi que donner mandat au syndic pour la signature du contrat au nom et pour compte de l'ACP (Vote à la majorité absolue).	Oui	142 475.00	78.02 %	Majorité absolue
	Non	40 150.00	21.98 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>182 625.00</b>	-	
	Abstention / Absents	223 875.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first is a large, stylized signature, and the second is a smaller, more compact signature.

**8.2. Mode de financement :**

L'assemblée décide de financer les travaux par le fond de réserve

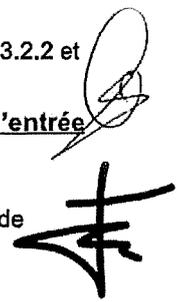
8.2. Mode de financement :	Oui	149 850.00	86.51 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	23 375.00	13.49 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>173 225.00</b>	-	
	Abstention / Absents	233 275.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**9. Obligation légale d'établir un rapport énergétique pour la copropriété en vertu des articles 3.2.2 et 3.2.3 de la loi programme du 24/12/2002 publié au Moniteur Belge.**

Le syndic informe sur l'Obligation légale d'établir un rapport énergétique pour la copropriété en vertu des articles 3.2.2 et 3.2.3 de la loi programme du 24/12/2002 publié au Moniteur Belge.

**9.1. Obligation légale d'établir un certificat énergétique PEB des parties Communes en vertu de l'entrée en vigueur du décret Energie.**

Le syndic informe sur l'Obligation légale d'établir un certificat énergétique PEB des parties Communes en vertu de l'entrée en vigueur du décret Energie.

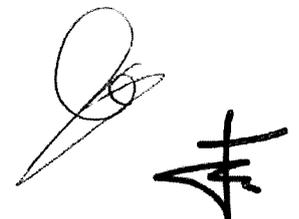


## 10. Finances

### 10.1 finances- Budget 2023 : En annexe. (Vote à la majorité absolue)

L'assemblée décide d'approuver le budget de 1.162.250 €

10.1 finances- Budget 2023 : En annexe. (Vote à la majorité absolue)	Oui	154 525.00	84.05 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	29 325.00	15.95 %	
	Voix exprimées	<b>183 850.00</b>	-	
	Abstention / Absents	222 650.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



**10.2. Finances - Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 100.000 € (Vote à la majorité absolue).**

l'assemblée décide quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 100.000 €

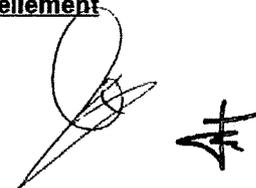
10.2. Finances - Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 100.000 € (Vote à la majorité absolue).	Oui	171 475.00	86.03 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	27 850.00	13.97 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>199 325.00</b>	-	
	Abstention / Absents	207 175.00	-	

OUI	
NON	
ABSTENTION / ABSENTS	

**11.Election Statutaire**

**11.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété : Chaque membre est élu individuellement**



11.1.1 Conseil de copropriété(Election) .

<b>11.1.1 Conseil de copropriété(Election) - Madame Ursu</b>	Oui	162 475.00	83.74 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	31 550.00	16.26 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>194 025.00</b>	-	
	Abstention / Absents	212 475.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Handwritten signatures in black ink, consisting of a large stylized signature and a smaller signature below it.

**11.1.2 Conseil de copropriété(Election) - I**

<b>11.1.2 Conseil de copropriété(Election) - Madame Jungerth</b>	Oui	172 000.00	94.71 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	9 600.00	5.29 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>181 600.00</b>	-	
	Abstention / Absents	224 900.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

**11.1.3 Conseil de copropriété(Election) -**

<b>11.1.3 Conseil de copropriété(Election) - Madame Pirard</b>	Oui	162 875.00	85.84 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	26 875.00	14.16 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>189 750.00</b>	-	
	Abstention / Absents	216 750.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



**11.1.4 Conseil de copropriété(Election) :**

11.1.4 Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Festré	Oui	178 550.00	91.09 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	17 475.00	8.91 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>196 025.00</b>	-	
	Abstention / Absents	210 475.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**11.1.4 Conseil de copropriété(Election) -**

<b>11.1.4 Conseil de copropriété(Election) - Monsieur Daelen</b>	Oui	186 225.00	94.04 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	11 800.00	5.96 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>198 025.00</b>	-	
	Abstention / Absents	208 475.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



Handwritten signature and initials.



**cloture - signature**

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 19h30

Le syndic informe que la prochaine assemblée générale est prévu au mardi 7 mai 2024 à 16h30

Le présent procès-verbal, rédigé le 22 Mai 2023, et après lecture, comporte **22 pages**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

Building Management

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

**Le/la président(e) de séance**

**Les copropriétaires :**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.



Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Tél. : 02 669 59 59  
Numéro BCE : 0841.885.269  
N° I.P.I. : 508 230

, le 27 juin 2023

**ACP VENDOME (N. Entr. : BE0822.885.246)**  
**Avenue J. Dubrucq, 80-86**  
**1080 Molenbeek-Saint-Jean**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 Juin 2023**

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

Copropriétaires présents	47	sur 207	22.71 %	115250.00
Copropriétaires représentés	61	sur 207	29.47 %	119900.00
Copropriétaires absents	99	sur 207	47.83 %	171350.00
<b>Totaux</b>	<b>207</b>	<b>sur 207</b>	<b>100.00 %</b>	<b>406500.000</b>
AG valide en participants		<b>108</b>	52.17 %	
AG valide en quotités		<b>235150.00</b>	57.85 %	

Le 26 Juin 2023 à 16h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale.**

**2. Nomination du président de séance (Vote à la majorité absolue).**

La séance est déclarée ouverte à 17h30 sous la présidence de l' \_\_\_\_\_ suite au vote à main levée ;

**3. Nomination des éventuels scrutateurs (Vote à la majorité absolue).**

Le syndic « OP », représenté par \_\_\_\_\_ s'acquitte de la fonction de secrétaire de la séance.

**4. Situation - Mesure à prendre concernant l'indexation des travaux de terrasses.**

L'assemblée demande au Syndic de négocier au mieux cette indexation.

L'assemblée décide d'accepter l'indexation demandé par -----

4. Situation - Mesure à prendre concernant l'indexation des travaux de terrasses.	Oui	161 375.00	82.95 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	33 175.00	17.05 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>194 550.00</b>	-	
	Abstention / Absents	211 950.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**5. Cloture**

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 18h00

Le présent procès-verbal, rédigé le 26 juin 2023, et après lecture, comporte **3 pages**



Manager

Building Management



**Le/la président(e) de séance**



**Les copropriétaires :**





Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Email : [compta@op.be](mailto:compta@op.be)  
Num. IPI : 508 230  
Num. BCE : 0841.885.269

Date édition : 28/07/2024  
Date échéance : 27/08/2024

1080 Bruxelles  
BELGIQUE

## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0106 - ACP VENDOME  
Numéro BCE : BE0822.885.246  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Période : du 01/10/2023 au 31/12/2023  
Login : 2091288186  
Password : 2091288186  
Lot concerné : APPARTEMENT - A-KR  
Numéro d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
<b>61011 - ASCENSEURS [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610112 - ENTRETIEN ASCENSEURS HORS CONTRAT</b>	<b>1 999.02</b>				
06/12/2023 - OTIS - BXNVEND86-2023-4T-0101 - Remise en service porte - 1	1 765.82				
06/12/2023 - OTIS - BXNVEND86-2023-4T-0102 - Intervention technique du 20/11/2023 suite coupure de courant général	233.20				
<b>610113 - TÉLÉPHONE ASCENSEURS</b>	<b>81.39</b>				
09/10/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-4T-0016 - 10/2023	27.13				
09/11/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-4T-0029 - 11/2023	27.13				
09/12/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-4T-0083 - 12/2023	27.13				
	<b>2 080.41</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>10.31</b>
<b>61011 - ASCENSEURS [I]</b>	<b>0.00</b>				
<b>610116 - RÉPARATION ASCENSEUR</b>	<b>1 791.21</b>				
18/10/2023 - OTIS - BXNVEND86-2023-4T-0024 - Demontage et remontage d'une bobine de came - reboinage	1 791.21				
	<b>1 791.21</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>8.88</b>	<b>0.00</b>
<b>61030 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>143.10</b>				
10/11/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0040 - Problème de chauffage dans l'appartement P1	143.10				
	<b>143.10</b>	1850 / 400000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>0.66</b>

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
<b>61031 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610312 - ENTRETIEN CHAUFFAGE/PLOMBERIE HORS CONTRAT</b>	<b>1 231.97</b>				
19/11/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0058 - Réparations de fuite sur la colonne de chauffage dans l'appartement D7	1 231.97				
<b>610317 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>5 753.31</b>				
14/10/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0017 - Intervention suite aux écoulements d'eau dans la gaine technique de la colonne H	1 262.70				
14/10/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0020 - Intervention suite aux fuites d'eau dans les caves	1 489.18				
09/11/2023 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (7552) - BXNVEND86-2023-4T-0042 - Détection fuite 03/11/2023	360.40				
10/11/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0038 - Remplacement d'une conduite d'eau chaude colonne G	212.00				
10/11/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0039 - Passage pour une intervention suite aux fuites d'eau dans les caves- Bloc B	979.23				
18/11/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0059 - Intervention dans les garages suite aux écoulements d'eau et friabilité du béton à l'emplacement n° 80	1 211.30				
20/11/2023 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (7552) - BXNVEND86-2023-4T-0057 - Détection de fuite	238.50				
	<b>6 985.28</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>34.63</b>
<b>6105 - NETTOYAGE &amp; TRAITEMENT ORDURES MENAGERES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT</b>	<b>10 664.94</b>				
11/11/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-4T-0034 - 11/2023	3 554.98				
11/11/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-4T-0088 - 11/2023	3 554.98				
31/12/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-4T-0125 - 12/2023	3 554.98				
<b>610501 - NETTOYAGE BÂTIMENT HORS CONTRAT</b>	<b>181.50</b>				
11/11/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-4T-0036 - Enlèvement encombrants à la demande du syndic	181.50				
<b>610504 - TRAITEMENT ORDURES MÉNAGÈRES SELON CONTRAT</b>	<b>1 633.50</b>				
26/11/2023 - BRUXELLES PROPLETE - BXNVEND86-2023-4T-0055 - Du 15/05/2023 au 06/08/2023	544.50				
26/11/2023 - BRUXELLES PROPLETE - BXNVEND86-2023-4T-0056 - du 07/08/2023 au 29/10/2023	544.50				
01/12/2023 - BRUXELLES PROPLETE - BXNVEND86-2023-4T-0064 - du 23/10/2023 au 14/01/2024	544.50				
	<b>12 479.94</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>56.80</b>
<b>6106 - JARDINS, PARKINGS &amp; CHEMINS (L - 100%)</b>	<b>1 502.02</b>				
13/12/2023 - LOKIN AUTOMATIC DOORS (6322) - BXNVEND86-2023-4T-0100 - Remplacement roulette de guidage	1 502.02				
<b>610600 - ENTRETIEN JARDINS &amp; ABORDS SELON CONTRAT</b>	<b>2 194.94</b>				
17/12/2023 - FLORA - BXNVEND86-2023-4T-0126 - 4T2023	2 194.94				
	<b>3 696.96</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>16.83</b>
<b>61070 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)</b>	<b>1 836.98</b>				
01/10/2023 - HYDROJET - BXNVEND86-2023-4T-0066 - Entretien quadrimestriel égouts	1 836.98				
<b>610706 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>5 870.55</b>				
01/10/2023 - ANTICIMEX - BXNVEND86-2023-4T-0086 - Lutte contre les cafards 4T2023	1 197.00				
20/11/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2023-4T-0053 - Dépannage éclairage garage et couloir cave petit bloc et grand bloc	701.20				
25/11/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2023-4T-0051 - Dépannage en urgence des communs	143.10				
25/11/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2023-4T-0052 - Acompte 30% - remplacement des éclairages de secours défectueux.	2 146.50				
01/12/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2023-4T-0065 - Placement d'un nouveau différentiel 160A pour les communs	1 682.75				
	<b>7 707.53</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>35.08</b>
<b>61071 - ENTRETIEN BÂTIMENTS [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610716 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>1 894.33</b>				
24/11/2023 - ART & VOLTIGE - BXNVEND86-2023-4T-0054 - Acompte hydrofugation studio 7 <sup>ème</sup> étage et mur arrière petit bloc	1 027.14				
07/12/2023 - BRUXELLES SECURITY - BXNVEND86-2023-4T-0081 - Pose de 2 ferme porte	763.20				
30/12/2023 - LES BROTHERS - BXNVEND86-2023-4T-0106 - Réparation platine F-J	103.99				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
	1 894.33	1850 / 373150.00	92 / 92	0.00	9.39
<b>6114 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS [I+G]</b>	<b>0.00</b>				
<b>611440 - TRAVAUX ET HONORAIRES TERRASSES</b>	<b>225.00</b>				
12/10/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BNXVEND86-2023-4T-0012 - 25/09/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	75.00				
12/10/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BNXVEND86-2023-4T-0013 - 18/09/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	75.00				
12/10/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BNXVEND86-2023-4T-0014 - 11/09/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	75.00				
31/10/2023 - COTTENIER & PARTNERS - BNXVEND86-2023-4T-0043 - Renforcement structurel et la rénovation complète des terrasses	15 016.66				
31/10/2023 - Renforcement structurel et la rénovation complète des terrasses	-15 016.66				
13/11/2023 - CITY FACADE - BNXVEND86-2023-4T-0033 - Indexation de l'état d'avancement n°15	40 520.74				
13/11/2023 - CITY FACADE - BNXVEND86-2023-4T-0047 - Etat d'avancement N°15 - Rénovation terrasses et façade	227 321.16				
13/11/2023 - Indexation de l'état d'avancement n°15	-40 520.74				
13/11/2023 - Etat d'avancement N°15 - Rénovation terrasses et façade	- 227 321.16				
14/12/2023 - CITY FACADE - BNXVEND86-2023-4T-0092 - Acompte suivant l'état d'avancement n°16	145 310.87				
14/12/2023 - CITY FACADE - BNXVEND86-2023-4T-0104 - Indexation de l'état d'avancement n°16	26 235.76				
14/12/2023 - Indexation de l'état d'avancement n°16	-26 235.76				
14/12/2023 - Acompte suivant l'état d'avancement n°16	- 145 310.87				
	<b>225.00</b>	1850 / 379650.00	92 / 92	<b>1.10</b>	<b>0.00</b>
<b>612 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION (L - 100%)</b>	<b>-28 258.96</b>				
31/12/2023 - Régularisation chauffage 2022-2023	-28 258.96				
<b>612000 - EAU - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>18 574.36</b>				
17/10/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BNXVEND86-2023-4T-0021 - 12/09/2023 - 10/10/2023 - 1198MP	5 873.43				
20/11/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BNXVEND86-2023-4T-0060 - 11/10/2023 - 13/11/2023 : 1297m²	6 225.40				
10/12/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BNXVEND86-2023-4T-0098 - Régul du 14/11/2023 > 01/12/2023	-1 230.30				
31/12/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BNXVEND86-2023-4T-0107 - 02/12/2023 - 15/01/2024 : 1517 m³	7 705.83				
<b>612103 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE [EAN 0816]</b>	<b>18 745.92</b>				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0124 - Conso : 01/12/2023-01/01/2024 - 2851kwh	829.92				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0123 - Conso : 01/08/2023-01/09/2023 - 6356.25kwh	1 686.34				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0108 - Conso. du 01-06-2023 au 01-07-2023 : 3,068 kWh	835.87				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0109 - Conso. du 01-11-2023 au 01-12-2023 : 307 kWh	105.45				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0110 - Conso. du 01-03-2023 au 01-04-2023 : 7,532 kWh	2 458.79				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0111 - Conso. du 01-09-2023 au 01-10-2023 : 8,696 kWh	2 420.05				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0112 - Conso. du 01-10-2023 au 01-11-2023 : 2,848 kWh	797.12				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0113 - Conso. du 01-05-2023 au 01-06-2023 : 3,386 kWh	1 019.20				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0114 - Conso. du 01-07-2023 au 01-08-2023 : 3,744 kWh	1 030.14				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0115 - Conso. du 03-11-2022 au 01-12-2022 : 6,003 kWh	3 146.30				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0116 - Conso. du 01-01-2023 au 01-02-2023 : 894 kWh	480.91				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0117 - Conso. du 01-02-2023 au 01-03-2023 : 8,782 kWh	3 168.35				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0118 - Conso. du 01-04-2023 au 01-05-2023 : 1,361 kWh	443.74				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0119 - Conso. du 01-12-2022 au 01-01-2023 : 652 kWh	323.74				
<b>612200 - GAZ - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>46 422.89</b>				
01/10/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0004 - Acompte 10/2023 - 12/2023	20.74				
06/10/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0009 - Acompte 09/2023	3 384.88				
06/11/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BNXVEND86-2023-4T-0028 - Conso. du 01-10-2023 au 01-11-2023 : 141,103 kWh	8 207.53				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
07/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-4T-0093 - Conso. du 01-11-2023 au 01-12-2023 : 246,728 kWh	16 739.21				
31/12/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-4T-0122 - Conso : 01/12/2023-01/01/2024 - 24084m³	18 070.53				
	<b>55 484.21</b>	1850 / 400000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>256.61</b>
<b>6125 - AUTRES FOURNITURES</b>	<b>0.00</b>				
<b>612510 - STOCK CLÉS</b>	<b>- 143.10</b>				
06/10/2023 - Remise 1 clé	-47.70				
10/10/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
<b>612520 - STOCK TÉLÉCOMMANDES</b>	<b>- 150.38</b>				
10/10/2023 - Remise 1 télécommande	-75.19				
15/11/2023 - Remise 1 télécommande	-75.19				
	<b>- 293.48</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>-1.34</b>	<b>0.00</b>
<b>61300 - HONORAIRES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>613000 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>15 567.21</b>				
01/10/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-4T-0001 - 10/2023	5 189.07				
01/11/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-4T-0023 - 11/2023	5 189.07				
01/12/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-4T-0050 - 12/2023	5 189.07				
	<b>15 567.21</b>	1 / 218.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>71.41</b>
<b>61300 - HONORAIRES</b>	<b>0.00</b>				
<b>613001 - HONORAIRES AVOCAT</b>	<b>17 378.68</b>				
01/10/2023 - Suite Jugement Kasongo	2 508.79				
01/10/2023 - Frais de contentieux	525.00				
24/11/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-4T-0063 - Honoraires avocat dossier DG	2 200.57				
24/11/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-4T-0071 - Honoraires avocat dossier DELCHEVALERIE	7 974.90				
13/12/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-4T-0085 - Honoraire avocat dossier BARBE	1 409.00				
13/12/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-4T-0089 - Honoraires avocat dossier ENGO	1 820.54				
27/12/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-4T-0096 - Frais de huissier - dossier ROMMENS Damien	328.23				
27/12/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-4T-0097 - Signification huissier de justice - dossier BARBE Alain	617.01				
31/12/2023 - Clause pénale - YOMBO	- 279.15				
31/12/2023 - Intérêts de retard - YOMBO	- 309.10				
31/12/2023 - Régularisation, frais de contentieux	582.89				
	<b>17 378.68</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>79.09</b>	<b>0.00</b>
<b>6140 - ASSURANCES</b>	<b>0.00</b>				
<b>614000 - ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>17 178.39</b>				
01/10/2023 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2023-4T-0067 - 01/10/2023 > 01/01/2024	17 178.39				
<b>614002 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL</b>	<b>- 340.23</b>				
31/12/2023 - AG INSURANCE - BXNVEND86-2023-4T-0127 - 01/2023-12/2023	- 340.23				
	<b>16 838.16</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>76.63</b>	<b>0.00</b>
<b>615 - CONCIERGERIE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>615000 - TÉLÉPHONE - INTERNET - GSM</b>	<b>329.01</b>				
07/10/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-4T-0070 - 10/2023	109.67				
07/11/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-4T-0046 - 11/2023	109.67				
07/12/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-4T-0082 - 12/2023	109.67				
<b>615100 - ELECTRICITÉ [JEAN 9865]</b>	<b>36.58</b>				
01/10/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-4T-0002 - Acompte 10/2023 - 12/2023	36.58				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>615400 - CHAUFFAGE</b>	<b>1 073.12</b>				
31/12/2023 - Régularisation chauffage 2022-2023	1 073.12				
<b>615800 - AUTRES</b>	<b>1 709.39</b>				
14/10/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2023-4T-0018 - Remplacement de la robinetterie d'évier de cuisine	431.43				
11/11/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-4T-0035 - Remplacement de concierge	1 210.00				
06/12/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-4T-0062 - Cartouche d'encre	67.96				
	<b>3 148.10</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>14.33</b>
<b>6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION</b>	<b>0.00</b>				
<b>616000 - FRAIS ADMINISTRATIFS SYNDIC</b>	<b>250.00</b>				
14/11/2023 - Facture Gestion sinistre VED 2023 01 DE	250.00				
	<b>250.00</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>1.14</b>	<b>0.00</b>
<b>6165 - FRAIS ADMINISTRATIF ET GESTION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>61650 - FRAIS ADMINISTRATIF SYNDIC</b>	<b>175.00</b>				
12/10/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-4T-0010 - 10/09/2023 : Appel d'urgence services de garde	25.00				
12/10/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-4T-0011 - 09/10/2023 - rendez-vous avec la société de nettoyage mise au point	150.00				
	<b>175.00</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>0.80</b>
<b>62 - REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>620000 - RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>3 973.49</b>				
24/10/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-4T-0022 - 10/2023	1 277.99				
24/11/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-4T-0048 - 11/2023	1 501.86				
21/12/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-4T-0091 - 12/2023	1 193.64				
<b>621000 - COTISATIONS SOCIALES</b>	<b>6 160.87</b>				
01/10/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0151 - Onss / trimestriel	3 094.94				
02/10/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0068 - Onss provision	1 346.28				
02/11/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0025 - ONSS provision 11/2023	1 570.66				
02/11/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0026 - Précompte professionnel 10/2023	38.01				
31/12/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0105 - Cotisation annuelle minimum Secrétariat Social 31/12/2023	107.42				
31/12/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0095 - Précompte professionnel 12/2023	3.56				
<b>623000 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>42.90</b>				
31/10/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0027 - Frais administratifs 10/2023	28.60				
31/12/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-4T-0094 - Frais administratifs 12/2023	14.30				
	<b>10 177.26</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>46.32</b>
<b>64 - AUTRES CHARGES</b>	<b>0.00</b>				
<b>642 - CHARGES DIVERSES</b>	<b>1 515.94</b>				
31/12/2023 - Loyer Emplacement Parkings - 4t2023	1 515.94				
	<b>1 515.94</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>6.90</b>	<b>0.00</b>
<b>643100 - DECOMPTE EAU ET CHAUFFAGE (L - 100%)</b>	<b>24 937.64</b>				
31/12/2023 - Régularisation chauffage 2022-2023	24 937.64				
	<b>24 937.64</b>	-	-	<b>0.00</b>	<b>4 099.00</b>
<b>6500 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES</b>	<b>0.00</b>				
<b>650000 - FRAIS BANCAIRES</b>	<b>48.54</b>				
01/10/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/10/2023)	2.50				
04/10/2023 - Frais bancaires (Validité : 04/10/2023)	9.68				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
20/10/2023 - CREDIT D'INVESTISSEMENT //INVESTERINGSKREDIET (Validité : 20/10/2023)	12.00				
01/11/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/11/2023)	2.50				
06/11/2023 - Frais bancaires (Validité : 06/11/2023)	9.68				
06/12/2023 - Frais bancaires (Validité : 06/12/2023)	2.50				
06/12/2023 - Frais bancaires (Validité : 06/12/2023)	9.68				
	48.54	1850 / 406500.00	92 / 92	0.22	0.00
<b>6570 - EMPRUNT RENOVATION CHAUFFERIE</b>	<b>0.00</b>				
<b>657010 - REMBOURSEMENT EMPRUNT CHAUFFERIE</b>	<b>5 490.75</b>				
31/12/2023 - Crédit Chaufferie - 4I2023	5 490.75				
	5 490.75	1850 / 406500.00	92 / 92	24.99	0.00
<b>65701 - EMPRUNT EMPRUNT TERRASSES</b>	<b>48 307.52</b>				
01/10/2023 - 071-0684244-67 (Validité : 01/10/2023)	15 954.06				
31/10/2023 - 071-0684244-67 (Validité : 31/10/2023)	16 062.28				
30/11/2023 - 071-0684244-67 (Validité : 30/11/2023)	16 291.18				
	48 307.52	1850 / 169750.00	92 / 92	526.47	0.00
<b>68160 - VARITATION FONDS DE RESERVE</b>	<b>0.00</b>				
<b>681600 - APPEL FONDS DE RÉSERVE</b>	<b>25 000.00</b>				
31/12/2023 - Appel Fonds de Réserve - 4I2023	25 000.00				
	25 000.00	1850 / 406500.00	92 / 92	113.78	0.00
<b>643000 - FRAIS PRIVATIFS</b>	<b>0.00</b>				
	0.00			0.00	0.00
<b>SOUS-TOTAL</b>				<b>837.86</b>	<b>4 652.17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>261 029.29</b>			<b>5 490.03</b>	



Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Email : [compta@op.be](mailto:compta@op.be)  
Num. IPI : 508 230  
Num. BCE : 0841.885.269

Date édition : 21/12/2023  
Date échéance : 20/01/2024

1080 Bruxelles  
BELGIQUE

## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0106 - ACP VENDOME  
Numéro BCE : BE0822.885.246  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Période : du 01/07/2023 au 30/09/2023  
Lot concerné : APPARTEMENT - A-KR  
Numéro  
d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>61011 - ASCENSEURS [J] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610111 - CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS</b>	<b>6 581.92</b>				
05/07/2023 - OTIS - BXN-VEND86-2023-3T-0005 - 01/07/2023 > 31/12/2023	924.83				
05/07/2023 - OTIS - BXN-VEND86-2023-3T-0006 - 01-07-2023>31-12-2023	1 962.57				
05/07/2023 - OTIS - BXN-VEND86-2023-3T-0007 - 01/07/2023 > 31/12/2023	3 694.52				
<b>610113 - TÉLÉPHONE ASCENSEURS</b>	<b>91.83</b>				
12/07/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXN-VEND86-2023-3T-0031 - 07/2023	37.58				
09/08/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0067 - 08/2023	27.13				
09/09/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0125 - 09/2023	27.12				
	<b>6 673.75</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>33.09</b>
<b>61030 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>52.85</b>				
06/09/2023 - ELECTRO TEST (0033) - BXNVEND86-2023-3T-0133 - Note de crédit pour 2023-077342	- 288.37				
06/09/2023 - ELECTRO TEST (0033) - BXNVEND86-2023-3T-0134 - Contrôle d une installation basse tension avec injection d une cabine de haute tension	341.22				
	<b>52.85</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>0.24</b>
<b>61030 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610302 - ENTRETIEN CHAUFFAGE HORS CONTRAT</b>	<b>4 741.38</b>				
24/07/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXN-VEND86-2023-3T-0037 - Intervention du 14/06/23: 15 bidons Dynachem	2 890.62				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
29/09/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2023-3T-0148 - Problème d'eau chaude sanitaire	1 850.76				
<b>610304 - ENTRETIEN ADOUCISSEUR EAU</b>	<b>2 302.32</b>				
24/07/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXN-VEND86-2023-3T-0038 - Intervention du 14/06/23: 2 tonnes de sel adoucisseur	1 376.94				
13/09/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2023-3T-0130 - Entretien surpresseur d'eau	331.78				
13/09/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2023-3T-0131 - Flaque d'eau dans local ECS	331.78				
29/09/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2023-3T-0142 - Dépannage soupape de sécurité	261.82				
<b>610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>2 174.38</b>				
01/07/2023 - HYDROJET - BXNVEND86-2023-3T-0145 - Entretien quadrimestriel général des égouts	1 836.98				
22/09/2023 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (7552) - BXNVEND86-2023-3T-0135 - Détection de fuite	337.40				
	<b>9 218.08</b>	1850 / 400000.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>42.63</b>
<b>61031 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610317 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>-1 093.75</b>				
01/07/2023 - facture NICOLAIS n°23112 du 17/06/2023	-1 093.75				
<b>610318 - COMPTEURS &amp; RELEVÉ DES COMPTEURS</b>	<b>16 153.94</b>				
10/07/2023 - TECHEM-CALORIBEL - BXN-VEND86-2023-3T-0028 - Compteur eau froide	7 966.83				
17/07/2023 - TECHEM-CALORIBEL - BXN-VEND86-2023-3T-0035 - Frais administrative relevés intermédiaires	8 187.11				
	<b>15 060.19</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>74.67</b>
<b>6105 - NETTOYAGE &amp; TRAITEMENT ORDURES MENAGERES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT</b>	<b>10 664.94</b>				
25/07/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-3T-0062 - 07/2023	3 554.98				
03/09/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-3T-0106 - 08/2023	3 554.98				
30/09/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-3T-0141 - 09/2023	3 554.98				
	<b>10 664.94</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>48.54</b>
<b>6106 - JARDINS, PARKINGS &amp; CHEMINS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610600 - ENTRETIEN JARDINS &amp; ABORDS SELON CONTRAT</b>	<b>1 870.66</b>				
12/09/2023 - FLORA - BXNVEND86-2023-3T-0150 - 3T 2023	1 870.66				
	<b>1 870.66</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>8.51</b>
<b>61070 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610706 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>3 149.48</b>				
01/07/2023 - ANTICIMEX - BXNVEND86-2023-3T-0070 - Lutte contre les cafards 3T2023	1 197.00				
01/07/2023 - ANTICIMEX - BXNVEND86-2023-3T-0149 - Lutte contre les cafards 1T2023	1 082.76				
24/07/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2023-3T-0085 - Dépannage éclairage garage	869.72				
	<b>3 149.48</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>14.33</b>
<b>61071 - ENTRETIEN BÂTIMENTS [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610716 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>1 030.92</b>				
31/08/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2023-3T-0084 - Dépannage éclairage garage , couloir cave du grand bloc	1 030.92				
	<b>1 030.92</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>5.11</b>
<b>6110 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	<b>0.00</b>				
<b>611010 - RÉNOVATION</b>	<b>2 809.00</b>				
01/07/2023 - BRUXELLES SECURITY - BXNVEND86-2023-3T-0144 - Installation caméra	2 809.00				
	<b>2 809.00</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>12.78</b>	<b>0.00</b>
<b>6114 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS [I+G]</b>	<b>0.00</b>				
<b>611440 - TRAVAUX ET HONORAIRES TERRASSES</b>	<b>450.00</b>				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
18/07/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-3T-0026 - 17/07/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	75.00				
18/07/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-3T-0027 - 10/07/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	150.00				
19/07/2023 - CITY FACADE - BXN-VEND86-2023-3T-0034 - TRAVAUX DE RENOVATION DES FACADES :indexation contractuelle des états d'avancement 1 à 14	165 513.60				
19/07/2023 - TRAVAUX DE RENOVATION DES FACADES :indexation contractuelle des états d'avancement 1 à 14	- 165 513.60				
22/08/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-3T-0069 - 21/08/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	75.00				
27/08/2023 - KAMAR - BXNVEND86-2023-3T-0097 - coordination sécurité et santé de chantier	15 493.15				
27/08/2023 - Travaux de rénovation des terrasses-Coordination de sécurité et de santé	-15 493.15				
29/08/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-3T-0077 - 28/08/2023 - suivi de chantier avec City Façade et architecte	150.00				
	450.00	1850 / 379650.00	92 / 92	2.19	0.00
<b>612 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>612000 - EAU - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>21 487.04</b>				
01/07/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXNVEND86-2023-3T-0147 - 18/01/2023 - 13/02/2023 - 1202MP	5 851.25				
17/07/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXN-VEND86-2023-3T-0032 - 13/06/2023 - 12/07/2023 - 1161MP	5 731.72				
23/08/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXNVEND86-2023-3T-0081 - 13/07/2023-10/08/2023 - 817MP	4 191.85				
19/09/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXNVEND86-2023-3T-0139 - 11/08/2023 - 11/09/2023 - 1148MP	5 712.22				
<b>612103 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE [EAN 0816]</b>	<b>25 767.75</b>				
01/04/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0098 - Décompte 03/2022 - 11/2022	25 767.75				
<b>612200 - GAZ - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>11 791.83</b>				
13/07/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXN-VEND86-2023-3T-0024 - Décompte 06/2023 - 07/2023	4 237.13				
01/08/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0056 - Acompte 04/2023 - 06/2023	20.74				
03/08/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0053 - Acompte 07/2023 - 09/2023	20.74				
07/08/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0052 - Acompte 07/2023	4 029.64				
07/09/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0113 - Acompte 08/2023	3 483.58				
	59 046.62	1850 / 400000.00	92 / 92	0.00	273.09
<b>6125 - AUTRES FOURNITURES</b>	<b>0.00</b>				
<b>612510 - STOCK CLÉS</b>	<b>1 710.84</b>				
14/07/2023 - BRUXELLES SECURITY - BXNVEND86-2023-3T-0127 - Fourniture & programmation de 5 portes (25 badges)	1 374.82				
23/08/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
24/08/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
25/08/2023 - Remise 1 clés	-47.70				
01/09/2023 - Remise 3 clés	-143.10				
05/09/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
19/09/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
19/09/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
20/09/2023 - Remise 1 clé	-47.70				
23/09/2023 - Remise 1 clé	-47.70				
25/09/2023 - BRUXELLES SECURITY - BXNVEND86-2023-3T-0137 - Fourniture & programmation de 5 portes (20 badges)	1 099.22				
<b>612520 - STOCK TÉLÉCOMMANDES</b>	<b>-75.19</b>				
10/10/2023 - Remise 1 télécommande	-75.19				
	1 635.65	1850 / 406500.00	92 / 92	7.44	0.00
<b>61300 - HONORAIRES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>613000 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>15 567.21</b>				
01/07/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-3T-0001 - 07/2023	5 189.07				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
01/08/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-3T-0040 - 08/2023	5 189.07				
01/09/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2023-3T-0080 - 09/2023	5 189.07				
	<b>15 567.21</b>	1 / 218.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>71.41</b>
<b>61300 - HONORAIRES</b>	<b>0.00</b>				
<b>613001 - HONORAIRES AVOCAT</b>	<b>3 932.16</b>				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0087 - Honoraires avocat dossier DEROBERMASURE	222.64				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0088 - Honoraires avocat dossier CLAEYS	210.04				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0089 - Honoraires avocat dossier BATUPANZA	184.83				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0090 - Honoraires avocat dossier DEGBEY	187.34				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0091 - Honoraires avocat dossier AL SMADI	461.22				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0092 - Honoraires avocat dossier MAECK	225.16				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0093 - Honoraires avocat dossier EL ADAK	286.47				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0094 - Honoraires avocat dossier AYYAD	174.75				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0095 - Honoraires avocat dossier BAKALI	387.30				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0096 - Honoraires avocat dossier YOMBO	25.20				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0101 - Honoraires avocat dossier HAIDER	136.94				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0102 - Honoraires avocat dossier KEMAL	212.56				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0103 - Honoraires avocat Dossier ENGO	199.95				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0104 - Honoraires avocat Dossier GIATSOUNDIS Aleksandro	237.77				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0105 - Honoraires dossier MGS ELECTRONICS	174.75				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0107 - Honoraires dossier ESPINOLA PATINO	162.15				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0108 - Honoraires dossier OUSALAH Samir	210.03				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0109 - Honoraires avocat dossier OLUKULE	199.96				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0110 - Honoraires avocat Dossier ROMMENS	288.17				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0111 - Honoraires dossier NAMALAYHAN	212.56				
01/09/2023 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2023-3T-0112 - Honoraires dossier YENKI KANDOLO	172.11				
26/09/2023 - Frais de citation +indemnité procédure (ESPINOLA)	-804.74				
27/09/2023 - SPF FINANCES - BXNVEND86-2023-3T-0136 - Droits de mise au rôle	165.00				
	<b>3 932.16</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>17.90</b>	<b>0.00</b>
<b>6140 - ASSURANCES</b>	<b>0.00</b>				
<b>614000 - ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>15 889.70</b>				
01/07/2023 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2023-3T-0074 - 01-07-2023>01-10-2023	15 889.70				
<b>614009 - AUTRES</b>	<b>140.49</b>				
07/08/2023 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2023-3T-0086 - Assurance tracteur du 01/09/2023 > 01/09/2024	140.49				
	<b>16 030.19</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>72.95</b>	<b>0.00</b>
<b>6141 - ASSURANCES V1</b>	<b>66 516.94</b>				
01/07/2023 - Attradius - assurance Terrasse 50%	66 516.94				
	<b>66 516.94</b>	1850 / 373150.00	92 / 92	<b>329.78</b>	<b>0.00</b>
<b>615 - CONCIERGERIE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>615000 - TÉLÉPHONE - INTERNET - GSM</b>	<b>644.36</b>				
07/06/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0157 - 06/2023	105.37				
01/07/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0140 - 05/2023	104.99				
01/07/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0156 - 02/2023	104.99				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
11/07/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0158 - 07/2023	109.67				
07/08/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0155 - 08/2023	109.67				
07/09/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2023-3T-0154 - 09/2023	109.67				
<b>615100 - ELECTRICITÉ [EAN 9865]</b>	<b>73.16</b>				
01/08/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0059 - Acompte 04/2023 - 06/2023	36.58				
03/08/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2023-3T-0054 - Acompte 07/2023 - 09/2023	36.58				
<b>615800 - AUTRES</b>	<b>1 325.94</b>				
09/09/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2023-3T-0124 - Remplacement de concierge	1 210.00				
15/09/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-3T-0123 - Achat cartouche dencre	115.94				
	<b>2 043.46</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>9.30</b>
<b>62 - REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>620000 - RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>4 776.32</b>				
01/07/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-3T-0076 - 07/2023	1 570.84				
01/08/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-3T-0075 - 08/2023	1 625.36				
22/09/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-3T-0143 - 09/2023	1 580.12				
<b>621000 - COTISATIONS SOCIALES</b>	<b>3 724.71</b>				
03/07/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-3T-0008 - ONSS provision 07/2023	661.29				
10/07/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-3T-0004 - Cotisations ONSS calculées	1 170.05				
01/08/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0058 - Précompte professionnel 07/2023	224.73				
01/08/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0060 - ONSS provision 08/2023	661.29				
01/09/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0099 - Précompte professionnel 08/2023	230.56				
01/09/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0114 - Précompte professionnel 08/2023	551.07				
30/09/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0152 - Précompte professionnel	225.72				
<b>623000 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>42.48</b>				
31/07/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0061 - Frais administratifs 07/2023	14.16				
31/08/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0115 - Frais administratifs 08/2023	14.16				
30/09/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-3T-0153 - Frais administratif 09/2023	14.16				
	<b>8 543.51</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.00</b>	<b>38.88</b>
<b>64 - AUTRES CHARGES</b>	<b>0.00</b>				
<b>642 - CHARGES DIVERSES</b>	<b>1 915.94</b>				
15/09/2023 - SHELOCKSEXRESS ( 2826) - BXNVEND86-2023-3T-0126 - Plaquettes nominatives	400.00				
30/09/2023 - Loyer Emplacement Parkings - 3t2023	1 515.94				
	<b>1 915.94</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>8.72</b>	<b>0.00</b>
<b>6500 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES</b>	<b>0.00</b>				
<b>650000 - FRAIS BANCAIRES</b>	<b>56.84</b>				
01/07/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/07/2023)	0.15				
01/07/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/07/2023)	20.15				
06/07/2023 - Frais bancaires (Validité : 06/07/2023)	2.50				
06/07/2023 - Frais bancaires (Validité : 06/07/2023)	9.68				
01/08/2023 - frais bancaire (Validité : 01/08/2023)	2.50				
03/08/2023 - Frais bancaires (Validité : 03/08/2023)	9.68				
01/09/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/09/2023)	2.50				
05/09/2023 - Frais bancaires (Validité : 05/09/2023)	9.68				
	<b>56.84</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>0.26</b>	<b>0.00</b>

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>6570 - EMPRUNT RENOVATION CHAUFFERIE</b>	<b>0.00</b>				
<b>657010 - REMBOURSEMENT EMPRUNT CHAUFFERIE</b>	<b>5 490.75</b>				
30/09/2023 - <i>Crédit Chaufferie - 3I2023</i>	5 490.75				
	<b>5 490.75</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>24.99</b>	<b>0.00</b>
<b>65701 - EMPRUNT EMPRUNT TERRASSES</b>	<b>47 137.36</b>				
01/07/2023 - 071-0684244-67 ( <i>Validité : 01/07/2023</i> )	15 338.98				
31/07/2023 - 071-0684244-67 ( <i>Validité : 31/07/2023</i> )	15 733.33				
31/08/2023 - 071-0684244-67 ( <i>Validité : 31/08/2023</i> )	16 065.05				
	<b>47 137.36</b>	1850 / 169750.00	92 / 92	<b>513.72</b>	<b>0.00</b>
<b>68160 - VARITATION FONDS DE RESERVE</b>	<b>0.00</b>				
<b>681600 - APPEL FONDS DE RÉSERVE</b>	<b>25 000.00</b>				
30/09/2023 - <i>Appel Fonds de Réserve - 3I2023</i>	25 000.00				
	<b>25 000.00</b>	1850 / 406500.00	92 / 92	<b>113.78</b>	<b>0.00</b>
<b>643000 - FRAIS PRIVATIFS</b>					
17/07/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-3T-0022 - <i>Frais contentieux - KEMAL</i>	262.50			262.50	0.00
	<b>262.50</b>			<b>262.50</b>	<b>0.00</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>				<b>1 367.01</b>	<b>619.80</b>
<b>TOTAL</b>	<b>304 159.00</b>			<b>1 986.81</b>	



Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Email : [compta@op.be](mailto:compta@op.be)  
Num. IPI : 508 230  
Num. BCE : 0841.885.269

Date édition : 21/12/2023  
Date échéance : 20/01/2024

Copropriété : 0106 - ACP VENDOME  
Numéro  
BCE : **BE0822.885.246**  
Période : du 01/07/2023 au 30/09/2023  
Lot  
concerné : APPARTEMENT - A-KR  
Occupation : du 01/07/2023 au 30/09/2023

1080 Bruxelles

### Votre situation au 21/12/2023

Date	Désignation	Type	Débit	Crédit
30/09/2023	RÉPARTITION CHARGES 3ÈME TRIMESTRE	Charges	1 986.81	0.00
<b>Rappel de votre situation de compte au 30/09/2023</b>				
01/01/2023	Solde précédent	Solde	11 454.74	0.00
10/01/2023	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00
31/03/2023	Décompte de charges 1T2023 (29/08/2023)	Charges	7 277.88	0.00
11/04/2023	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00
05/05/2023	209128818602	Mouvement	0.00	300.00
30/06/2023	Décompte de charges 2T2023 (25/09/2023)	Charges	1 745.71	0.00
03/07/2023	209128818602	Mouvement	0.00	300.00
05/08/2023	209128818602	Mouvement	0.00	300.00
<b>TOTAUX :</b>			<b>22 465.14</b>	<b>1 500.00</b>
<b>SOLDE :</b>			<b>-20 965.14</b>	

Veillez virer votre solde de **20965.14 €** dans les meilleurs délais (avant le 20/01/2024) sur le compte de l'ACP VENDOME : **BE93 0688 9573 1167 - GKCCBEBB** avec la communication structurée suivante : **+++209/1288/18602+++**.

*Nous rappelons aux copropriétaires bailleurs que la quote-part occupant est communiquée à titre purement indicatif, selon l'usage, ne connaissant pas les éventuelles dispositions particulières reprises dans votre contrat de bail. En aucun cas le syndic n'interviendra en cas de différend entre le bailleur et son locataire.*





Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Email : [compta@op.be](mailto:compta@op.be)  
Num. IPI : 508 230  
Num. BCE : 0841.885.269

Date édition : 25/09/2023  
Date échéance : 25/10/2023

1080 Bruxelles  
BELGIQUE

## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0106 - ACP VENDOME  
Numéro BCE : BE0822.885.246  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Période : du 01/04/2023 au 30/06/2023  
Lot concerné : APPARTEMENT - A-KR  
Numéro  
d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
61011 - ASCENSEURS [I] (L - 100%)	0.00				
610113 - TÉLÉPHONE ASCENSEURS 09/05/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXN-VEND86-2023-2T-0049 - Décompte 05/2023	36.13 36.13	1850 / 373150.00	91 / 91	0.00	0.18
61011 - ASCENSEURS [I]	0.00				
610116 - RÉPARATION ASCENSEUR 01/04/2023 - OTIS - BXNVEND86-2023-2T-0114 - Intervention technique du 03/05/2022- Changement dictateur étage 11 19/04/2023 - OTIS - BXN-VEND86-2023-2T-0037 - Remplacement bouton poussoir +2	689.32 365.70 323.62 689.32	1850 / 373150.00	91 / 91	3.42	0.00
61030 - SANITAIRES & CHAUFFAGE (L - 100%)	0.00				
610302 - ENTRETIEN CHAUFFAGE HORS CONTRAT 12/04/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXN-VEND86-2023-2T-0029 - Dépannage et vérification ventilateur en chaufferie 16/06/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXN-VEND86-2023-2T-0070 - Remplacement du panneau de commande	3 701.52 331.78 3 369.74				
610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS & ÉGOUTS 26/06/2023 - ELECTRO TEST (0033) - BXNVEND86-2023-2T-0112 - Contrôle d une installation basse tension avec injection d'une cabine de haute tension	288.36 288.36 3 989.88	1850 / 400000.00	91 / 91	0.00	18.45
61030 - SANITAIRES & CHAUFFAGE (L - 100%)	0.00				
610302 - ENTRETIEN CHAUFFAGE HORS CONTRAT	587.24				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
12/05/2023 - ABC TECHNICS (-7826) - BXN-VEND86-2023-2T-0047 - Remplacement détecteur sur la centrale détection gaz	587.24				
	587.24	1850 / 406500.00	91 / 91	0.00	2.67
<b>61031 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610317 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>1 348.15</b>				
01/06/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXN-VEND86-2023-2T-0094 - Débouchage mécanique et par aspiration colonne des cuisines entre le H et le l	254.40				
17/06/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXN-VEND86-2023-2T-0093 - Remplacement de la tuyauterie de décharge de la cuisine H4	1 093.75				
<b>610318 - COMPTEURS &amp; RELEVÉ DES COMPTEURS</b>	<b>8 838.26</b>				
13/04/2023 - TECHEM-CALORIBEL - BXN-VEND86-2023-2T-0102 - Compteur eau chaude	8 838.26				
	10 186.41	1850 / 373150.00	91 / 91	0.00	50.50
<b>6105 - NETTOYAGE &amp; TRAITEMENT ORDURES MENAGERES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT</b>	<b>10 664.94</b>				
30/04/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0038 - 04/2023	3 554.98				
30/05/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0061 - 05/2023	3 554.98				
25/06/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0076 - 06/2023	3 554.98				
<b>610501 - NETTOYAGE BÂTIMENT HORS CONTRAT</b>	<b>798.60</b>				
12/04/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0028 - Evacuation des encombrants	363.00				
30/04/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0048 - Evacuation l'objet encombrants et saletés 04/2023	435.60				
<b>610504 - TRAITEMENT ORDURES MÉNAGÈRES SELON CONTRAT</b>	<b>54.45</b>				
24/04/2023 - BRUXELLES PROPRETE - BXN-VEND86-2023-2T-0039 - Autres frais	54.45				
	11 517.99	1850 / 406500.00	91 / 91	0.00	52.42
<b>6106 - JARDINS, PARKINGS &amp; CHEMINS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610600 - ENTRETIEN JARDINS &amp; ABORDS SELON CONTRAT</b>	<b>3 604.74</b>				
05/04/2023 - FLORA - BXN-VEND86-2023-2T-0097 - Entretien 1T2023	1 733.05				
26/06/2023 - FLORA - BXN-VEND86-2023-2T-0098 - 2T2023	1 871.69				
	3 604.74	1850 / 406500.00	91 / 91	0.00	16.41
<b>61070 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610706 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>2 932.98</b>				
01/04/2023 - ANTICIMEX - BXNVEND86-2023-2T-0107 - Lutte contre les cafards 2T2023	1 197.00				
25/04/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXN-VEND86-2023-2T-0043 - Dépannage éclairage couloir cave et garage	904.96				
22/05/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXN-VEND86-2023-2T-0062 - Dépannage éclairage garage	163.57				
23/06/2023 - VIPER ENGINEERING - BXN-VEND86-2023-2T-0101 - Intervention	301.75				
26/06/2023 - VITRERIE VINCENT GLASS(7787) - BXN-VEND86-2023-2T-0103 - Remplacement Simple vitrage local vélo	365.70				
	2 932.98	1850 / 406500.00	91 / 91	0.00	13.35
<b>61071 - ENTRETIEN BÂTIMENTS [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610716 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>327.86</b>				
22/05/2023 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXN-VEND86-2023-2T-0062 - Dépannage éclairage palier 1° étage centre	163.56				
24/05/2023 - BRUXELLES SECURITY - BXN-VEND86-2023-2T-0055 - Refixation bouton poussoir	164.30				
	327.86	1850 / 373150.00	91 / 91	0.00	1.63
<b>6110 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	<b>0.00</b>				
<b>611010 - RÉNOVATION</b>	<b>8 268.00</b>				
22/05/2023 - BRUXELLES SECURITY - BXN-VEND86-2023-2T-0095 - Installation caméra	8 268.00				
	8 268.00	1850 / 406500.00	91 / 91	37.63	0.00
<b>6114 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS [I+G]</b>	<b>0.00</b>				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>611440 - TRAVAUX ET HONORAIRES TERRASSES</b>	<b>750.00</b>				
08/06/2023 - CITY FACADE - BXN-VEND86-2023-2T-0074 - Etat avancement 14 - Rénovation terrasses et façade	126 859.55				
08/06/2023 - Prise en charge par le fonds de réserve	- 126 859.55				
12/06/2023 - COTTENIER & PARTNERS - BXN-VEND86-2023-2T-0063 - Renforcement structurel et la rénovation terrasses	31 910.40				
12/06/2023 - Renforcement structurel et la rénovation terrasses	-31 910.40				
29/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0087 - 30/05/2023 - réunion suivi chantier City Façade et architecte	225.00				
29/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0088 - 12/06/2023 - réunion suivi chantier City Façade et architecte	225.00				
29/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0089 - 19/06/2023 - réunion suivi chantier City Façade et architecte	150.00				
29/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0090 - 26/06/2023 - réunion suivi chantier City Façade et architecte	150.00				
	<b>750.00</b>	1850 / 379650.00	91 / 91	3.65	0.00
<b>612 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>612000 - EAU - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>18 632.69</b>				
17/04/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXN-VEND86-2023-2T-0044 - 14/03/2023>05/04/2023	5 081.97				
21/05/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXN-VEND86-2023-2T-0072 - 06/04/2023>08/05/2023	6 863.72				
18/06/2023 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXN-VEND86-2023-2T-0104 - Décompte 05/2022>06/2023	6 687.00				
<b>612200 - GAZ - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>21 362.33</b>				
01/04/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXN-VEND86-2023-2T-0005 - Décompte 03/2022 - 03/2023 : 454 m³	-11.62				
04/05/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXN-VEND86-2023-2T-0045 - Décompte 04/2023 - 05/2023	12 001.29				
15/06/2023 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXN-VEND86-2023-2T-0073 - Décompte 05/2023 - 06/2023	9 372.66				
	<b>39 995.02</b>	1850 / 400000.00	91 / 91	0.00	184.98
<b>6125 - AUTRES FOURNITURES</b>	<b>0.00</b>				
<b>612510 - STOCK CLÉS</b>	<b>- 238.50</b>				
07/06/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
12/09/2023 - Remise 1 clés	-47.70				
12/09/2023 - Remise 2 clés	-95.40				
<b>612520 - STOCK TÉLÉCOMMANDES</b>	<b>-75.19</b>				
02/05/2023 - un télécommande	-75.19				
	<b>- 313.69</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	-1.43	0.00
<b>61300 - HONORAIRES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>613000 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>15 567.21</b>				
01/04/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0001 - 04/2023	5 189.07				
01/05/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0033 - 05/2023	5 189.07				
01/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0052 - 06/2023	5 189.07				
	<b>15 567.21</b>	1 / 218.00	91 / 91	0.00	71.41
<b>61300 - HONORAIRES</b>	<b>0.00</b>				
<b>613001 - HONORAIRES AVOCAT</b>	<b>-5 000.00</b>				
01/04/2023 - Vente Saisie Récupération Intérêts...	-5 000.00				
<b>613005 - AUTRES HONORAIRES</b>	<b>665.50</b>				
31/05/2023 - TRINERGY (-2731) - BXN-VEND86-2023-2T-0059 - Rapport de comptabilité énergétique 2022	665.50				
	<b>-4 334.50</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	-19.73	0.00
<b>6140 - ASSURANCES</b>	<b>0.00</b>				
<b>614000 - ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>15 889.70</b>				
01/04/2023 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2023-2T-0106 - 01-04-2023>01/07/2023	15 889.70				
	<b>15 889.70</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	72.31	0.00

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>615 - CONCIERGERIE (L - 100%)</b>	<b>401.72</b>				
20/05/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0046 - Remplacement concierge du 20/05/2023	200.86				
24/06/2023 - AUTEUIL SERVICE - BXN-VEND86-2023-2T-0077 - Remplacement concierge du 23/06/2023 & 24/06/2023	200.86				
<b>615000 - TÉLÉPHONE - INTERNET - GSM</b>	<b>210.36</b>				
07/04/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXN-VEND86-2023-2T-0035 - 04/2023	104.99				
09/06/2023 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXN-VEND86-2023-2T-0078 - 05/2023	105.37				
<b>615800 - AUTRES</b>	<b>278.31</b>				
26/04/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXN-VEND86-2023-2T-0065 - Remplacement du joint périphérique de la douche dans la loge en conciergerie	75.24				
29/04/2023 - NICOLAÏS (-5501) - BXN-VEND86-2023-2T-0067 - Intervention suite aux infiltrations de la cuisine dans la loge en conciergerie.	203.07				
	<b>890.39</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>4.05</b>
<b>6161 - FRAIS REUNIONS</b>	<b>0.00</b>				
<b>616100 - SALLE DE RÉUNION &amp; CONSOMMATIONS</b>	<b>900.00</b>				
01/04/2023 - NEKKERSDAL VZW - BXNVEND86-2023-2T-0108 - Location salle AG	100.00				
20/06/2023 - RESTOBOWL NV(9067) - BXN-VEND86-2023-2T-0071 - Facture d'acompte :Salle AG du 26/06/2023	363.00				
28/06/2023 - RESTOBOWL NV(9067) - BXNVEND86-2023-2T-0113 - Facture solde : 26/06/2023 Salle AG du	437.00				
<b>616110 - FRAIS ADMIN. AG</b>	<b>3 039.65</b>				
28/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0079 -	3 039.65				
	<b>3 939.65</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>17.93</b>	<b>0.00</b>
<b>6165 - FRAIS ADMINISTRATIF ET GESTION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>61650 - FRAIS ADMINISTRATIF SYNDIC</b>	<b>225.00</b>				
29/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0086 - 30/05/2023 - rendez-vous avec OTIS	150.00				
29/06/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0091 - Réception travaux caméras avec Brussels Security	75.00				
	<b>225.00</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>1.02</b>
<b>62 - REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>620000 - RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>4 777.54</b>				
01/04/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-2T-0109 - 04/2023	1 570.84				
01/05/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-2T-0110 - 05/2023	1 593.89				
01/06/2023 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2023-2T-0111 - 06/2023	1 612.81				
<b>621000 - COTISATIONS SOCIALES</b>	<b>8 812.30</b>				
03/04/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0003 - Précompte professionnel 03/2023	230.56				
03/04/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0006 - 03/2023	2 695.82				
03/04/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0007 - 03/2023	1 529.69				
03/04/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0008 - ONSS 04-2023	1 297.09				
02/05/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0040 - ONSS 05-2023	1 297.09				
02/05/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0041 - Précompte professionnel 04/2023	224.73				
01/06/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0057 - ONSS provision 06/2023	1 080.91				
01/06/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0058 - Précompte professionnel 05/2023	227.19				
30/06/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2023-2T-0115 - Précompte professionnel 06/2023	229.22				
<b>623000 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>87.01</b>				
30/04/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0042 - Frais administratifs 04-2023	58.85				
31/05/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0060 - Frais administratifs 05/2023	14.08				
30/06/2023 - ACERTA ASBL - 5952 - BXN-VEND86-2023-2T-0100 - Frais administratifs 06/2023	14.08				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
	13 676.85	1850 / 406500.00	91 / 91	0.00	62.24
<b>64 - AUTRES CHARGES</b>	0.00				
<b>642 - CHARGES DIVERSES</b>	1 515.94				
30/06/2023 - Loyer Emplacement Parkings - 2i2023	1 515.94				
	1 515.94	1850 / 406500.00	91 / 91	6.90	0.00
<b>6500 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES</b>	0.00				
<b>650000 - FRAIS BANCAIRES</b>	37.99				
01/04/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/04/2023)	1.30				
01/04/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/04/2023)	0.15				
06/04/2023 - Frais bancaires (Validité : 06/04/2023)	12.18				
01/05/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/05/2023)	2.50				
04/05/2023 - Frais bancaires (Validité : 04/05/2023)	9.68				
01/06/2023 - Frais bancaires (Validité : 01/06/2023)	2.50				
05/06/2023 - Frais bancaires (Validité : 05/06/2023)	9.68				
	37.99	1850 / 406500.00	91 / 91	0.17	0.00
<b>6570 - EMPRUNT RENOVATION CHAUFFERIE</b>	0.00				
<b>657010 - REMBOURSEMENT EMPRUNT CHAUFFERIE</b>	5 490.75				
30/06/2023 - Crédit Chaufferie - 2i2023	5 490.75				
	5 490.75	1850 / 406500.00	91 / 91	24.99	0.00
<b>65701 - EMPRUNT EMPRUNT TERRASSES</b>	45 353.86				
01/04/2023 - 071-0684244-67 (Validité : 01/04/2023)	15 132.66				
30/04/2023 - 071-0684244-67 (Validité : 30/04/2023)	15 045.11				
31/05/2023 - 071-0684244-67 (Validité : 31/05/2023)	15 176.09				
	45 353.86	1850 / 169750.00	91 / 91	494.28	0.00
<b>68160 - VARITATION FONDS DE RESERVE</b>	0.00				
<b>681600 - APPEL FONDS DE RÉSERVE</b>	25 000.00				
30/06/2023 - Appel Fonds de Réserve - 2i2023	25 000.00				
	25 000.00	1850 / 406500.00	91 / 91	113.78	0.00
<b>643000 - FRAIS PRIVATIFS</b>					
18/04/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0023 - Frais de contentieux - KEMAL Gyunal	262.50			262.50	0.00
26/05/2023 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXN-VEND86-2023-2T-0050 - Frais de mutation BXN-VEND86 - Kemal Gyunal- A- KR §1	250.00			250.00	0.00
	512.50			512.50	0.00
<b>SOUS-TOTAL</b>				1 266.40	479.31
<b>TOTAL</b>	206 337.22			1 745.71	



Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Email : [compta@op.be](mailto:compta@op.be)  
Num. IPI : 508 230  
Num. BCE : 0841.885.269

Date édition : 25/09/2023  
Date échéance : 25/10/2023

Copropriété : 0106 - ACP VENDOME

Numéro  
BCE : **BE0822.885.246**

Période : du 01/04/2023 au 30/06/2023

Lot  
concerné : APPARTEMENT - A-KR

1080 Bruxelles

Occupation : du 01/04/2023 au 30/06/2023

### Votre situation au 25/09/2023

Date	Désignation	Type	Débit	Crédit
30/06/2023	RÉPARTITION CHARGES 2ÈME TRIMESTRE	Charges	1 745.71	0.00
<b>Rappel de votre situation de compte au 30/06/2023</b>				
01/01/2023	Solde précédent	Solde	11 454.74	0.00
10/01/2023	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00
31/03/2023	Décompte de charges 1T2023 (29/08/2023)	Charges	7 277.88	0.00
11/04/2023	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00
05/05/2023	209128818602	Mouvement	0.00	300.00
03/07/2023	209128818602	Mouvement	0.00	300.00
05/08/2023	209128818602	Mouvement	0.00	300.00
<b>TOTAUX :</b>			<b>20 478.33</b>	<b>1 500.00</b>
<b>SOLDE :</b>			<b>-18 978.33</b>	

Veuillez virer votre solde de **18978.33 €** dans les meilleurs délais (avant le **25/10/2023**)  
sur le compte de l'ACP VENDOME : **BE93 0688 9573 1167 - GKCCBEBB**  
avec la communication structurée suivante : **+++209/1288/18602+++**.

*Nous rappelons aux copropriétaires bailleurs que la quote-part occupant est communiquée à titre purement indicatif, selon l'usage, ne connaissant pas les éventuelles dispositions particulières reprises dans votre contrat de bail. En aucun cas le syndic n'interviendra en cas de différend entre le bailleur et son locataire.*



Office des Propriétaires  
Rue Vilain XIII-straat, 53-55  
Bruxelles 1000 Brussel  
Email : [compta@op.be](mailto:compta@op.be)  
Num. IPI : 508 230  
Num. BCE : 0841.885.269

Date édition : 02/08/2024  
Date échéance : 01/09/2024

1000 Bruxelles  
BELGIQUE

## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0106 - ACP VENDOME  
Numéro BCE : BE0822.885.246  
Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024  
Période : du 01/01/2024 au 31/03/2024  
Login : 2091288186  
Password : 2091288186  
Lot concerné : APPARTEMENT - A-KR  
Numéro  
d'appartement :

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610002 - CONTRAT ENTRETIEN PROTECTION INCENDIE</b>	<b>2 776.48</b>				
25/03/2024 - SICLI (-7373) - BXNVEND86-2024-1T-0220 - Location extincteurs	2 776.48				
	<b>2 776.48</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>12.64</b>
<b>61011 - ASCENSEURS [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610110 - CONTRÔLE ASCENSEURS</b>	<b>1 706.10</b>				
08/03/2024 - ATK - BXNVEND86-2024-1T-0226 - Contrôle annuel	1 706.10				
<b>610111 - CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS</b>	<b>5 985.21</b>				
11/01/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0028 - 01/01/2024 > 30/06/2024	2 076.40				
11/01/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0103 - 01/01/2024 > 30/06/2024	3 908.81				
<b>610112 - ENTRETIEN ASCENSEURS HORS CONTRAT</b>	<b>1 302.07</b>				
31/01/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0144 - Raccourcissement du câble limiteur de vitesse	925.23				
21/02/2024 - SIAMU -93 - BXNVEND86-2024-1T-0138 - Ascenseur bloquée	376.84				
	<b>8 993.38</b>	1850 / 373150.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>44.59</b>
<b>61011 - ASCENSEURS [I]</b>	<b>0.00</b>				
<b>610116 - RÉPARATION ASCENSEUR</b>	<b>10 255.77</b>				
17/01/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0100 - Remplacement ferme porte RDCH	458.26				
24/01/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0105 - Recup huile + bloc secours	5 147.42				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
31/01/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0145 - Remplacement poulie tendeuse avec cable	2 065.16				
06/03/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0201 - Reparation porte du RDCH	2 066.19				
27/03/2024 - OTIS - BXNVEND86-2024-1T-0221 - Remplacement dictateur BS au RDCH	518.74				
	10 255.77	1850 / 373150.00	91 / 91	50.85	0.00
<b>61030 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610302 - ENTRETIEN CHAUFFAGE HORS CONTRAT</b>	<b>8 872.20</b>				
19/01/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0099 - Intervention chaufferie	191.86				
04/03/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0154 - Placement d'un réducteur de pression sur le remplissage manuel du petit bâtiment	400.68				
15/03/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0184 - Remplacement des deux pompes	3 860.52				
15/03/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0185 - Remplacement du tableau de commande	4 006.80				
15/03/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0186 - Problème : panne complete	412.34				
<b>610304 - ENTRETIEN ADOUCISSEUR EAU</b>	<b>620.10</b>				
11/01/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0025 - Problème d'ECS dans les douches tôt le matin	226.84				
05/02/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0116 - Dépannage adoucisseur	393.26				
<b>610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>1 612.34</b>				
01/01/2024 - Passage pour le remplacement des vannes d'entrée pour es deux colonnes de chauffage	703.92				
15/01/2024 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (7552) - BXNVEND86-2024-1T-0101 - fuite tuyau général	410.22				
30/01/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0119 - Fermeture du remplissage automatique et déblocage du circulateur	212.00				
21/03/2024 - HYDROJET - BXNVEND86-2024-1T-0183 - Débouchage conduite toilette en cave apres travaux	286.20				
	11 104.64	1850 / 400000.00	91 / 91	0.00	51.36
<b>61030 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>897.82</b>				
11/01/2024 - HYDROJET - BXNVEND86-2024-1T-0222 - Entretien quadrimestriel égouts	897.82				
	897.82	1850 / 406500.00	91 / 91	0.00	4.09
<b>61031 - SANITAIRES &amp; CHAUFFAGE [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610317 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS &amp; ÉGOUTS</b>	<b>6 391.53</b>				
01/01/2024 - Facture Nicolais: Remplacement de tuyauterie de décharge	-1 093.75				
30/01/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0120 - Réparation infiltrations d'eau	1 197.43				
30/01/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0121 - Débouchage/ramassage(insalubre)	392.20				
30/01/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0122 - Démontage/remontage du WC et débouchage mécanique	445.60				
30/01/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0123 - Passage pour les travaux de débouchage	143.10				
24/02/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0140 - Remplacement d'une partie de la colonne fécale dans le local de l'entresol	1 452.58				
24/02/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0141 - Recherche de fuite & remplacement du tronçon endommagé	1 138.46				
30/03/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0216 - Passage suite aux écoulements d'eau dans l'appartement L1 et dans les locaux communaux	1 340.42				
30/03/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0217 - Passage suite aux infiltrations d'eau dans le local des poubelles des colonnes L et O	1 375.49				
<b>610318 - COMPTEURS &amp; RELEVÉ DES COMPTEURS</b>	<b>62.19</b>				
01/01/2024 - Facture techem n°90766+ 89253	- 130.20				
01/02/2024 - TECHEM-CALORIBEL - BXNVEND86-2024-1T-0117 - placement module	192.39				
	6 453.72	1850 / 373150.00	91 / 91	0.00	32.00
<b>6105 - NETTOYAGE &amp; TRAITEMENT ORDURES MENAGERES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT</b>	<b>10 861.17</b>				
31/01/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0171 - 01/2024	3 620.39				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
28/02/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0169 - 02/2024	3 620.39				
25/03/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0218 - 03/2024	3 620.39				
<b>610501 - NETTOYAGE BÂTIMENT HORS CONTRAT</b>	<b>2 507.29</b>				
10/01/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0065 - Nettoyage en urgence des sous-sols suite à la rupture d'une décharge	1 815.00				
10/01/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0068 - Enlèvement encombrants	260.15				
28/02/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0170 - 02/2024	432.14				
<b>610504 - TRAITEMENT ORDURES MÉNAGÈRES SELON CONTRAT</b>	<b>544.50</b>				
23/01/2024 - BRUXELLES PROPRETE - BXNVEND86-2024-1T-0098 - DU 22/01/2024 AU 14/04/2024	544.50				
	<b>13 912.96</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>63.32</b>
<b>6106 - JARDINS, PARKINGS &amp; CHEMINS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610600 - ENTRETIEN JARDINS &amp; ABORDS SELON CONTRAT</b>	<b>2 089.49</b>				
31/03/2024 - FLORA - BXNVEND86-2024-1T-0231 - 1T2024	2 089.49				
<b>610610 - ENTRETIEN JARDINS &amp; ABORDS HORS CONTRAT</b>	<b>171.00</b>				
26/02/2024 - TECHNIGARDEN - BXNVEND86-2024-1T-0228 - Clé pour pneu de roue arrière	171.00				
	<b>2 260.49</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>10.29</b>
<b>61070 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610706 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>8 704.82</b>				
01/01/2024 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2024-1T-0030 - Solde 70% -remplacement des éclairages de secours défectueux	5 008.50				
01/01/2024 - ANTICIMEX - BXNVEND86-2024-1T-0127 - Lutte contre les cafards 1T2024	1 197.00				
29/01/2024 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2024-1T-0096 - Dépannage éclairage couloir cave	1 279.67				
05/03/2024 - ANTICIMEX - BXNVEND86-2024-1T-0162 - Lutte contre les cafards 1ierT2024	1 219.65				
	<b>8 704.82</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>39.62</b>
<b>61071 - ENTRETIEN BÂTIMENTS [I] (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>610716 - ENTRETIEN HALL, CAGE ESCALIERS &amp; COULOIRS</b>	<b>1 422.23</b>				
01/01/2024 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2024-1T-0021 - Dépannage éclairage couloir cave	117.37				
06/02/2024 - BRUXELLES SECURITY - BXNVEND86-2024-1T-0109 - Dépannage porte 84 /86	344.50				
28/02/2024 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2024-1T-0139 - Dépannage éclairage palier	250.16				
12/03/2024 - NEI GROUP(0117) - BXNVEND86-2024-1T-0219 - Enlèvement Cole	265.00				
21/03/2024 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2024-1T-0199 - Dépannage éclairage palier 9° entrée de gauche et 9° entrée au centre.	250.16				
26/03/2024 - ELECTRICITÉ PIRET YVES - BXNVEND86-2024-1T-0215 - Dépannage commun, suite à une fuite dans le hall d'entrée 86	195.04				
	<b>1 422.23</b>	1850 / 373150.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>7.05</b>
<b>6110 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	<b>0.00</b>				
<b>611010 - RÉNOVATION</b>	<b>0.00</b>				
20/03/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0202 - Acompte des travaux de remplacement de tuyauteries dans le local compteurs - Acompte 50%	5 228.98				
20/03/2024 - NICOLAÏS (-5501) - BXNVEND86-2024-1T-0203 - Acompte des travaux de remplacement des surpresseurs dans le local compteur d'eau- Acompte 50%	9 186.23				
20/03/2024 - Acompte des travaux de remplacement de tuyauteries dans le local compteurs - Acompte 50%	-5 228.98				
20/03/2024 - Acompte des travaux de remplacement des surpresseurs dans le local compteur d'eau- Acompte 50%	-9 186.23				
	<b>0.00</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>6114 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS [I+G]</b>	<b>0.00</b>				
<b>611440 - TRAVAUX ET HONORAIRES TERRASSES</b>	<b>2 582.25</b>				
11/01/2024 - COTTENIER & PARTNERS - BXNVEND86-2024-1T-0027 - Renforcement structurel et la rénovation complète des terrasses	2 432.25				
16/02/2024 - CITY FACADE - BXNVEND86-2024-1T-0132 - Indexation de l'état d'avancement n°17	39 389.03				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
16/02/2024 - CITY FACADE - BXNVEND86-2024-1T-0152 - Etat avancement N°17 Rénovation des Façades	201 364.86				
16/02/2024 - Etat avancement N°17 Rénovation des Façades	- 201 364.86				
16/02/2024 - Indexation de l'état d'avancement n°17	-39 389.03				
26/02/2024 - COTTENIER & PARTNERS - BXNVEND86-2024-1T-0151 - Renforcement structurel et la rénovation complète des terrasses	22 296.25				
26/02/2024 - Renforcement structurel et la rénovation complète des terrasses	-22 296.25				
20/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T- 0176 - City Facade	75.00				
21/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T- 0223 - Réunion de chantier du 16/11/2023	75.00				
	<b>2 582.25</b>	1850 / 379650.00	91 / 91	<b>12.58</b>	<b>0.00</b>
<b>612 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>612000 - EAU - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>13 128.10</b>				
21/02/2024 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXNVEND86-2024-1T-0150 - 16/01/2024>08/02/2024	6 009.34				
22/03/2024 - HYDROBRU SCRL (VIVAQUA) - BXNVEND86-2024-1T-0214 - 09/02/2024>18/03/2024	7 118.76				
<b>612103 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE [EAN 0816]</b>	<b>234.47</b>				
01/03/2024 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2024-1T-0163 - Conso. du 01-01-2024 au 01-02-2024	234.47				
<b>612200 - GAZ - REDEVANCE FIXE &amp; CONSOMMATION</b>	<b>64 360.76</b>				
01/01/2024 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2024-1T-0019 - Provision du 01-01-2024 au 31-03-2024	34.21				
07/03/2024 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2024-1T-0172 - Conso. du 01-01-2024 au 01-02-2024	26 319.40				
07/03/2024 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2024-1T-0173 - Conso. du 01-02-2024 au 01-03-2024	18 823.30				
31/03/2024 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2024-1T-0232 - Conso. du 01-03-2024 au 01-04-2024	19 183.85				
<b>612402 - CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFAGE</b>	<b>811.32</b>				
24/01/2024 - ABC TECHNICS (-7826) - BXNVEND86-2024-1T-0097 - Entretien 2024	811.32				
	<b>78 534.65</b>	1850 / 400000.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>363.22</b>
<b>6125 - AUTRES FOURNITURES</b>	<b>0.00</b>				
<b>612510 - STOCK CLÉS</b>	<b>1 096.04</b>				
22/01/2024 - Remise 2 télécommandes + 1 clés	-47.70				
24/01/2024 - Remise 4 clés	- 190.80				
24/01/2024 - Remise 1 clés	-47.70				
28/01/2024 - BRUXELLES SECURITY - BXNVEND86-2024-1T-0112 - Fourniture et programmation (20 badges)	1 429.94				
20/02/2024 - Remise 1 badge	-47.70				
<b>612520 - STOCK TÉLÉCOMMANDES</b>	<b>- 150.38</b>				
22/01/2024 - Remise 2 télécommandes + 1 clés	- 150.38				
	<b>945.66</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>4.30</b>	<b>0.00</b>
<b>61300 - HONORAIRES</b>	<b>0.00</b>				
<b>613000 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>150.00</b>				
20/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T- 0175 - Rendez-vous avec la concierge et Nicolais pour les problèmes d'infiltrations groupe de suppression	150.00				
<b>613001 - HONORAIRES AVOCAT</b>	<b>8 188.87</b>				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0074 - Honoraires avocat dossier : ENGO	1 096.56				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0075 - Honoraires avocat dossier : MGS ELECTRONICS	63.02				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0076 - Honoraires avocat dossier : HAIDER	645.12				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0077 - Affaire ACP VENDOME - MAEK	233.53				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0078 - Honoraires avocat dossier : OUSALAH SAMIR	313.39				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0079 - Honoraires avocat dossier : DEROBERTMASURE Lisa	88.23				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0080 - Honoraires avocats dossier : BATUPANZA NDONGA Christelle	201.67				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0081 - Honoraires avocat dossier : BAKALI MUJEDEN-ZIAT	239.50				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0082 - Honoraires avocat dossier : EL ADAK	558.64				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0083 - Honoraires avocat dossier : MUGRABI	635.96				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0084 - Honoraire avocat dossier : AYYAD	176.47				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0085 - Honoraires avocat dossier : DEGBEY Kodjo	262.98				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0086 - Honoraires avocat dossier : ROMMENS	351.23				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0087 - Honoraires avocat dossier : NAMALAYHAN	363.81				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0088 - Honoraires ACP RESIDENCE VENDOME / ESPINOLA PATINO	346.06				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0090 - Affaire ACP VENDOME - KEMAL	623.37				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0091 - Affaire ACP VENDOME - OLUKUNLE	136.94				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0093 - Affaire ACP VENDOME - YOMBO GREGORY	336.88				
22/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0094 - Affaire ACP VENDOME - BARBE	149.53				
24/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0092 - Honoraires ACP VENDOME /BARBE	545.13				
30/01/2024 - Frais de justice selon jugement du 30/1/24-Rommens	-1 030.39				
30/01/2024 - Frais de justice selon jugement du 30/1/24-Ousalah	- 821.10				
30/01/2024 - Frais de justice selon jugement du 30/1/24-Ayyad	-1 030.39				
31/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0108 - Honoraires ACP VENDOME / KEMAL	302.35				
31/01/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0111 - Honoraires ACP VENDOME / HAIDER	299.61				
02/02/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0110 - Procédure ACP VENDOME/ KEMAL	760.38				
05/03/2024 - Frais de procédure selon jugement du 5/03/24- Namal	-1 087.67				
05/03/2024 - Frais de justice selon jugement du 05/03/2024- Batupanza	-1 030.39				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0205 - Procédure ACP VENDOME/ BATUPANZA	21.00				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0195 - Procédure ACP VENDOME/ HAIEDER	385.60				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0196 - Procédure ACP VENDOME/ BAKALI	736.96				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0197 - Procédure ACP VENDOME/ OUSALAH SAMIR	347.97				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0198 - Procédure ACP VENDOME/ MUGRABI	304.53				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0204 - Procédure ACP VENDOME/ NAMAL AYHAN	772.86				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0206 - Procédure ACP VENDOME/ ENGO	499.02				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0207 - Procédure ACP VENDOME/ ROMMENS	322.77				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0208 - Procédure ACP VENDOME/ ESPINOLA	298.79				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0209 - Procédure ACP VENDOME/ DEGBEY	21.00				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0210 - Procédure ACP VENDOME/ OLUKUNLE	211.12				
21/03/2024 - DIDIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0211 - Procédure ACP VENDOME/ KEMAL	536.83				
<b>613005 - AUTRES HONORAIRES</b>	<b>124.71</b>				
01/01/2024 - SIAMU -93 - BXNVEND86-2024-1T-0229 - Permis d'environnement	124.71				
	<b>8 463.58</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>38.52</b>	<b>0.00</b>
<b>61300 - HONORAIRES (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>613000 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>19 174.33</b>				
01/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0023 - 01/2024	5 240.96				
03/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0049 - frais contentieux AYYAD Zinel'idin	297.50				
03/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0051 - Gestion sinistre VED 2023 01 DE	250.00				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0058 - R?facturation CTX 01-2024- Muamba	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0052 - R?facturation CTX 01-2024-Barbe	297.50				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0053 - R?facturation CTX 01-2024- EL ADAK	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0054 - R?facturation CTX 01-2024- Rommens	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0055 - R?facturation CTX 01-2024- Mugrabi	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0056 - R?facturation CTX 01-2024- Haider	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0057 - refacturation CTX 01-2024 -YOMBO	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0059 - R?facturation CTX 01-2024- AL SMADI	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0060 - R?facturation CTX 01-2024-OLUKUNLE Moshood	297.50				
05/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0061 - R?facturation CTX 01-2024-KEMAL	297.50				
01/02/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0073 - 02/2024	5 240.96				
01/02/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0106 - R?gul. indexation 01+02/2024	29.30				
01/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0136 - 03/2024	5 255.61				
07/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0155 - Note de cr?dit : Frais rappel 2 du 04/03/2024 GUZELYOLDAS - ARAKILYAN	-50.00				
21/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0177 - Note de cr?dit : Frais rappel 1 du 09/02/2024 KASONGO Henriette Esta	-15.00				
21/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0178 - Note de cr?dit : Frais rappel 2 du 04/03/2024 KASONGO Henriette Esta	-50.00				
	<b>19 174.33</b>	<b>1 / 218.00</b>	<b>91 / 91</b>	<b>0.00</b>	<b>87.96</b>
<b>6140 - ASSURANCES</b>	<b>0.00</b>				
<b>614000 - ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>17 178.39</b>				
01/01/2024 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2024-1T-0029 - 01/01/2024 > 01/04/2024	17 178.39				
<b>614001 - ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE</b>	<b>454.44</b>				
01/01/2024 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2024-1T-0015 - 01/01/2024 >31/12/2024	454.44				
<b>614002 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL</b>	<b>384.55</b>				
01/01/2024 - DEHON & FILS - BXNVEND86-2024-1T-0017 - 01/01/2024 > 31/12/2024	384.55				
<b>614006 - PROTECTION JURIDIQUE</b>	<b>4 875.42</b>				
01/01/2024 - ARAG (-29) - BXNVEND86-2024-1T-0016 - 10/01/2024 > 10/01/2025	4 875.42				
<b>614007 - SINISTRES</b>	<b>3 258.15</b>				
01/01/2024 - Sinistre mal attribué	1 392.98				
01/01/2024 - Remboursement du 21/05/2021 DDE petite chambre J12	835.28				
01/01/2024 - Remboursement du 28/07/2021 Fuite J12 mal imputé	1 029.89				
	<b>26 150.95</b>	<b>1850 / 406500.00</b>	<b>91 / 91</b>	<b>119.01</b>	<b>0.00</b>
<b>615 - CONCIERGERIE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>615000 - TÉLÉPHONE - INTERNET - GSM</b>	<b>332.51</b>				
01/01/2024 - Facture Proximus 12/2022	-5.00				
01/01/2024 - Facture proximus 02/2023	-0.50				
07/01/2024 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2024-1T-0070 - 01/2024	112.67				
07/02/2024 - PROXIMUS-BELGACOM (-68) - BXNVEND86-2024-1T-0125 - 02/2024	112.67				
01/03/2024 - 03/2024	112.67				
<b>615100 - ELECTRICITÉ [JEAN 9865]</b>	<b>35.90</b>				
01/01/2024 - LAMPIRIS SA (GROUPE TOTAL) - BXNVEND86-2024-1T-0020 - Provision du 01-01-2024 au 31-03-2024	35.90				
<b>615800 - AUTRES</b>	<b>162.17</b>				
27/03/2024 - SODEXO - BXNVEND86-2024-1T-0238 - Pluxee Consumption	162.17				
	<b>530.58</b>	<b>1850 / 406500.00</b>	<b>91 / 91</b>	<b>0.00</b>	<b>2.41</b>
<b>6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION</b>	<b>0.00</b>				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>616000 - FRAIS ADMINISTRATIFS SYNDIC</b>	<b>650.00</b>				
16/01/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0032 - Gestion sinistre VED 2023 02 DE	250.00				
21/03/2024 - OFFICE DES PROPRIETAIRES SA - BXNVEND86-2024-1T-0224 - Rendez-vous avec la société de nettoyage	150.00				
25/03/2024 - Sinistre VED 2023 02 DE	250.00				
	<b>650.00</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>2.96</b>	<b>0.00</b>
<b>62 - REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>				
<b>620000 - RÉMUNÉRATIONS</b>	<b>5 756.44</b>				
24/01/2024 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2024-1T-0072 - 01/2024	1 918.81				
22/02/2024 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2024-1T-0130 - 02/2024	1 918.81				
22/03/2024 - NEATU JEANINA IZABELA - BXNVEND86-2024-1T-0227 - 03/2024	1 918.82				
<b>621000 - COTISATIONS SOCIALES</b>	<b>5 501.50</b>				
02/01/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0014 - ONSS provision 01/2024	1 452.36				
09/01/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0234 - Régul ONSS 10,11,12/2023	226.59				
01/02/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0235 - Précompte professionnel 01/2024	386.63				
01/02/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0233 - ONSS provision 02/2024	1 452.36				
01/03/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0156 - ONSS provision 03/2024	1 210.30				
01/03/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0158 - Précompte professionnel 02/2024	386.63				
31/03/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0237 - Précompte professionnel 03/2024	386.63				
<b>623000 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>332.18</b>				
31/01/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0236 - Frais administratifs 01/2024	14.37				
29/02/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0157 - Frais administratifs 02/2024	303.44				
31/03/2024 - ACERTA ASBL - 5952 - BXNVEND86-2024-1T-0212 - Frais administratifs 03/2024	14.37				
<b>624000 - REMPLACEMENT CONCIERGE</b>	<b>2 420.00</b>				
10/01/2024 - AUTEUIL SERVICE - BXNVEND86-2024-1T-0067 - Remplacement de concierge 01/2024	2 420.00				
	<b>14 010.12</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.00</b>	<b>63.76</b>
<b>64 - AUTRES CHARGES</b>	<b>0.00</b>				
<b>642 - CHARGES DIVERSES</b>	<b>1 534.90</b>				
31/03/2024 - Emplacement Parkings - 1t2024	1 534.90				
	<b>1 534.90</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>6.99</b>	<b>0.00</b>
<b>6500 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES</b>	<b>0.00</b>				
<b>650000 - FRAIS BANCAIRES</b>	<b>13.89</b>				
01/01/2024 - Frais bancaires (Validité : 01/01/2024)	-40.77				
01/01/2024 - Frais bancaires (Validité : 01/01/2024)	6.12				
01/01/2024 - Frais bancaires (Validité : 01/01/2024)	2.50				
04/01/2024 - Frais bancaires (Validité : 04/01/2024)	9.68				
19/01/2024 - CREDIT D'INVESTISSEMENT /INVESTERINGSKREDIET (Validité : 19/01/2024)	12.00				
01/02/2024 - Frais bancaires (Validité : 01/02/2024)	2.50				
05/02/2024 - Frais bancaires (Validité : 05/02/2024)	9.68				
01/03/2024 - Frais bancaires (Validité : 01/03/2024)	2.50				
05/03/2024 - Frais bancaires (Validité : 05/03/2024)	9.68				
	<b>13.89</b>	1850 / 406500.00	91 / 91	<b>0.06</b>	<b>0.00</b>
<b>6570 - EMPRUNT RENOVATION CHAUFFERIE</b>	<b>0.00</b>				
<b>657010 - REMBOURSEMENT EMPRUNT CHAUFFERIE</b>	<b>5 490.75</b>				
31/03/2024 - Echéance crédit chaufferie 1T2024	5 490.75				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
	5 490.75	1850 / 406500.00	91 / 91	24.99	0.00
670 - PROVISIONS EAU & CHAUFFAGE (L - 100%)	0.00				
670000 - PROVISIONS EAU & CHAUFFAGE [ I ]	-7 731.92				
01/01/2024 - Facture techem n°90766+ 89253	-7 731.92				
	-7 731.92	1850 / 373150.00	91 / 91	0.00	-38.33
68160 - VARITATION FONDS DE RESERVE	0.00				
681600 - APPEL FONDS DE RÉSERVE	25 000.00				
31/03/2024 - Appel Fonds de Réserve - 1t2024	25 000.00				
	25 000.00	1850 / 406500.00	91 / 91	113.78	0.00
643000 - FRAIS PRIVATIFS					
19/03/2024 - D/DIER DONCK AVOCAT - BXNVEND86-2024-1T-0182 - Frais d'huissier -ACP VENDOME / KEMAL	853.21			853.21	0.00
	853.21			853.21	0.00
<b>SOUS-TOTAL</b>				<b>1 227.25</b>	<b>743.98</b>
<b>TOTAL</b>	<b>242 985.26</b>			<b>1 971.23</b>	

**Compte Copropriétaire****Copropriété** 0106 - ACP VENDOME (BE0822.885.246)**Exercice :** du 01/01/2024 au 31/12/2024**Edité le :** 14/08/2024**Période :** jusqu'au 14/08/2024**Lots :** A-KR

/ 1080 Bruxelles

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
31/12/2016	-	-	Solde reporté	Solde	0.00	0.00	0.00
31/10/2017	-	0064	QP Fonds de roulement (A-KR-AZAHAF/Kemal)	Opération diverse	942.42	0.00	- 942.42
31/12/2017	17/03/2018		Décompte 4 T 2017(15/02/2018)	Charges	809.64	0.00	-1 752.06
08/02/2018	-	028	CHARGE POUR MOI JANVIER KEMAL	Mouvement	0.00	300.00	-1 452.06
12/03/2018	-	049	209128818602	Mouvement	0.00	615.00	- 837.06
31/03/2018	18/07/2018		Décompte 1er trim 2018 (18/06/2018)	Charges	1 028.33	0.00	-1 865.39
11/04/2018	-	069	avec charge 300 pour mois mars et fonds roulement	Mouvement	0.00	615.00	-1 250.39
12/04/2018	-	070	AVEC CHARGE 300 EURO POUR AVRIL ET FONDS ROULMENT	Mouvement	0.00	615.00	- 635.39
12/04/2018	-	070	209128818602	Mouvement	0.00	809.64	174.25
26/06/2018	-	114	charge pour mois MAI	Mouvement	0.00	300.00	474.25
30/06/2018	07/09/2018		Décompte 2ème trim 2018 (08/08/2018)	Charges	810.83	0.00	- 336.58
15/08/2018	-	149	209128818602	Mouvement	0.00	336.58	0.00
06/09/2018	-	163	pour 1 mois	Mouvement	0.00	300.00	300.00
30/09/2018	20/12/2018		Décompte 3ème trim 2018 (20/11/2018)	Charges	614.67	0.00	- 314.67
03/10/2018	-	182	pour mois August	Mouvement	0.00	300.00	-14.67
13/12/2018	-	226	209128818602	Mouvement	0.00	14.67	0.00
31/12/2018	12/05/2019		Décompte 4ème trim 2018 (12/04/2019)	Charges	3 023.62	0.00	-3 023.62
31/03/2019	02/08/2019		Décompte 1er trim 2019 (03/07/2019)	Charges	778.13	0.00	-3 801.75
30/06/2019	10/10/2019		Décompte 2eme trim 2019 (10/09/2019)	Charges	853.17	0.00	-4 654.92
09/07/2019	-	121	209128818602	Mouvement	0.00	1 500.00	-3 154.92
30/09/2019	28/12/2019		Décompte 3ème trim 2019 (27/11/2019)	Charges	750.40	0.00	-3 905.32
31/12/2019	31/12/2019		Décompte 4ème trim 2019 (27/03/2019)	Charges	823.08	0.00	-4 728.40
09/02/2020	-	028	209128818602	Mouvement	0.00	1 000.00	-3 728.40
31/03/2020	16/08/2020		Décompte 1T2020 (17/07/2020)	Charges	3 801.14	0.00	-7 529.54
31/05/2020	-	093	209128818602	Mouvement	0.00	1 000.00	-6 529.54
17/06/2020	-	104	209128818602	Mouvement	0.00	1 000.00	-5 529.54
30/06/2020	08/01/2021		Décompte 2T2020 (09/12/2020)	Charges	889.42	0.00	-6 418.96
01/07/2020	-	111	209128818602	Mouvement	0.00	500.00	-5 918.96
30/09/2020	20/04/2021		Décompte 3T2020 (21/03/2021)	Charges	985.68	0.00	-6 904.64
31/12/2020	03/10/2021		Décompte 4T2020 (03/09/2021)	Charges	3 387.96	0.00	-10 292.60
09/02/2021	-	027	Décompte 2T2020 (09/12/2020);	Mouvement	0.00	889.42	-9 403.18
<b>Totaux :</b>					<b>50 379.64</b>	<b>21 195.31</b>	<b>-29 184.33</b>
<b>Solde débiteur au 14/08/2024 :</b>					<b>29 184.33</b>		<b>-</b>

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
12/03/2021	-	046	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-9 103.18
31/03/2021	20/01/2022		Décompte 1T2021 (20/12/2021)	Charges	1 054.65	0.00	-10 157.83
06/04/2021	-	058	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-9 857.83
03/05/2021	-	077	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-9 557.83
05/06/2021	-	097	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-9 257.83
30/06/2021	21/03/2022		Décompte 2T2021 (21/02/2022)	Charges	1 051.69	0.00	-10 309.52
05/07/2021	-	113	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-10 009.52
02/08/2021	-	128	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-9 709.52
03/09/2021	-	149	-	Mouvement	0.00	300.00	-9 409.52
30/09/2021	-	167	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-9 009.52
30/09/2021	06/06/2022		Décompte 3T2021 (06/05/2022)	Charges	768.37	0.00	-9 777.89
02/11/2021	-	189	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-9 377.89
05/12/2021	-	209	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-8 977.89
31/12/2021	15/09/2022		Décompte 4T2021 (16/08/2022)	Charges	3 237.94	0.00	-12 215.83
04/01/2022	-	003	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-11 815.83
10/02/2022	-	027	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-11 415.83
14/03/2022	-	047	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-11 015.83
31/03/2022	16/09/2022		Décompte 1T2022 (16/08/2022)	Charges	820.13	0.00	-11 835.96
18/05/2022	-	090	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-11 435.96
07/06/2022	-	100	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-11 035.96
30/06/2022	23/11/2022		Décompte 2T2022 (24/10/2022)	Charges	1 439.53	0.00	-12 475.49
05/07/2022	-	120	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-12 075.49
02/08/2022	-	136	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-11 775.49
15/09/2022	-	164	209128818602	Mouvement	0.00	400.00	-11 375.49
30/09/2022	28/02/2023		Décompte 3T2022 (31/01/2023)	Charges	725.05	0.00	-12 100.54
11/10/2022	-	183	-	Mouvement	0.00	300.00	-11 800.54
07/11/2022	-	200	Votre paiement	Mouvement	0.00	2 000.00	-9 800.54
05/12/2022	-	218	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00	-9 500.54
31/12/2022	31/05/2023		Décomptes 4T2022 (08/05/2023)	Charges	1 954.20	0.00	-11 454.74
10/01/2023	-	7	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00	-11 154.74
31/03/2023	29/09/2023		Décompte de charges 1T2023 ( 29/08/2023)	Charges	7 277.88	0.00	-18 432.62
11/04/2023	-	066	Votre paiement	Mouvement	0.00	300.00	-18 132.62
05/05/2023	-	079	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-17 832.62
30/06/2023	30/10/2023		Décompte de charges 2T2023 ( 25/09/2023)	Charges	1 745.71	0.00	-19 578.33
01/07/2023	15/01/2024		Décompte de charges 3T2023 (15/12/2023)	Charges	1 986.81	0.00	-21 565.14
03/07/2023	-	117	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-21 265.14
05/08/2023	-	141	209128818602	Mouvement	0.00	300.00	-20 965.14
31/12/2023	15/06/2024		Décompte de charge 4T2023(16/05/2024)	Charges	5 490.03	0.00	-26 455.17
01/01/2024	31/01/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses (01/2024)	Fond de réserve	193.99	0.00	-26 649.16
01/02/2024	02/03/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses (02/2024)	Fond de réserve	193.99	0.00	-26 843.15
01/03/2024	31/03/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses (03/2024)	Fond de réserve	193.99	0.00	-27 037.14
31/03/2024	15/08/2024		Décompte de charges 1T2024(16/07/2024)	Charges	1 971.23	0.00	-29 008.37
<b>Totaux :</b>					<b>50 379.64</b>	<b>21 195.31</b>	<b>-29 184.33</b>
<b>Solde débiteur au 14/08/2024 :</b>						<b>29 184.33</b>	<b>-</b>

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/04/2024	30/04/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses	Fond de réserve	193.99	0.00	-29 202.36
03/04/2024	-	063	209128818602	Mouvement	0.00	200.00	-29 002.36
01/05/2024	31/05/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses	Fond de réserve	193.99	0.00	-29 196.35
03/05/2024	-	082	209128818602	Mouvement	0.00	200.00	-28 996.35
01/06/2024	30/06/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses	Fond de réserve	193.99	0.00	-29 190.34
05/06/2024	-	102	209128818602	Mouvement	0.00	200.00	-28 990.34
01/07/2024	31/07/2024		Appel remboursement Emprunt Terrasses (07/2024)	Fond de réserve	193.99	0.00	-29 184.33
<b>Totaux :</b>					<b>50 379.64</b>	<b>21 195.31</b>	<b>-29 184.33</b>
<b>Solde débiteur au 14/08/2024 :</b>						<b>29 184.33</b>	<b>-</b>

Veillez virer votre solde débiteur de **29 184.33 €** sur le compte de la copropriété :

**GKCCBEBB - BE93 0688 9573 1167 (BELFIUS)**

avec pour mention votre référence client : **+++209/1288/18602+++**

