

Avenue Odon Warlandlaan, 109 - 1090 Jette
BCE: BE0879995084 - IPI/BIV 504040
E-mail: syndic@atlesimmo.be

30/03/2026

Mouettes
Av. de l'Arbre Ballon, 20-22 à 1090 BRUXELLES

Vente K09

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 577-11 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Quote-part fonds (art. 577-11 §1, 1°)

Type de fonds	Montant total	X Quotités	/ Quotités totales	= Montant
a. FONDS DE ROULEMENT	69573.70 €	1800	629992 èmes	198.78 €
b. FONDS DE RESERVE	628 134.44 €	1800	629992 èmes	1794.69 €

2.

Total: -----

Nous vous rappelons que selon l'art. 577-11 §2, il incombe au notaire d'interroger le syndic, avant la cession, afin d'obtenir les informations nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

Selon l'article 577-11/1 §3 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)

Voir ci-dessus et voir décisions prises aux PV joints à la présente.

4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)

Aucune, hormis les procédures pour récupération de charges.

La copropriété a des financements auprès de Belfius banque.

5. Procès-verbaux et décomptes de charge (art. 577-11 §1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte aux acquéreurs, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.

Dans l'alternative où une modification du décompte déjà envoyé doit être apportée et qu'un nouveau décompte doit être établi, un forfait de 100 € devra être porté en compte aux acquéreurs.

6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Nous n'avons pas eu connaissance de l'exercice d'une activité à risque telle que prévue par l'IBGE.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés.

Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé ultérieurement, suite à la non communication de la date de vente et des coordonnées de l'acquéreur, une somme supplémentaire de 50 € sera portée en compte pour frais de ventilation.

Au cas où nous devons faire établir les recherches de l'identité exacte (numéro national, régime matrimonial etc...) par huissier, du fait du manque d'informations reçues, un montant de minimum 150 € (ou plus, suivant les frais d'huissier) devra être porté en compte aux acquéreurs.

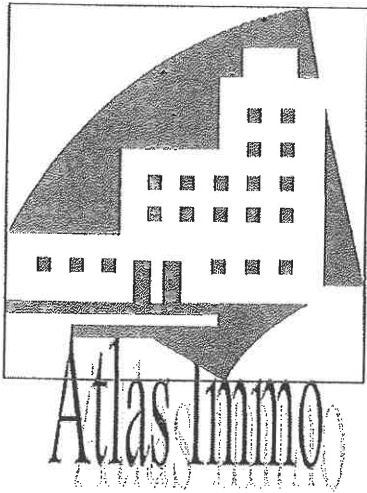
7. D.I.U.

Il n'a pas été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, de confier au syndic les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 175 € et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée à 175 €, conformément à l'art. 577-11 §4.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ACP Mouettes
Atlas Immo,
Syndic,



Bruxelles, le 10 mai 2023

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HEYSEL D QUI S'EST TENUE EN DATE DU 10
MAI 2023 - RUE DE L'EGLISE SAINT PIERRE 8 (SALLE EXCELSIOR) A 1090 JETTE**

RESUME DES POINTS DISCUTES ET DES DECISIONS PRISES

1. Liste des présences – Quorum - président de séance - secrétaire

Le syndic ouvre la séance. Les propriétaires présents ou représentés totalisant 130 777Q/629 992 quotités, soit 97 propriétaires présents ou représentés sur 368, l'assemblée est dès lors valablement constituée vu qu'il s'agit de la 2^o séance.

Président: .
Secrétaire:
Scrutateurs :

2. Informations concernant l'année 2022

INFO

Voici quelques mots résumant l'exercice annuel écoulé :

L'année écoulée a été marquée par plusieurs problèmes de fuites dans les colonnes de décharges et d'arrivées d'eau, causant des dégâts dans les appartements. Plusieurs dossiers d'assurance ont été réglés au cas par cas.

Disposer d'un dossier complet de tous les appartements (déclaration de sinistre - devis de remise en état - photos des dégâts - ...) est la principale difficulté rencontrée par le Syndic dans le règlement de ces affaires. Une fois que tous les dossiers de tous les appartements sont complets, le courtier de la copropriété déclare le sinistre auprès de la compagnie d'assurance.

D'autres nouveaux dossiers sont par contre toujours en cours de résolution. Nous pouvons constater que depuis le renouvellement des colonnes, le nombre de sinistres a fortement diminué.

Nous pouvons donc dire que l'investissement dans les nouvelles colonnes est bénéfique pour notre immeuble.

Parking autour de l'immeuble.

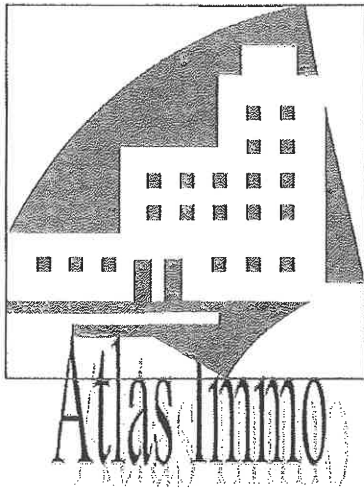
Durant 2022 il y a une forte diminution des parkings sauvages. Rappelons qu'il est interdit de stationner autour de notre immeuble suite au règlement de police de la commune de Jette.

Nous rappelons que le règlement de la commune interdit (même pour 5 minutes) pour raison de sécurité de laisser son véhicule autour d'un immeuble à appartements. Notre copropriété est tenue pour responsable pour l'application du règlement communal.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Nous redisons haut et fort qu'il est interdit de laisser tout véhicule, devant, derrière, sur le côté de l'immeuble.

Les fournisseurs privés (travaux dans son appartement, placement de nouveaux châssis, rénovation, etc ...) ne sont JAMAIS autorisés à parquer leur véhicule autour de l'immeuble ni sur la pente d'accès côté avenue DE HEYN.

Les fournisseurs au service de la copropriété ont cette possibilité de stationner sur la pente.

Encombrants et déchets.

Par contre, augmentation considérable des dépôts d'encombrants dans les parties communes. Nous rappelons que les sous-sols sont munis de caméras et que les incivilités sont rapidement identifiées. Il est bien rappelé qu'il faut respecter les lieux de dépôt des déchets. Les encombrants ne peuvent être déposés dans les sous-sols et nous signalons que la commune organise très régulièrement une collecte d'encombrants.

Nous rappelons qu'il est essentiel de respecter le tri et les lieux.

Résolution de plusieurs situations.

Nous avons rencontré et résolu avec l'aide du conseil de copropriété et du concierge, bon nombre de pannes diverses.

Plusieurs résolutions de pannes diverses :

- *Problème de barrières
- *Intervention ERADICATION
- *Intervention plombiers
- *Interventions de plusieurs fournisseurs

Merci au concierge et aux membres du conseil de copropriété.

Rappel de certains points.

Signalons que beaucoup de copropriétaires et/ou fournisseurs privés doivent régulièrement être rappelés à l'ordre :

- *prévenir le syndic de tous les travaux privés projetés,
- *interdiction de couper l'arrivée d'eau de la colonne où des travaux privés sont réalisés,
- *installer des "anti parkings" est interdit afin de ne pas percer l'étanchéité des garages,
- *interdiction de stationner pour des corps de métier privés autour de l'immeuble, ...
- *signaler emménagement ou déménagement et n'utiliser que le monte-charge et le protéger en demandant les bâches au concierge

Dossiers débiteurs.

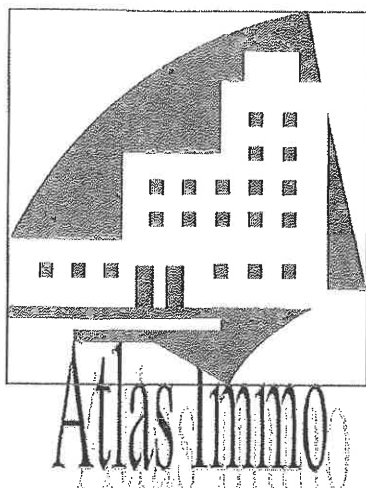
Durant l'année écoulée, certains dossiers débiteurs ont été gérés par :

Une diminution des impayés a été constatée.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Travaux.

CURABEL est toujours reconnue comme entreprise positive durant les travaux sur les décharges. A signaler que nous avons encore une colonne à rénover.

Les travaux de dallage sont en cours d'exécution et devront être terminés pour le mois d'août de cette année.

Le permis pour le nouveau local poubelles évolue bien et ce dossier sera présenté un peu plus tard lors de l'assemblée générale.

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes pour leur aide précieuse durant cette année.

Ces quelques mots ne prétendent pas avoir soulevé tous les événements de l'année écoulée, mais ont pour but de refléter la majorité de ceux-ci.

3. Situation des mauvais payeurs

INFO

Nous rappelons que les dossiers débiteurs au sein de la copropriété restent stationnaires mais sont toujours trop importants.

2019	165 474.91€	
	Dont en avocat	91 686.26€
2020	133 963.14€	
	Dont en avocat	77 943.19€
2021	90 360.56€	
	Dont avocat	36 293.64€
2022	72 371.75€	
	Dont avocat	39 363.32€

Signalons que cette gestion demande un investissement énorme en temps pour le syndic et en argent pour la copropriété. Nous ne pouvons que demander à tous les copropriétaires de respecter le paiement des charges.

Nous pouvons constater que malgré l'augmentation du budget causé par l'énergie, nous maintenons la situation des impayés à un niveau, certes trop important, mais stable.

4. Comptes :

Afin de pouvoir apporter une réponse aux questions générales concernant les comptes, les demandes doivent être envoyées par écrit au syndic au plus tard 5 jours avant l'assemblée.

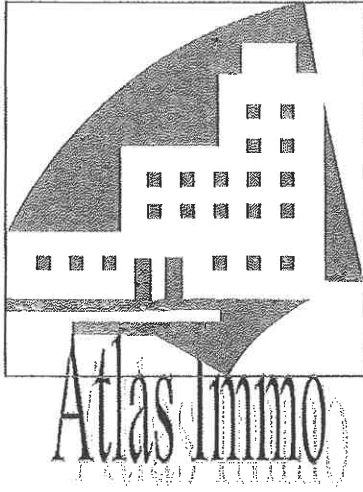
Les questions concernant le décompte individuel ne seront pas traitées au cours de l'assemblée.

Mieux vaut prendre contact avec le syndic AVANT l'AG et lui poser les questions.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



a) Rapport des commissaires

INFO

Le commissaire aux comptes lit le rapport et invitent les membres de l'AG d'approuver les comptes.

Pour rappel le rapport des commissaires aux comptes était joint la convocation de l'assemblée générale.

Les pénalités de stationnements pour 2022 :2950€
Les pénalités pour encombrants pour 2022 :2200€

... se propose de faire la traduction du procès-verbal de l'assemblée générale.

b) Approbation des comptes au 31/12/22

VOTE

Il est proposé de passer au vote.

OUI à 95.31%
Non à 4.69% H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, D25

Les comptes sont dès lors approuvés pour l'année 2022

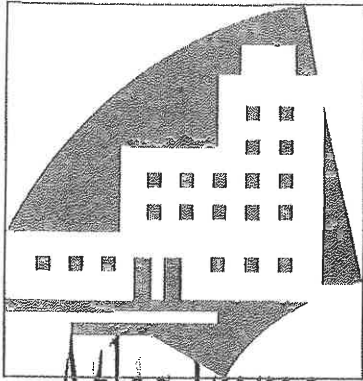
c) Décharge à ATLAS pour 2022

VOTE

Il est passé au vote pour la décharge au syndic pour l'année 2022

Oui à 96.36%
Non à 3.64% H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

La décharge pour l'année 2022 est donnée au syndic Atlas Immo



Atlas Immo

d) Présentation de l'évolution des dépenses au cours des dernières années INFO

Un graphique est présenté

e) Budget ordinaire 2023-2024

VOTE

Il est proposé de voter le budget. Il est proposé de garder le même budget que nous connaissons tous en ce moment :

Un montant de 910 700€ hors fonds de réserve, ce qui représente 1.44€ la quotité.

Oui à 91.29%

Non à 8.71% : B22, I22, C03, A02, E11, H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Le budget ordinaire est dès lors accepté par l'assemblée générale

f) Budget extraordinaire 2023-2024

VOTE

Le fonds extraordinaire restera identique, soit la somme de 60 000€/trimestre.

Oui à 94.72 %

Non à 5.28% : C03, A02, K22, H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

L'apport de fonds de réserve est dès lors accepté par l'assemblée générale.

g) Provision mensuelle

VOTE

La provision mensuelle a été difficile pour certains copropriétaires pour la mise en place, mais maintenant que le système fonctionne relativement bien, ceci permet à beaucoup de copropriétaires de plus facilement gérer leur budget, il est proposé de maintenir ce système en place.

Il est essentiel d'utiliser la communication structurée et de réaliser un ordre permanent durant 12 mois. La communication structurée est essentielle afin que le versement soit immédiatement identifié. En cas d'absence d'identification, le syndic percevra 10€ de frais administratifs à imputer en privatif.

Oui à 96.36%

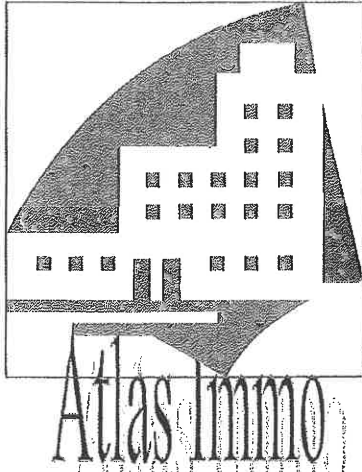
Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

L'apport de provision mensuelle est toujours d'actualité, il est important que chaque copropriétaire maintient son ordre permanent.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



5. Situation du concierge (présentation – échanges)
En fonction des échanges

INFO
VOTE

Le président de séance a demandé lors de la présentation de ce point de bien vouloir quitter la salle car celui-ci était présent lors de l'assemblée générale, mais plusieurs propriétaires estimaient qu'il devait être présent lors de la présentation de ce point, le président de séance a soulevé que ceci était contraire au règlement d'ordre intérieur.

Il a été demandé de faire un vote à main levée pour voir si le concierge devait ou non quitter la salle, la majorité des propriétaires présents ou représentés ont marqué leur accord pour que le concierge soit présent pour la présentation de ce point.

On commencer par bien signaler que c'est un point qui suscite inutilement des réactions. Il est demandé à chacune et chacun de bien écouter-entendre la présentation du point. Ensuite tout le monde aura la possibilité d'exprimer son avis dans le respect des personnes.

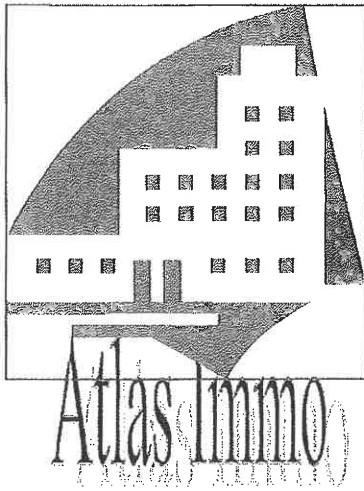
Nous commençons, pour information, à donner les tâches du concierge et les tâches de la firme qui remplace le concierge lors de ses congés, des jours de maladie et des WE et jours fériés.

Ce point a été mis à l'OJ pour 3 grandes questions qui se posent depuis plusieurs années. Nous savons que ce point a suscité énormément de questions et de réactions de certains occupants, propriétaires et même de la part de _____ jusqu'à parler de pétition, d'interventions auprès de l'un ou l'autre membre du conseil de copropriété ! Il est de bonne gouvernance de revenir sur certains sujets de temps en temps car il y a évolution des us et coutumes. Quoi qu'en pensent certaines personnes, cela n'est pas un « combat » entre personnes ! Il en va d'une question de service auprès de notre immeuble !

Le concept de concierge est un concept qui devient de moins en moins utilisé. La vie en société évoluant, de plus en plus d'immeubles évoluent, vendent la conciergerie et se tournent vers des missions externalisées. En effet, le concept de « concierge » que l'on connaissait avant n'a plus la cote car en-dehors des heures de prestations, les personnes désirent une vie de famille et du côté des copropriétés, cela devient impayable. C'est un constat et non un reproche !

Le développement de garde externe a pris la place des concierges du siècle passé.

Pour rappel, l'actuel concierge a été engagé voici 10 ans avec pour fonction de nettoyage, de « régulateur » face au règlement de la copropriété, de gestionnaire des caméras avec délégation du syndic, gestion des clés d'entrée ... et intervention exceptionnelle en-dehors de son horaire. Suite à des difficultés de gérer les caméras, le concierge a demandé d'être déchargé de cette tâche. Le développement des livraisons à domicile a conduit le syndic à demander au concierge de ne plus répondre aux sollicitations des occupants pour donner des colis alors qu'il a des tâches de nettoyage et d'entretien à effectuer. De plus toute personne absente peut aller chercher elle-même le colis à un endroit dans le quartier. Ce n'est pas à la communauté de prendre en charge ce genre de services. Récemment suite à des difficultés de gestion des clés d'entrée, cette mission a également été retirée. Un horaire pour effectuer les tâches a été défini (l'afficher).



Question 1 : l'AG estime-t-elle qu'il faille garder le concept de concierge ?

Que faire dans le cas où l'AG estime que le concept peut être supprimé ou changé : engagement d'une firme avec des clauses précises, engagement d'un ouvrier polyvalent avec de tâches précises, un mixte des deux, ... Nous passerions donc d'un statut « concierge » à un statut « ouvrier » ou « homme à tout faire » ou « ouvrier polyvalent ».

Nous avons un budget de nettoyage qui dépasse les 100.000€, le local « poubelles » va faire économiser des heures de déplacement des conteneurs, ... à l'instar de la consommation de l'énergie, il nous faut réfléchir à économiser tout en étant bien plus performant.

Le vote, ici concernera le changement de statut. S'il y a une forte majorité pour le changement de statut, le syndic aura pour tâche de trouver la meilleure solution pour notre immeuble !

Question 2 : comment l'AG réagit-elle quand le syndic et les membres du CC se rendent compte que :

- l'horaire n'est pas respecté et que certaines tâches sont « oubliées »,
- quand la personne chargée de contrôler ne respecte pas elle-même ce point du règlement ?
- quand il semble de plus en plus évident qu'il y a des passe-droits pour certaines personnes ?
- que l'intervention, la remarque ne se fait pas quand, par exemple, un fournisseur se met où on ne peut pas ? ... et la liste est non exhaustive

Question 3 : que pensent les personnes du service de

C'est lors de l'AG que les personnes qui désirent s'exprimer doivent le faire et non pas en annonçant qu'une pétition va être publiée ! Comparaison n'est pas raison mais c'est comme qui n'arrête pas d'écrire des lettres au Ministère, à l'IPI pour signaler qu'il n'est pas d'accord avec certains points ... il doit venir le dire lors des AG qu'il déserte depuis des années !

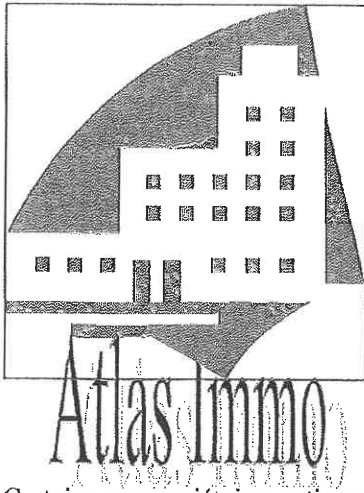
Durant toute la présentation de ce point, ce débat a été plus que animé.

Après tous les échanges de vue, l'assemblée générale donne une majorité pour garder le principe actuel sur le fonctionnement de la copropriété avec le concierge.

6. Règlement d'Ordre Intérieur

VOTE

Le syndic et le conseil de copropriété a fait une proposition des adaptations du règlement d'ordre intérieur qui a été joint à la convocation de l'assemblée générale. Ce règlement d'ordre intérieur doit régulièrement être revu pour faire face aux manques d'incivilités grandissants dans la copropriété.



Certains copropriétaires estiment qu'il faudrait encore effectuer certaines modifications dans le projet de règlement d'ordre intérieur.

Il est proposé d'effectuer un comité pour l'élaboration de ce projet de relecture et de modification de ce règlement d'ordre intérieur.

Ce projet sera géré sous la présidence de
suivante :

et sera composé de la manière

-
-
-
-
-
- Le conseil de copropriété

Ce comité fournira un nouveau projet de règlement d'ordre intérieur et celui-ci sera présenté lors de la prochaine assemblée générale

7. Informations sur le suivi du dossier du local pour les poubelles

INFO

Nous rappelons l'historique du dossier.

Lors de la dernière assemblée générale, le local poubelle devait être construit à l'arrière du bâtiment. Suite à différentes discussions avec le conseil de copropriété et les représentants de sibelga, un accord est intervenu pour construire le local poubelle entre les deux entrées des garages et à la sortie vers le Delhaize.

L'avantage consiste à ne plus déplacer durant des heures les conteneurs.

Le coût de cette construction aurait dû être moins onéreuse mais la guerre en Ukraine a fait sérieusement augmenter le coût des matières premières.

Il faut savoir qu'un point important pour le syndic et le conseil de copropriété est bien entendu la sécurité de ce local qui sera équipé de caméras.

Il est également rappelé aux copropriétaires l'importance du respect du tri sélectif ... et que les sacs pour déchets organiques sont obligatoires à partir du 15 mai 2023 !

Cette construction demande un budget de 267.000 à 285.000€ !

Le permis a été introduit auprès de la commune de Jette suivant les dernières remarques de l'urbanisme, le syndic et l'architecte sont passés en commission devant la commission le vendredi 24 mars dernier et nous avons l'information orale que le collège de la commune de Jette a octroyé le permis d'urbanisme le 25 avril dernier.

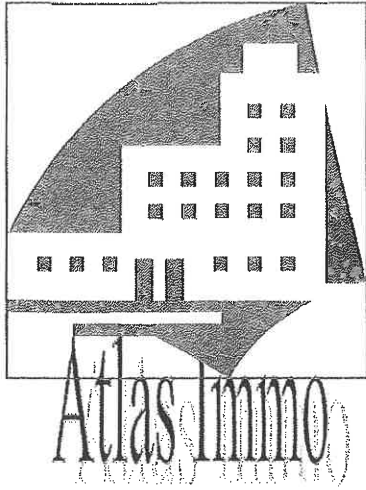
L'architecte a établi les appels d'offres conformément à son cahier de charges.

Les sociétés consultées :

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



La firme Antoniuo (société qui effectue les travaux devant l'immeuble) 285 000€
la firme Mf Contractors 267 000€
La firme ANTONIUO travaille à la satisfaction de la copropriété. On a demandé à l'architecte de proposer à Mr ANTONIUO s'il adapte son prix à celui de la firme CONTRACTORS.

En accord avec le conseil de copropriété, on serait d'avis de valider le montant de 267.000€ HTVA.
Les travaux seront supervisés par l'architecte.
Dès que le permis est définitif, le bon de commande sera validée auprès de la société et si le planning de la firme le permet les travaux pourraient être exécutés fin 2023 ou début 2024.

Il est demandé la possibilité de faire un plan incliné du nouveau local poubelles vers les caves, il est rappelé que ceci est impossible car cela rendrait impossible l'accès au niveau de certaines caves.

Il sera choisi la firme Antoniou si celui-ci s'adapte au prix de la société la plus avantageuse c'est-à-dire la société MF Contractors, le syndic et le conseil de copropriété sont en discussion avec la firme Antoniou pour obtenir son adaptation de prix dans ce sens.

8. **Remplacement des accès pédestres devant l'immeuble** INFO

Nous tenons à rappeler à l'assemblée générale que ce dossier a été transmis auprès de l'architecte du bureau Medori.

Ce travail est en cours d'exécution, et devrait se terminer vers le mois d'août de cette année si tout se passe bien au niveau des conditions climatiques.

Chaque semaine il y a une réunion de chantier pour se rendre compte de l'évolution du chantier et s'assurer que tout se passe dans les règles de l'art.

9. **Période pour effectuer les travaux privatifs au niveau du chauffage & coupure chaudière pendant l'été pour réduire la consommation de gaz (rappel 15/05-15/09)** INFO

Le chauffagiste et le bureau Deplasse confirment qu'il est extrêmement mauvais de couper régulièrement la chaudière et de vider les installations pour effectuer des travaux privatifs au sein de la copropriété. Pour éviter ce genre de problème et une usure prématurée du système de chauffage, il est rappelé que la dernière assemblée générale a décidé de mettre à l'arrêt la chaudière durant la période

du 15 mai au 15 septembre de chaque année afin de permettre aux copropriétaires d'effectuer leurs travaux privatifs.

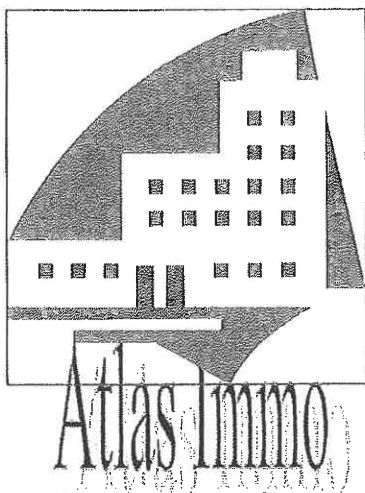
Il est rappelé que les interventions sur le système de chauffage sont de la compétence d'ISB. Tout copropriétaire intervenant lui-même sur le système de chauffage sera tenu responsable des dégâts éventuels.

Il est essentiel que tout travail privatif sur le système de chauffage soit signalé au syndic !

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



10. Inondation dans les garages (1^{er} garage –mesures à prendre)

VOTE

Le conseil de copropriété et le syndic sont bien conscients de la problématique des infiltrations au niveau des garages.

Bref historique de ce dossier.

Il y a eu une rénovation de l'ensemble des terrasses arrière au rez-de-chaussée. Cela a déjà permis d'atténuer une partie du problème de ces infiltrations mais n'a pas solutionné l'ensemble du problème. Par la suite le jardinier de l'immeuble avait vidé le bac à fleurs à l'avant côté droit du bâtiment afin de vérifier l'étanchéité du dit bac à fleurs, ceci ne serait pas la cause principale des problèmes d'infiltrations.

L'architecte a fait une recherche plus approfondie de l'ensemble du problème, et confirme que vu la configuration, il est impossible de traiter l'étanchéité de façon séparée.

Les infiltrations constatées dans les sous-sols proviennent d'une défaillance généralisée de l'étanchéité du parking et des raccords de cette étanchéité à la structure de l'immeuble. Il confirme également dans son rapport que les problèmes d'infiltrations dégradent fortement les bétons.

L'architecte propose de commander une étude pour la rénovation complète de l'esplanade avant et arrière de l'immeuble.

Il faut savoir que ce genre de rénovation sera très coûteuse pour la copropriété mais l'immeuble doit y penser pour pouvoir économiser les moyens et surtout garder la stabilité de notre immeuble qui est, par rappel, a été construit en 1970 et tenter de résoudre une fois pour, toute le problème !

Nous proposons de voter le mandat à donner au syndic pour donner mission à l'architecte de faire des propositions à la copropriété pour rénover les esplanades de notre immeuble.

Oui 71.55%

Non 28.45% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, K22, C19, B22, K07, D06, J18, A02, C03, E11, C17, I09, J14, F13, I25, G09, K15, F17, K17, K04 ; F22, A23

Le point est dès lors accepté pour donner mandat à l'architecte pour faire une étude.

**11. Travaux à prévoir – renouvellement sol dans les caves – test effectué –
on fait tout le sous-sol ?**

VOTE

La copropriété a effectué un essai de renouvellement des sols des caves devant la porte de la chaufferie, nous pouvons constater que ce travail à donner un résultat plus que positif.

Il serait proposé d'effectuer l'ensemble des couloirs des caves de la copropriété, ce qui représente un total de 260 m², le choix de la couleur serait comme l'essai rouge avec finition paillettes beige pour éclaircir légèrement le sol.

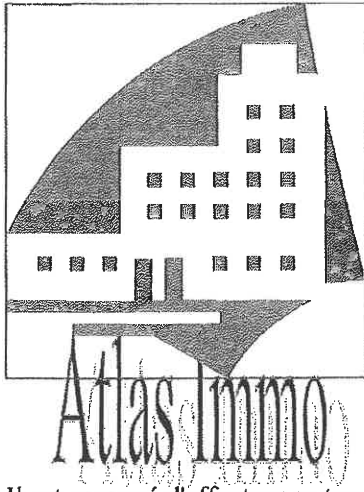
Le coût de ce travail revient :

sans la finition plinthes	18 200€ HTVA 6%
avec la finition plinthes	26 000€ HTVA

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Il est proposé d'effectuer ce travail avec la finition plinthes pour obtenir un résultat optimal.

Le conseil de copropriété et le syndic verront avec la société comment gérer le planning du travail en tenant compte de la construction du local poubelles et de bien comprendre que durant ces travaux, l'accès aux sous-sols sera compliqué si pas interdit.

Oui 76.84%

Non à 23.16% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, K22, F22, K11, J18, I15, F21, F25, M06, E03, K01, I25, A23, G09, K15, K04, J14, F13, K16

Les travaux de rénovation des sols des caves est accepté après les travaux du locale poubelle

12. Peinture des paliers et cage d'escaliers : la copropriété fournit la peinture aux volontaires et s'occupe de boucher les trous par un professionnel (attention on ne touche pas aux portes et chambranles) VOTE

Le conseil de copropriété et le syndic se rendent bien compte de l'état des couloirs dans les étages de de l'immeuble, la copropriété n'a pas de fonds pour effectuer la remise en état des paliers. Une demande de prix avait été faite pour ce travail, la remise d'un palier revenait à plus ou moins 3000€ x 52 paliers = 156 000€ HTVA.

Pour solutionner ce problème de manque de fonds, nous proposons que les copropriétaires qui souhaitent effectuer les travaux de remise en peinture de leur couloir se fassent connaître auprès du syndic.

Le syndic demande à un professionnel pour réparer les fissures et trous du palier.

La copropriété fournit le matériel de protection, le matériel de peinture et la peinture afin de permettre aux copropriétaires d'effectuer la mise en peinture du hall et surtout de garantir une uniformité de la couleur au niveau de la copropriété.

Cette solution permettra à ceux qui le désirent d'obtenir un palier remis à neuf sans alourdir les finances de la copropriété.

Dans cette solution, il est strictement interdit de s'occuper de la mise en peinture des portes et des chambranles des appartements privés.

Pour rappel, les couleurs sont définies par la copropriété même des portes privées. Tout copropriétaire est autorisé à repeindre sa porte et ses chambranles mais doit demander la couleur RAL au syndic. Un copropriétaire a repeint sa porte en vert ... il est évident que ce n'est pas autorisé !

Oui 88.32%

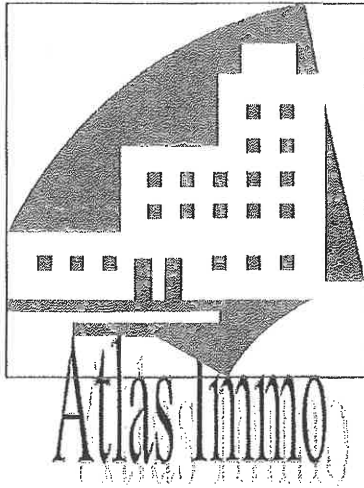
Non 11.68% : K07, B03, I15, K24, E05, F14, E18, I25, A23, I09, K16

Ce point est accepté pour la mise en peinture des paliers

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



13. Etude pour la dalle garage : infiltrations

VOTE

Ce point a été débattu dans le présent PV au point 10.

14. Placement de panneaux sur le toit : 132 panneaux

VOTE

Le conseil de copropriété et le syndic ont commencé à établir une étude pour le placement de panneaux photovoltaïques en toiture, nous avons reçu dernièrement la personne qui a fait l'étude lors d'un conseil de copropriété. À ce stade-ci il est encore prématuré de présenter un dossier fini à l'assemblée générale car le dossier doit être présenté en parallèle avec le renouvellement de la cogénération. Nous avons rencontré sibelga au mois de novembre 2022 et à ce jour et n'ont toujours pas eu la possibilité de nous présenter l'offre pour le renouvellement de la cogénération. L'expert qui a fait l'étude des panneaux photovoltaïques a fait également une proposition pour le placement d'une cogénération par un tiers investisseur, il faut que nous ayons l'offre de sibelga nous puissions l'analyser avec le conseil de copropriété et voir quelle serait la solution la plus avantageuse pour la copropriété.

Nous vous proposons de revenir ultérieurement vers vous quand le dossier sera complet mais de donner mandat au syndic et aux membres du conseil de copropriété de choisir la solution la plus favorable pour l'immeuble.

15. Cogénération

Ce point est débattu dans le présent PV au point 14.

16. Election du Conseil de copropriété et commissaires aux comptes.

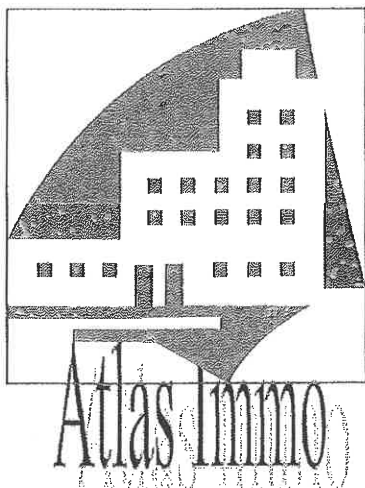
Commissaire aux comptes

VOTE

Oui à 96.36%

Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Ce membre est réélu et nous le remercions pour son application au sein de la copropriété



Conseil de copropriété

VOTE

Oui : 83.87%

Non 16.13% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, G25, I22, B22, A22, D06, K11, D24, J18, C03, A02, G08

Ce membre est réélu et nous le remercions pour son application au sein de la copropriété

VOTE

Oui à 96.36%

Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Ce membre est réélu et nous le remercions pour son application au sein de la copropriété

VOTE

donne sa démission.

Nous tenons à remercier ,
de la copropriété.

pour toutes ces années de dévouement au sein

VOTE

Oui à 96.36%

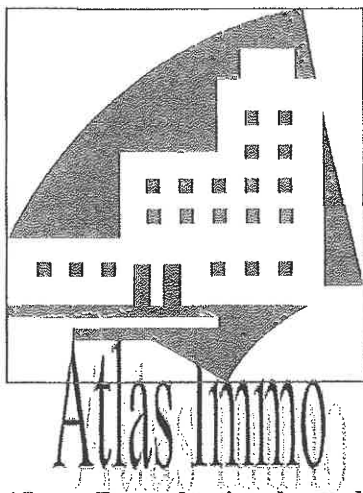
Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Ce membre est réélu et nous le remercions pour son application au sein de la copropriété

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



17 Reconduction du syndic jusqu'en 2026

VOTE

Le conseil de copropriété propose de conduire le syndic Atlas Immo jusqu'en 2026 au vu de l'ensemble des dossiers en cours pour notre copropriété (renouvellement de permis IBGE, construction du local poubelle, mise en conformité des ascenseurs, étude des panneaux photovoltaïques et renouvellement de la cogénération, étude du dossier infiltrations dans les sous-sols, ...

Oui 95.37%

Non 4.63% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, K22

Le syndic est dès lors reconduit jusqu'en 2026 et remercie l'assemblée générale.

18 Contrat des fournisseurs

INFO

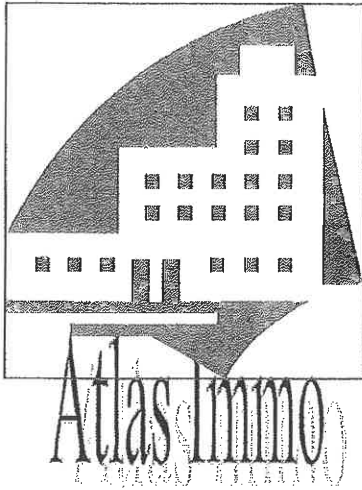
Nous informons l'assemblée générale que l'immeuble a des contrats avec les sociétés suivantes :

- Lift expertise - contrôle ascenseur
- Baticom - divers maintenance
- ISB - Chauffagiste
- Bruxelles Propreté - conteneur
- Eradication - traitement blattes
- Sicli - extincteur
- Ricoh - copieur
- Total - énergie
- Electrabel - énergie
- HL Group - Nettoyage
- AXA - assurance
- Atlas Immo - Syndic
- Boucquey - jardinier
- Otis - Ascenseur
- Concierge
- Curabel - Curage
- Caloribel - compteur

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



19 Donner la mainlevée dans le dossier

VOTE

L'ACP poursuivra cependant le recouvrement par toutes voies de droit des montants échus depuis le décompte qui fondait cette décision et se réserve dans ce contexte la faculté de procéder à une nouvelle saisie de l'appartement de _____ au cas où celle-ci devait rester une nouvelle fois en demeure de payer les charges échues depuis cette décision.

Oui à 96.36%

Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Ce point est dès lors accepté

20 Donner la mainlevée dans le dossier

VOTE

L'ACP poursuivra cependant le recouvrement par toutes voies de droit des montants échus depuis le décompte qui fondait cette décision et se réserve dans ce contexte la faculté de procéder à une nouvelle saisie de l'appartement de _____ au cas où celle-ci devait rester une nouvelle fois en demeure de payer les charges échues depuis cette décision.

Oui à 96.36%

Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Ce point est dès lors accepté

21 Donner la mainlevée dans le dossier

VOTE

L'ACP poursuivra cependant le recouvrement par toutes voies de droit des montants échus depuis le décompte qui fondait cette décision et se réserve dans ce contexte la faculté de procéder à une nouvelle saisie de l'appartement de _____ au cas où celle-ci devait rester une nouvelle fois en demeure de payer les charges échues depuis cette décision.

Oui à 96.36%

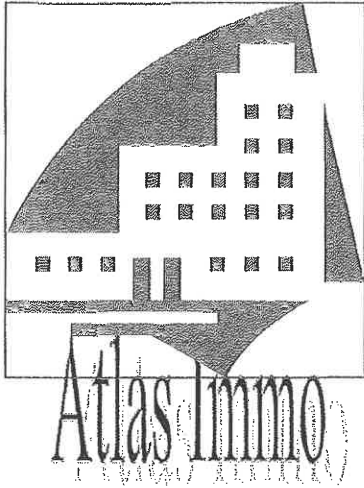
Non à 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Ce point est dès lors accepté

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **PII/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



21 Placement de volets roulants ou de Screen à l'appartement L25

VOTE

Parole à la propriétaire

Notre règlement est explicite en page 15 : « Il est toutefois permis de placer des tentes solaires ou volets du modèle et coloris orange »

L'assemblée générale confirme à

qu'il faut demander l'accord à l'urbanisme

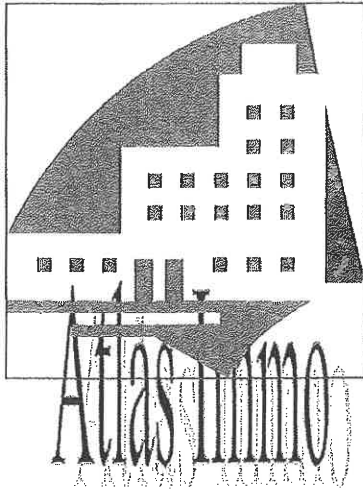
* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 22h20

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Brussel, le 10 mei 2023

PROCES-VERBAAL VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN RESIDENTIE HEYSEL D GEHOUDEN OP 10 MEI 2023 TE SINT PIETERS KERKSTRAAT 8 (ZAAL EXCELSIOR) 1090 JETTE

SAMENVATTING VAN BESPROKEN PUNTEN EN GENOMEN BESLUITEN

1. Aanwezigheidslijst - Quorum - Voorzitter van de zitting - Secretaris

De syndicus opent de vergadering. Het totaal aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bedroeg 130.777Q/629.992 eenheden, d.w.z. 97 aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars op 368, de vergadering was dus geldig samengesteld aangezien het de 2de vergadering was.

Voorzitter: :
Secretaris: :
Stemopnemers: :

2. Informatie betreffende het jaar 2022

INFO

Hier zijn enkele woorden om het afgelopen jaar samen te vatten:

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door een aantal problemen met lekkende afvoerkolommen en watertoevoeren, die schade veroorzaakten aan de appartementen. Verschillende verzekeringsdossiers werden van geval tot geval geregeld.

De grootste moeilijkheid die het Syndicus ondervindt bij het afhandelen van deze zaken is het hebben van een volledig dossier van alle flats (schadeformulier - schaderaming - foto's van de schade - ...). Zodra alle dossiers van alle appartementen compleet zijn, maakt de makelaar van het mede-eigendom aangifte van het schadegeval bij de verzekeringsmaatschappij.

Andere nieuwe zaken zijn echter nog steeds in behandeling. We zien dat het aantal schadegevallen sterk is gedaald sinds de vernieuwing van de kolommen.

We kunnen daarom zeggen dat de investering in de nieuwe kolommen gunstig is voor ons gebouw.

Parkeren rond het gebouw.

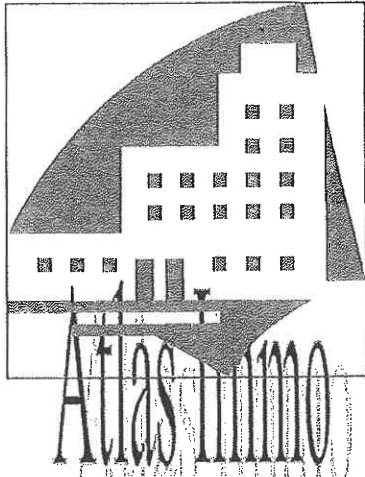
In 2022 was er een sterke afname van wildparkeren. Herinner dat parkeren rond ons gebouw verboden is ten gevolge van het politiereglement van de gemeente Jette.

We herinneren eraan dat de gemeentelijke voorschriften het verbieden om een voertuig rond een flatgebouw achter te laten (zelfs niet voor 5 minuten), wegens veiligheidsredenen. Ons mede-eigendom is verantwoordelijk voor de handhaving van het gemeentelijk reglement.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



We herhalen luid en duidelijk dat het verboden is om een voertuig voor, achter of aan de zijkant van het gebouw te laten staan.

Privé-leveranciers (werken in hun appartement, plaatsing van nieuwe ramen, renovatie, ...) mogen NOOIT hun voertuig parkeren rond het gebouw of op de toegangshelling aan de kant van de HEYN laan.

Leveranciers ten dienste van het mede-eigendom mogen wel op de helling parkeren.

Grofvuil en afval.

Aan de andere kant is er een aanzienlijke toename van grofvuil dat in de gemeenschappelijke ruimtes wordt gedeponereerd. We herinneren eraan dat de kelders zijn uitgerust met camera's en dat eventuele ongeregelheden snel worden vastgesteld.

We willen je eraan herinneren dat het belangrijk is om de plaatsen waar afval wordt gedeponereerd te respecteren. Grofvuil mag niet in kelders worden gedeponereerd en we wijzen erop dat de gemeente regelmatig een ophaaldienst voor grofvuil organiseert.

We herinneren u eraan dat het belangrijk is om de sortering en de locaties te respecteren.

Oplossing van verschillende situaties.

Met de hulp van de raad van het mede-eigendom en de conciërge hebben we een groot aantal storingen ondervonden en opgelost.

Oplossingen voor diverse problemen:

- *problemen met de slagbomen
- *interventie van ERADICATION
- *Interventie Loodgieters
- *Interventies van verschillende leveranciers

Hartelijk dank aan de conciërge en de leden van de raad van het mede-eigendom.

Herinnering aan bepaalde punten.

Er moet op worden gewezen dat veel mede-eigenaren en/of particuliere leveranciers regelmatig op hun verantwoordelijkheden moeten worden gewezen:

- *Bring de syndicus op de hoogte van geplande privatieve werken,
- *De watertoevoer mag niet worden afgesloten in de kolom waar privatieve werken worden uitgevoerd,
- * het aanbrengen van voorzieningen ter vermindering van parkeren is niet toegelaten om de waterdichtheid van de garages te kunnen garanderen
- *geen parkeerplaats voor privé-vaklui rond het gebouw, ...
- *signaleer verbouwingen en verhuizingen en gebruik alleen de goederenlift en bescherm deze door de conciërge om dekzeilen te vragen.

Schulden dossiers.

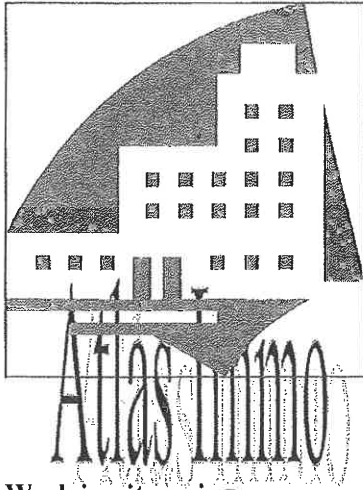
Het afgelopen jaar werden bepaalde debiteuredossiers beheerd door:

Een daling van de onbetaalde rekeningen werd waargenomen.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Werk in uitvoering.

CURABEL blijft positief erkend worden als een bedrijf tijdens werkzaamheden op stortplaatsen. Er moet worden opgemerkt dat we nog één kolom moeten renoveren.

De bestratingswerkzaamheden zijn aan de gang en zouden in augustus van dit jaar afgerond moeten zijn.

De vergunning voor de nieuwe afvalruimte vordert goed en zal op een later tijdstip tijdens de algemene vergadering worden gepresenteerd.

De syndicus wil de leden van het mede-eigendomsraad en de commissaris van de rekeningen bedanken voor hun onschatbare hulp in het afgelopen jaar.

Deze paar woorden pretenderen niet alle gebeurtenissen van het afgelopen jaar te omvatten, maar zijn bedoeld om het grootste deel ervan weer te geven.

3. Situatie van wanbetalers

INFO

We herinneren eraan dat het aantal debiteuren binnen de mede-eigendom stabiel blijft, maar nog steeds te hoog is.

2019	165 474.91€	
	Waarvan bij de advocaat	91 686.26€
2020	133 963.14€	
	Waarvan bij de advocaat	77 943.19€
2021	90 360.56€	
	Waarvan bij de advocaat	36 293.64€
2022	72 371.75€	
	Waarvan bij de advocaat	39 363.32€

Er moet op gewezen worden dat dit beheer een enorme investering vergt van tijd voor de syndicus en financiële middelen voor de mede-eigenaar. We kunnen alleen maar aan alle mede-eigenaars vragen om de betaling van hun bijdragen te respecteren.

We zien dat we, ondanks de stijging van het budget veroorzaakt door energie, het niveau van onbetaalde rekeningen op een stabiel niveau houden, zij het te hoog.

4. Rekeningen:

Om algemene vragen over de rekeningen te kunnen beantwoorden, moeten verzoeken uiterlijk 5 dagen voor de vergadering schriftelijk worden ingediend bij de syndicus.

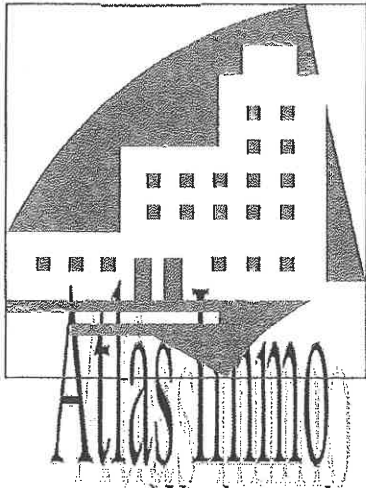
Vragen over de individuele rekeningen worden niet behandeld tijdens de vergadering.

Je kunt het beste VOOR de AV contact opnemen met de syndicus en hem vragen stellen.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



a) Verslag van de commissaris van de rekeningen

INFO

de commissaris van de rekeningen leest het verslag en vraagt de leden van de AV om de rekeningen goed te keuren

Ter herinnering, het verslag van de Commissaris was bij de uitnodiging voor de Algemene Vergadering gevoegd.

Parkeersancties m.b.t. 2022: 2950€
Sancties voor afval m.b.t. 2022 :2200€

zal de notulen van de algemene vergadering vertalen.

b) Goedkeuring van de rekeningen op 31/12/22

STEMMING

Er wordt voorgesteld om over te gaan tot de stemming.

JA 95.31%
Neen : 4.69% H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, D25

De rekeningen worden daarom goedgekeurd voor 2022.

c) Kwijting aan ATLAS m.b.t. 2022

STEMMING

Er is gestemd over de kwijting van de syndicus voor het jaar 2022.

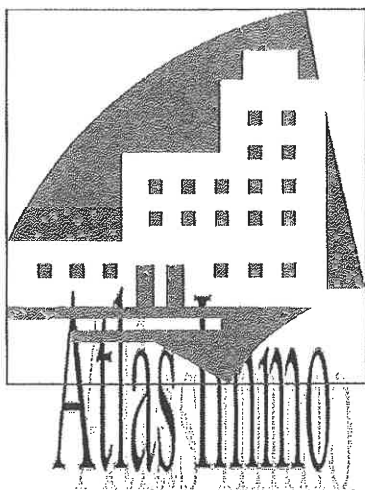
JA : 96.36%
Neen : 3.64% H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Aan de syndicus Atlas Immo wordt kwijting verleend voor het jaar 2022.

d) Overzicht van uitgaventrends in de afgelopen jaren

INFO

Er wordt een grafiek gepresenteerd



e) Gewone begroting 2023-2024

STEMMING

Er wordt voorgesteld om over de begroting te stemmen. Er wordt voorgesteld om dezelfde begroting aan te houden die we op dit moment allemaal kennen:

Een bedrag van €910.700 exclusief het reservefonds, wat neerkomt op €1,44 per quotiteit.

JA :91.29%

Neen : 8.71% : B22, I22, C03, A02, E11, H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

De gewone begroting werd daarom goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

f) Bijdrage aan het reservekapitaal 2023-2024

STEMMING

De bijdrage aan het reservekapitaal blijft ongewijzigd op €60.000 per kwartaal.

JA : 94.72 %

Neen : 5.28% : C03, A02, K22, H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

De bijdrage van reservefondsen wordt daarom geaccepteerd door de Algemene Vergadering.

g) Maandelijks provisie

STEMMING

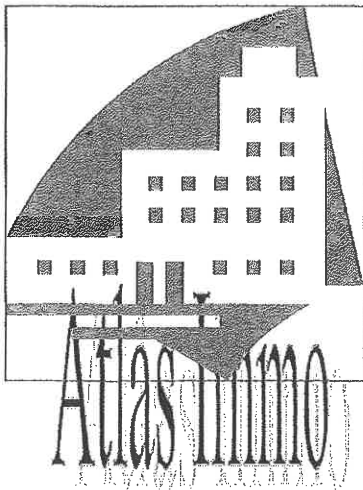
De maandelijks voorziening was voor sommige mede-eigenaars moeilijk op te zetten, maar nu het systeem relatief goed werkt en het voor veel mede-eigenaars gemakkelijker is om hun budget te beheren, wordt voorgesteld om dit systeem te handhaven.

Het is essentieel om de gestructureerde boodschap te gebruiken en een doorlopende opdracht voor 12 maanden aan te maken. De gestructureerde boodschap is essentieel om de betaling onmiddellijk te kunnen identificeren. Als de betaling niet wordt geïdentificeerd, brengt de syndicus €10 administratiekosten in rekening die privaat worden verrekend.

JA : 96.36%

Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

De maandelijks provisie is nog steeds geldig, het is belangrijk dat elke mede-eigenaar de permanente opdracht handhaaft.



5. **Situatie van de conciërge (presentatie - besprekingen)**
Afhankelijk van de uitwisselingen

INFO
STEMMING

De voorzitter van de vergadering vraagt de conciërge de zaal te verlaten tijdens de presentatie van dit punt, omdat hij aanwezig was op de algemene vergadering, maar verschillende eigenaren vinden dat hij aanwezig moet zijn tijdens de presentatie van dit punt. De voorzitter van de vergadering wijst erop dat dit in strijd is met het huishoudelijk reglement.

Bij handopsteking wordt besloten of de conciërge de zaal moet verlaten of niet, en de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaren stemt ermee in dat de conciërge aanwezig moet zijn bij de presentatie van dit punt.

We beginnen met erop te wijzen dat dit een item is dat onnodig reacties uitlokt. Iedereen wordt gevraagd om aandachtig te luisteren naar de presentatie van het punt. Daarna krijgt iedereen de kans om op een respectvolle manier zijn mening te geven.

We beginnen, ter informatie, met een opsomming van de taken van de conciërge en de taken van het bedrijf dat de conciërge vervangt tijdens zijn verlof, ziekteperioden, weekends en feestdagen.

Dit punt werd op de agenda geplaatst omwille van 3 belangrijke kwesties die al enkele jaren aan de orde zijn. We weten dat dit punt aanleiding heeft gegeven tot een groot aantal vragen en reacties van bepaalde bewoners, eigenaars en zelfs van tot op het punt van spreken over een petitie en interventies met een of ander lid van de mede-eigendomsraad!

Het is goed bestuur om bepaalde onderwerpen van tijd tot tijd opnieuw te bekijken, omdat gewoonten en gebruiken evolueren. Wat sommige mensen ook denken, dit is geen "gevecht" tussen individuen! Het is een kwestie van dienstbaarheid aan ons gebouw!

Het concept van de conciërge wordt steeds minder gebruikelijk. Naarmate de maatschappij evolueert, veranderen steeds meer gebouwen en verkopen ze hun conciërgerie en schakelen ze over op uitbestede diensten. Inderdaad, het concept van de "conciërge", zoals we dat vroeger kenden, is uit de gratie geraakt omdat mensen een gezinsleven willen hebben buiten de werkuren, en aan de kant van mede-eigenaren wordt dit onbetaalbaar. Dit is een observatie, geen verwijt!

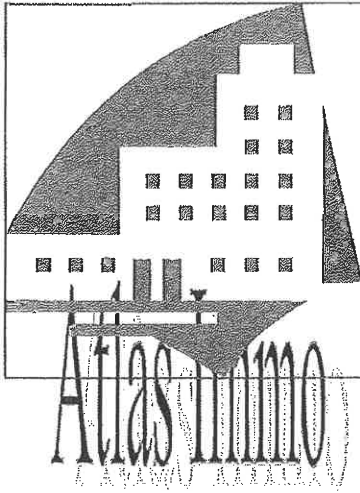
De ontwikkeling van externe bewakingsdiensten heeft de conciërges van de vorige eeuw vervangen. Ter herinnering, de huidige conciërge werd 10 jaar geleden ingehuurd om het gebouw schoon te maken, de naleving van de mede-eigendomsregels te "regelen", de camera's te beheren in opdracht van de syndicus, de toegangssleutels te beheren, enz. en uitzonderlijke diensten te verlenen buiten zijn normale werkuren.

Na problemen met het beheer van de camera's heeft de conciërge gevraagd om van deze taak te worden ontheven. De ontwikkeling van thuisbezorging heeft de syndicus ertoe gebracht de conciërge te vragen niet langer in te gaan op verzoeken van bewoners om pakketten af te leveren wanneer hij schoonmaak- en onderhoudstaken moet uitvoeren. Bovendien kan iedereen die afwezig is het pakket

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tcl : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



zelf ophalen op een locatie in de buurt. Het is niet aan de gemeenschap om dit soort diensten te verlenen. Vanwege problemen met het beheer van toegangssleutels, werd deze dienst onlangs ook stopgezet. Er is een tijdschema opgesteld voor het uitvoeren van de taken (zie weergave).

Vraag 1: Is de Algemene Vergadering van mening dat het conciërgeconcept behouden moet blijven? Wat moet er gebeuren als de Algemene Vergadering van mening is dat het concept kan worden afgeschaft of gewijzigd: een bedrijf inhuren met specifieke clausules, een meer geschoolde arbeider inhuren met specifieke taken, een combinatie van de twee, ... We zouden dus van de status "conciërge" naar de status "arbeider" of "klusjesman" of "polyvalente arbeider" gaan.

We hebben een schoonmaakbudget van meer dan 100.000 euro en de "vuilnisbakken"-lokaal zal ons uren tijd besparen met het verplaatsen van vuilnisbakken, bij het energieverbruik moeten we nadenken over hoe we geld kunnen besparen en tegelijkertijd veel efficiënter kunnen zijn. De stemming hier gaat over de verandering van status. Als er een grote meerderheid voor de verandering van status is, zal het de taak van de syndicus zijn om de beste oplossing voor ons gebouw te vinden!

Vraag 2: Hoe reageert de AV als de syndicus en de leden van het raad van het mede-eigendom zich realiseren dat :

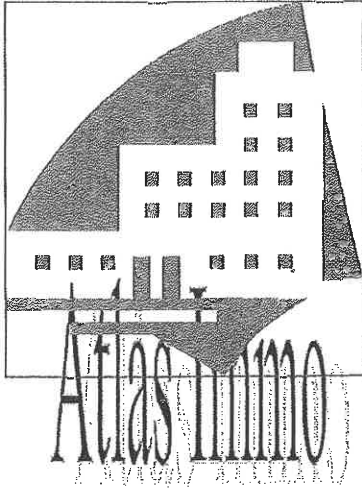
- het tijdschema niet is nageleefd en bepaalde taken zijn "vergeten",
- als de persoon die belast is met de controle zich niet houdt aan dit punt in het reglement?
- wanneer het steeds duidelijker wordt dat bepaalde personen een voorkeursbehandeling krijgen?
- dat een interventie niet plaatsvindt, wanneer bijvoorbeeld een leverancier zich plaatst waar het niet mag? ... en zo kan ik nog wel even doorgaan.

Vraag 3: Wat vinden de mensen in de afdeling van

Mensen die hun mening willen geven moeten dat op de AV doen, niet door aan te kondigen dat er een petitie komt! Vergelijking is geen reden, maar het is net als die brieven blijft schrijven naar het ministerie en het BIV om te zeggen dat hij het niet eens is met bepaalde punten... hij zou het moeten komen zeggen op de AV's die hij al jaren links laat liggen!

Tijdens de presentatie van dit punt was het debat meer dan geanimeerd.

Na alle discussies stemde de algemene vergadering in meerderheid voor het behoud van het huidige werkingsprincipe van het mede-eigendom met de conciërge.



6. Intern reglement

STEMMING

De syndicus en de mede-eigendomsraad hebben een voorstel tot wijziging van het huishoudelijk reglement ingediend, dat bij de oproeping voor de algemene vergadering was gevoegd. Dit huishoudelijk reglement moet regelmatig worden herzien om het groeiende gebrek aan beleefdheid in de mede-eigendom aan te pakken.

Sommige mede-eigenaars vinden dat er nog bepaalde wijzigingen moeten worden aangebracht in het ontwerp van huishoudelijk reglement.

Er wordt voorgesteld om een commissie op te richten die een project opstelt om dit huishoudelijk reglement te herzien en te wijzigen.

Dit project wordt geleid onder voorzitterschap van leden:

en bestaat uit de volgende

- De mede-eigendomsraad

Deze commissie zal een nieuw ontwerp voor een intern reglement opstellen, dat tijdens de volgende Algemene Vergadering zal worden gepresenteerd.

7. Informatie over de voortgang van het afval lokaal

INFO

Hier is de geschiedenis van het project.

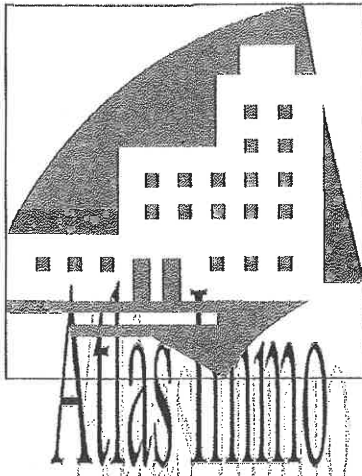
Op de laatste algemene vergadering zou de vuilnislokaal aan de achterkant van het gebouw worden gebouwd. Na verschillende besprekingen met de mede-eigendomsraad en vertegenwoordigers van Sibelga werd een akkoord bereikt om het lokaal te bouwen tussen de twee ingangen van de garages en aan de uitgang richting Delhaize.

Het voordeel is dat de containers niet meer urenlang verplaatst hoeven te worden. De bouwkosten hadden lager moeten zijn, maar door de oorlog in Oekraïne zijn de kosten voor grondstoffen sterk gestegen.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Een belangrijk punt voor de syndicus en de raad van het mede-eigendom is natuurlijk de beveiliging van het terrein, dat met camera's zal worden uitgerust.

Mede-eigenaars worden ook herinnerd aan het belang van selectief sorteren ... en dat zakken voor organisch afval verplicht worden vanaf 15 mei 2023!

Voor deze constructie is een budget nodig van tussen de €267.000 en €285.000!

De vergunning werd ingediend bij de gemeente Jette na de laatste opmerkingen van de dienst stedenbouw. De syndicus en de architect verschenen voor het comité op vrijdag 24 maart, en we hebben mondelinge informatie dat het college van de gemeente Jette de stedenbouwkundige vergunning verleende op 25 april laatstleden.

De architect heeft de aanbestedingen opgesteld volgens zijn lastenboek.

De geraadpleegde bedrijven :

Het bedrijf Antoniuo (het bedrijf dat het werk aan de voorkant van het gebouw uitvoert) 285 000€

Het bedrijf Mf Contractors 267 000€

De firma ANTONIUO werkt naar tevredenheid van de mede-eigenaars. De architect is gevraagd om de heer ANTONIUO voor te stellen zijn prijs aan te passen aan die van CONTRACTORS.

In overleg met de raad van het mede-eigendom is het raadzaam om het bedrag van €267.000 exclusief BTW goed te keuren. Het werk zal worden begeleid door de architect.

Zodra de vergunning definitief is, zal de aankooporder met het bedrijf worden gevalideerd en als de planning van het bedrijf het toelaat, zouden de werkzaamheden eind 2023 of begin 2024 kunnen worden uitgevoerd.

Er werd gevraagd of het mogelijk zou zijn om een hellend vlak te creëren van de nieuwe afvalruimte naar de kelders. Er werd op gewezen dat dit onmogelijk zou zijn omdat het de toegang tot bepaalde kelders onmogelijk zou maken.

De firma Antoniou zal worden gekozen als deze overeenkomt met de prijs van de voordeligste onderneming, namelijk MF Contractors. De syndicus en de raad van het mede-eigendom zijn in gesprek met de firma Antoniou om een prijsaanpassing in die zin te verkrijgen.

8. Vervanging van de voetgangerstoegang aan de voorkant van het gebouw

INFO

We willen de Algemene Vergadering eraan herinneren dat dit project is voorgelegd aan de architect, Medori.

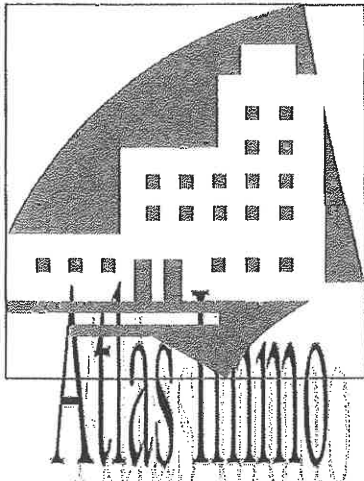
De werkzaamheden zijn momenteel aan de gang en zouden in augustus van dit jaar afgerond moeten zijn, als de weersomstandigheden goed blijven.

Er is een wekelijkse vergadering op de bouwplaats om de voortgang van de werkzaamheden te bespreken en om ervoor te zorgen dat alles volgens de regels verloopt.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



9. **Periode voor het uitvoeren van particuliere verwarmingswerkzaamheden en het uitschakelen van de verwarmingsketel**

Tijdens de zomer om het gasverbruik te verminderen (herinnering 15/05-15/09)

INFO

De verwarmingstechnicus en het kantoor Deplasse bevestigen dat het zeer slechte is om regelmatig de verwarmingsketel uit te schakelen en de installaties leeg te maken om privéwerkzaamheden uit te voeren in de mede-eigendom. Om dit soort problemen en vroegtijdige slijtage van de verwarmingsinstallatie te vermijden, moet worden opgemerkt dat de laatste algemene vergadering heeft beslist om de verwarmingsketel uit te schakelen tijdens de volgende periodes

van 15 mei tot 15 september van elk jaar om mede-eigenaars in staat te stellen hun eigen werkzaamheden uit te voeren.

Er wordt aan herinnerd dat interventies aan het verwarmingssysteem onder de verantwoordelijkheid vallen van ISB. Elke mede-eigenaar die zelf werkzaamheden aan het verwarmingssysteem uitvoert, zal verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele schade.

Het is essentieel dat alle privé-werkzaamheden aan het verwarmingssysteem worden gemeld bij de beheerder!

10. **Overstroming in garages (1e garage - te nemen maatregelen)**

STEMMING

De mede-eigenomsraad en de syndicus zijn zich terdege bewust van het probleem van doorsijpeling in de garages.

Een korte geschiedenis van dit probleem.

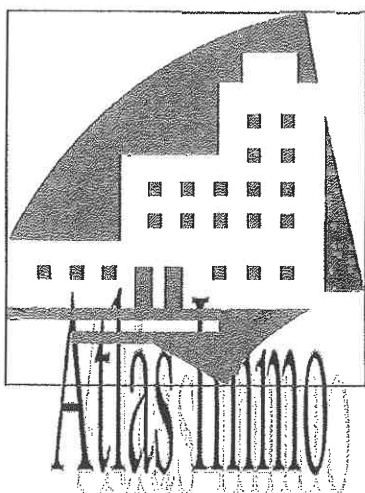
Alle terrassen aan de achterzijde op de begane grond zijn gerenoveerd. Dit verlichtte een deel van het probleem, maar loste het probleem niet in zijn geheel op.

Vervolgens heeft de tuinman van het gebouw de bloembak rechtsvoor leeggehaald om te controleren of deze waterdicht was, maar dit was niet de hoofdoorzaak van de infiltraties.

De architect heeft het hele probleem grondiger onderzocht en bevestigt dat het gezien de configuratie onmogelijk is om de waterdichting apart te behandelen.

De waargenomen infiltraties in de kelders zijn het gevolg van een algemeen defect van de afdichting van de parking en van de aansluitingen van deze afdichting op de structuur van het gebouw. Ook bevestigt hij in zijn rapport dat infiltratieproblemen het beton ernstig aantasten.

De architect stelt voor een studie te bestellen voor de volledige renovatie van de voor- en achter-esplanade van het gebouw.



Een dergelijke renovatie zal zeer duur zijn voor het condominium, maar het gebouw moet erover nadenken om geld te besparen en vooral om de stabiliteit van ons gebouw, dat in 1970 werd gebouwd, te behouden en het probleem voor eens en voor altijd proberen op te lossen!
We stellen voor dat jullie stemmen om de syndicus een mandaat te geven om de architect opdracht te geven voorstellen te doen aan de mede-eigenaars om de esplanades van het gebouw te renoveren.

JA : 71.55%

Neen : 28.45% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, K22, C19, B22, K07, D06, J18, A02, C03, E11, C17, I09, J14, F13, I25, G09, K15, F17, K17, K04 ; F22, A23

Het punt wordt dan ook aanvaard om de architect opdracht te geven een studie uit te voeren.

11. Geplande werkzaamheden - vernieuwing van de keldervloer - test uitgevoerd - de hele kelder wordt gerenoveerd ?

STEMMING

De mede-eigendom heeft een proef uitgevoerd om de vloeren in de kelders voor de deur van het ketelhuis te vernieuwen en we zien dat de resultaten meer dan positief zijn.
Er wordt voorgesteld om alle keldergangen van het mede-eigendom, met een totale oppervlakte van 260 m², de gekozen kleur zal dezelfde rode kleur zijn als de proef, met een beige glitterafwerking om de vloer iets op te lichten.
De kosten van dit werk bedragen :

zonder plintafwerking	18 200€ Exclusief BTW 6%
met plintafwerking	26 000€ Exclusief BTW

Er wordt voorgesteld om het werk uit te voeren met de afwerking van de plinten om het best mogelijke resultaat te bereiken.

De raad van het mede-eigendom en de syndicus zullen met het bedrijf bespreken hoe het werkschema kan worden beheerd, rekening houdend met de bouw van de afvalruimte en het feit dat de toegang tot de kelders tijdens deze werkzaamheden moeilijk of zelfs verboden zal zijn.

JA : 76.84%

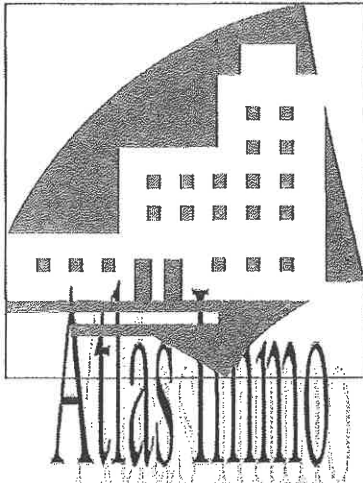
Neen : 23.16% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, K22, F22, K11, J18, I15, F21, F25, M06, E03, K01, I25, A23, G09, K15, K04, J14, F13, K16

De renovatiewerkzaamheden aan de kelderverdiepingen zullen worden uitgevoerd nadat het werk aan de afval lokaalis voltooid.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



12. Schilderen van de overlopen en trappenhuizen: het mede-eigendom zorgt voor de verf voor de vrijwilligers en laten de gaten professioneel vullen.
(let op dat de deuren en deuren en deurkozijnen) STEMMING

De raad van de mede-eigendom en de syndicus zijn zich terdege bewust van de staat van de gangen op de verdiepingen van het gebouw, en de mede-eigendom heeft geen geld om de overlopen op te knappen. Er werd een offerte aangevraagd voor dit werk en de kosten voor het opknappen van één overloop bedroegen ongeveer € 3.000 x 52 overlopen = € 156.000 exclusief btw.

Om dit probleem van gebrek aan fondsen op te lossen, stellen we voor dat mede-eigenaars die hun gang willen herschilderen contact opnemen met de syndicus.

De syndicus vraagt een vakman om de scheuren en gaten in de overloop te repareren.

De mede-eigendom stelt het beschermingsmateriaal, het schildersmateriaal en de verf ter beschikking van de mede-eigenaars om de hal te schilderen en vooral om ervoor te zorgen dat de kleur uniform is in de hele mede-eigendom.

Met deze oplossing kunnen mensen die dat wensen een opgeknapte overloop krijgen zonder de financiën van de mede-eigendom te belasten.

Bij deze oplossing is het strikt verboden om deuren en kozijnen van privéappartementen te schilderen. Ter herinnering: de kleuren worden bepaald door de mede-eigendom, zelfs voor privédeuren. Alle eigenaars mogen hun deuren en kozijnen opnieuw schilderen, maar moeten de RAL-kleur aanvragen bij de syndicus. Een mede-eigenaar heeft zijn deur groen geverfd ... dit is natuurlijk niet toegestaan!

JA : 88.32%

Neen : 11.68% : K07, B03, I15, K24, E05, F14, E18, I25,A23, I09, K16

Dit punt wordt geaccepteerd voor het schilderen van de overlopen.

13. Studie voor de garagevloer: doorsijpeling STEMMING

Dit punt is besproken onder punt 10 van deze notulen.

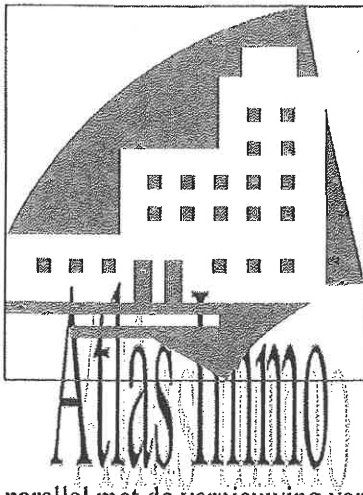
14. Installatie van panelen op het dak: 132 panelen STEMMING

De mede-eigendomraad en de syndicus zijn begonnen met het opstellen van een studie voor de installatie van fotovoltaïsche panelen op het dak, en onlangs hebben we tijdens een vergadering van de mede-eigendomraad de persoon ontmoet die de studie heeft uitgevoerd. In dit stadium is het nog te vroeg om een afgerond dossier aan de algemene vergadering voor te leggen, aangezien het dossier

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



parallel met de vernieuwing van de cogeneratie moet worden ingediend. We hebben in november 2022 een ontmoeting gehad met Sibelga en tot op heden hebben ze nog steeds niet de kans gehad om ons het bod voor de vernieuwing van de cogeneratieeenheid voor te leggen.

De expert die de studie van de fotovoltaïsche panelen heeft uitgevoerd, heeft ook een voorstel gedaan voor de installatie van een cogeneratieeenheid door een derde investeerder. We hebben het aanbod van Sibelga nodig om het samen met de mede-eigendomsraad te analyseren en te bekijken wat de voordeligste oplossing voor de mede-eigendom zou zijn.

We stellen voor om later, wanneer het dossier volledig is, bij u terug te komen, maar om de syndicus en de leden van de mede-eigendomsraad een mandaat te geven om de meest gunstige oplossing voor het gebouw te kiezen.

15. Cogeneratie

Dit punt wordt besproken in punt 14 van deze notulen.

16. Verkiezing van de mede-eigendomsraad en commissarissen van de rekeningen.

Commissarissen van de rekeningen

STEMMING

JA : 96.36%

Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Dit lid werd herkozen en we danken hem voor zijn toewijding binnen de mede-eigendom

Mede-eigendomsraad

STEMMING

JA: 83.87%

Neen : 16.13% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, G25, I22, B22, A22, D06, K11, D24, J18, C03, A02, G08

Dit lid werd herkozen en we danken hem voor zijn toewijding binnen de mede-eigendom

STEMMING

JA : 96.36%

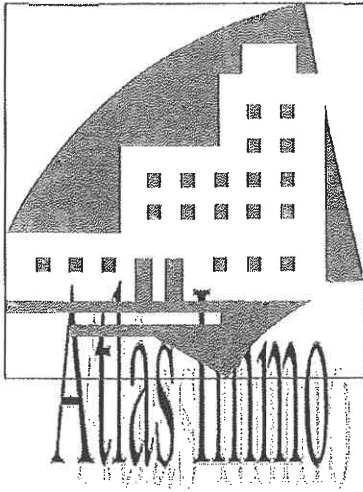
Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Dit lid werd herkozen en we danken hem voor zijn toewijding binnen de mede-eigendom

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



STEMMING

geeft zijn ontslag.

We willen
eigendom.

bedanken voor al zijn jaren van toewijding aan de mede-

STEMMING

JA : 96.36%

Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Dit lid werd herkozen en we danken hem voor zijn toewijding binnen de mede-eigendom

17 **Herbenoeming van de syndicus tot 2026**

STEMMING

De raad van de mede-eigendom stelt voor dat Atlas Immo tot 2026 aanblijft als syndicus, gezien alle lopende projecten voor onze mede-eigendom (vernieuwing van de BIM-vergunning, bouw van de vuilnisruimte, conformiteit van de liften, studie van de fotovoltaïsche panelen en vernieuwing van de cogeneratie, studie van de lekkage in de kelders, ...)

JA : 95.37%

Neen : 4.63% : H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137, K22

De syndicus is daarom herbenoemd tot 2026 en bedankt de algemene vergadering.

18 **Contracten met leveranciers**

INFO

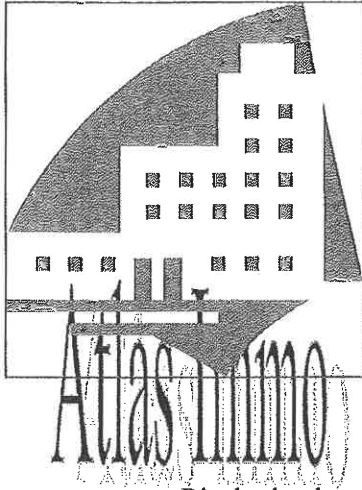
We informeren de Algemene Vergadering dat het gebouw contracten heeft met de volgende bedrijven:

- Lift expertise - controle liften
- Baticom - diverse werken
- ISB - Verwarming
- Bruxelles Propreté - container
- Eradication – behandeling kakkerlakken
- Sici – brandblussers

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



- Ricoh - kopieermachine
- Total – energie
- Electrabel – energie
- HL Group - schoonmaak
- AXA – verzekeringen
- Atlas Immo - Syndicus
- Boucquey - tuinier
- Otis – Liften
- Concierge
- Curabel – Schoonmaak leidingen
- Caloribel – Tellers

19 Vrijgave in het dossier Mezghrani

STEMMING

De VME zal echter met alle rechtsmiddelen blijven streven naar terugvordering van de bedragen die verschuldigd zijn sinds de verklaring waarop dit besluit is gebaseerd, en behoudt zich het recht voor opnieuw beslag te leggen op de flat als deze wederom in gebreke blijft de sinds dit besluit verschuldigde bedragen te betalen.

JA : 96.36%

Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Dit punt wordt daarom aanvaard

20 Vrijgave in het dossier:

STEMMING

De VME zal echter met alle rechtsmiddelen blijven streven naar terugvordering van de bedragen die verschuldigd zijn sinds de verklaring waarop dit besluit is gebaseerd, en behoudt zich het recht voor opnieuw beslag te leggen op de flat van als deze wederom in gebreke blijft de sinds dit besluit verschuldigde bedragen te betalen.

JA : 96.36%

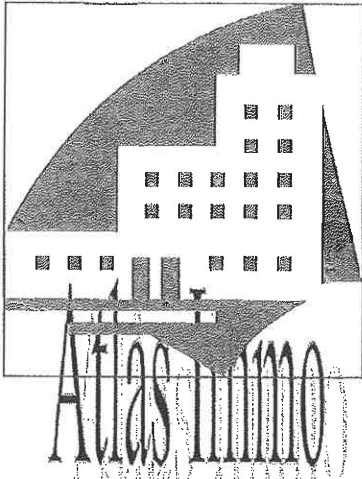
Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Dit punt wordt daarom aanvaard

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



21 Vrijgave in het dossier

STEMMING

De VME zal echter met alle rechtsmiddelen blijven streven naar terugvordering van de bedragen die verschuldigd zijn sinds de verklaring waarop dit besluit is gebaseerd, en behoudt zich het recht voor opnieuw beslag te leggen op de flat van _____ als deze wederom in gebreke blijft de sinds dit besluit verschuldigde bedragen te betalen.

JA : 96.36%

Neen: 3.64%: H11, H14, K03, K18, Park 105, Gar 137

Dit punt wordt daarom aanvaard

21 Platsing van rolluiken of schermen in flat L25

STEMMING

Het woord aan

Ons reglement is expliciet op pagina 15: "Het is wel toegestaan om zonnetenten of luiken van het oranje model en kleur te plaatsen".

De Algemene Vergadering bevestigde aan _____ moest indienen bij de dienst stedenbouw.

dat ze een aanvraag voor goedkeuring

* * *



Bruxelles, le 22 mai 2024

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HEYSEL D QUI S'EST TENUE EN DATE DU 22
MAI 2024 AVENUE DE L'EGLISE SAINT PIERRE 8 (SALLE EXCELSIOR) A 1090 JETTE**

RESUME DES POINTS DISCUTES ET DES DECISIONS PRISES

1. Liste des présences – Quorum - président de séance - secrétaire

Le syndic ouvre la séance à 18h10. Les propriétaires présents ou représentés totalisant 141 075/629 992 quotités, soit 81 propriétaires présents ou représentés sur 369, l'assemblée est dès lors valablement constituée vu qu'il s'agit de la 2ème séance.

Président: ...

Secrétaire:

Scrutateurs :

2. Informations sur l'année écoulée

INFO

Voici quelques mots résumant l'exercice annuel écoulé :

L'année écoulée a été marquée par plusieurs problèmes de fuites dans les colonnes de décharges et d'arrivées d'eau, causant des dégâts dans les appartements. Plusieurs dossiers d'assurance ont été réglés au cas par cas.

Disposer d'un dossier complet de tous les appartements (déclaration de sinistre - devis de remise en état - photos des dégâts - ...) est la principale difficulté rencontrée par le Syndic dans le règlement de ces affaires. Une fois que tous les dossiers de tous les appartements sont complets, le courtier de la copropriété déclare le sinistre auprès de la compagnie d'assurance.

D'autres nouveaux dossiers sont par contre toujours en cours de résolution. Nous pouvons constater que depuis le renouvellement des colonnes, le nombre de sinistres a fortement diminué.

Nous pouvons donc dire que l'investissement dans les nouvelles colonnes est bénéfique pour notre immeuble.

Parking autour de l'immeuble.

Durant 2023 il y a une forte diminution des parkings sauvages. Rappelons qu'il est interdit de stationner autour de notre immeuble suite au règlement de police de la commune de Jette.

Nous rappelons que le règlement de la commune interdit (même pour 5 minutes) pour raison de sécurité de laisser son véhicule autour d'un immeuble à appartements. Notre copropriété est tenue pour responsable pour l'application du règlement communal.

Nous redisons haut et fort qu'il est interdit de laisser tout véhicule, devant, derrière, sur le côté de l'immeuble.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Les fournisseurs privatifs (travaux dans son appartement, placement de nouveaux châssis, rénovation, etc ...) ne sont JAMAIS autorisés à parquer leur véhicule autour de l'immeuble ni sur la pente d'accès côté avenue DE HEYN.

Les fournisseurs au service de la copropriété ont cette possibilité de stationner sur la pente.

Encombrants et déchets.

Par contre, augmentation considérable des dépôts d'encombrants dans les parties communes. Nous rappelons que les sous-sols sont munis de caméras et que les incivilités sont rapidement identifiées.

Il est bien rappelé qu'il faut respecter les lieux de dépôt des déchets. Les encombrants ne peuvent être déposés dans les sous-sols et nous signalons que la commune organise très régulièrement une collecte d'encombrants.

Nous rappelons qu'il est essentiel de respecter le tri et les lieux.

Résolution de plusieurs situations.

Nous avons rencontré et résolu, avec l'aide du conseil de copropriété et du concierge, bon nombre de pannes diverses.

Plusieurs résolutions de pannes diverses :

- *Problème de barrières
- *Intervention ERADICATION
- *Intervention plombiers
- *Interventions de plusieurs fournisseurs

Merci au concierge et aux membres du conseil de copropriété.

Rappel de certains points.

Signalons que beaucoup de copropriétaires et/ou fournisseurs privatifs doivent régulièrement être rappelés à l'ordre :

- prévenir le syndic de tous les travaux privatifs projetés,
- interdiction de couper l'arrivée d'eau de la colonne où des travaux privatifs sont réalisés,
- installer des "anti parkings" vu l'étanchéité des garages,
- interdiction de stationner pour des corps de métier privatifs autour de l'immeuble, ...
- signaler emménagement ou déménagement et n'utiliser que le monte-charge et le protéger en demandant les bâches au concierge

Dossiers débiteurs.

Durant l'année écoulée, certains dossiers débiteurs ont été gérés par Une diminution des impayés a été constatée.

Travaux.

CURABEL est toujours reconnue comme entreprise positive durant les travaux sur les décharges. A signaler que nous avons encore une colonne à rénover tout en signalant que les travaux de dallage sont en cours d'exécution et devront être terminés pour le mois d'août de cette année.

Le permis pour le nouveau local poubelles évolue bien et ce dossier sera présenté un peu plus tard lors de l'assemblée générale.

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes pour leur aide précieuse durant cette année.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmob.be ** tel : 00322/5323500 ** fax : 00322/5323800



Ces quelques mots ne prétendent pas avoir soulevé tous les événements de l'année écoulée, mais ont pour but de refléter la majorité de ceux-ci.

3. Situation des mauvais payeurs

INFO

Nous rappelons que les dossiers débiteurs au sein de la copropriété restent stationnaires mais sont toujours trop importants.

2019	165 474.91€	
	Dont en avocat	91 686.26€
2020	133 963.14€	
	Dont en avocat	77 943.19€
2021	90 360.56€	
	Dont avocat	36 293.64€
2022	72 371.75€	
	Dont avocat	39 363.32€
2023	68 625.81€	
	Dont avocat	42 524.32€

Signalons que cette gestion demande un investissement énorme en temps pour le syndic et en argent pour la copropriété. Nous ne pouvons que demander à tous les copropriétaires de respecter le paiement des charges.

Nous pouvons constater que malgré l'augmentation du budget causé par l'énergie, nous maintenons la situation des impayés à un niveau, certes trop important, mais stable.

4. Comptes :

Afin de pouvoir apporter une réponse aux questions générales concernant les comptes, les demandes doivent être envoyées par écrit au syndic au plus tard 5 jours avant l'assemblée.

Les questions concernant le décompte individuel ne seront pas traitées au cours de l'assemblée.

Mieux vaut prendre contact avec le syndic AVANT l'AG et lui poser les questions.

a) Rapport des commissaires

INFO

Le commissaire aux comptes lit le rapport et invite les membres de l'AG à approuver les comptes.

Pour rappel le rapport des commissaires aux comptes était joint à la convocation de l'assemblée générale.

Les pénalités de stationnements pour 2023 : 3.750€

Les pénalités pour encombrants pour 2023 : 4.800€

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500 ** fax : 00322/5323800



Un échange se fait entre le commissaire aux comptes et l'assemblée générale concernant la lecture du bilan qui, d'après lui, celui-ci, n'est pas correct.

... demande également si les deux signatures figurent bien sur les rapports. Le commissaire aux comptes certifie que cela est bien le cas.

Nous expliquons que le rôle du commissaire aux comptes est de vérifier les comptes, que les bons paiements sont faits aux fournisseurs et que les factures correspondent et reflètent les dépenses assumées par la copropriété.

b) Approbation des comptes au 31/12/23 VOTE

Il est proposé de passer au vote.

L'assemblée générale approuve les comptes au 31/12/23 sauf
qui votent contre.

Les comptes sont dès lors approuvés pour l'année 2023

c) Décharge à ATLAS pour 2023 VOTE

Il est passé au vote pour la décharge au syndic pour l'année 2023

L'assemblée générale donne décharge au syndic

qui votent contre.

La décharge pour l'année 2023 est donnée au syndic Atlas Immo

d) Présentation de l'évolution des dépenses au cours des dernières années INFO

Un graphique est présenté

Le syndic informe l'AG qu'il est contraint d'augmenter ses frais administratifs de 1.50€/mois/lot, ce qui permettra à l'immeuble d'obtenir un nouveau programme informatique qui correspond aux règles en vigueur. Toutes les pièces comptables seront digitalisées. De plus tous les copropriétaires pourront consulter les pièces, procès-verbaux, les décomptes et dossiers en cours par voie électronique. Ce programme permettra aussi de tenir une assemblée à distance.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette.

N° d'entreprise : 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



e) Budget ordinaire 2024-2025

VOTE

Il est proposé de voter le budget. Il est proposé de garder le même budget que nous connaissons tous en ce moment :

Un montant de 910.700€ hors fonds de réserve, ce qui représente 1.44€ la quotité.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des voix le budget 2024-2025 pour un montant de 910.700€

Le budget ordinaire est dès lors accepté par l'assemblée générale

f) Budget extraordinaire 2024-2025

VOTE

Le fonds extraordinaire restera identique, soit la somme de 60.000€/trimestre.

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve le fonds extraordinaire de 60.000€/trimestre.

L'apport de fonds de réserve est dès lors accepté par l'assemblée générale.

g) Provision mensuelle

VOTE

La mise en place de la provision mensuelle a été difficile pour certains copropriétaires mais maintenant que le système fonctionne relativement bien, ceci permet à beaucoup de copropriétaires de plus facilement gérer leur budget, il est proposé de maintenir ce système en place.

Il est essentiel d'utiliser la communication structurée et de réaliser un ordre permanent durant 12 mois. La communication structurée est essentielle afin que le versement soit immédiatement identifié. En cas d'absence d'identification, le syndic percevra 10 € de frais administratifs à imputer en privatif.

L'assemblée générale approuve la décision
qui votent contre.

5. Règlement d'Ordre Intérieur

VOTE

Nous rappelons la décision de l'assemblée générale du 10 mai 2023 concernant la mise en ordre du règlement d'ordre intérieur.

Le syndic et le conseil de copropriété ont fait une proposition des adaptations du règlement d'ordre intérieur qui a été joint à la convocation de l'assemblée générale. Ce règlement d'ordre intérieur doit régulièrement être revu pour faire face aux incivilités grandissantes dans la copropriété. Certains copropriétaires estiment qu'il faudrait encore effectuer certaines modifications dans le projet de règlement d'ordre intérieur.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Il est proposé d'effectuer un comité pour l'élaboration de ce projet de relecture et de modification de ce règlement d'ordre intérieur.

Ce projet sera géré sous la présidence de

et sera composé de la manière

suivante :

- *Le conseil de copropriété pour effectuer la relecture*

Ce comité fournira un nouveau projet de règlement d'ordre intérieur et celui-ci sera présenté lors de la prochaine assemblée générale

Nous laissons la parole à ce comité sur le travail effectué.

Etant donné que les propriétaires mandatés n'ont pu communiquer ensemble durant l'année, ce dossier est resté en stand-by est une décision n'a pas pu être prise entre eux.

De ce fait, à l'unanimité, l'assemblée générale décide de laisser un délai jusqu'au 31 décembre 2024 pour fournir ce nouveau projet sans quoi, ce dossier ira s'abstenir sur cette décision.

En accord avec l'assemblée générale et les membres du comité de concertation, les adresses mails de ceux-ci sont divulgués dans le présent procès-verbal :

-
-
-
-

6. Informations sur le suivi du dossier du local pour les poubelles

INFO

Nous rappelons l'historique du dossier.

Lors de la dernière assemblée générale, le local poubelles devait être construit à l'arrière du bâtiment. Suite à différentes discussions avec le conseil de copropriété et les représentants de sibelga, un accord est intervenu pour construire le local poubelle entre les deux entrées des garages et à la sortie vers le Delhaize.

L'avantage consiste à ne plus déplacer durant des heures les conteneurs.

Le coût de cette construction aurait dû être moins onéreuse mais la guerre en Ukraine a fait sérieusement augmenter le coût des matières premières.

Il faut savoir qu'un point important pour le syndic et le conseil de copropriété est bien entendu la sécurité de ce local qui sera équipé de caméras.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Il est également rappelé aux copropriétaires l'importance du respect du tri sélectif ... et que les sacs pour détritiques organiques sont obligatoires à partir du 15 mai 2023 !

Cette construction demande un budget de 267.000 à 285.000€ !

Le permis a été introduit auprès de la commune de Jette suivant les dernières remarques de l'urbanisme, le syndic et l'architecte sont passés en commission devant la commission le vendredi 24 mars dernier et nous avons l'information orale que le collège de la commune de Jette a octroyé le permis d'urbanisme le 25 avril dernier.

L'architecte a établi les appels d'offres conformément à son cahier de charges.

Les sociétés consultées :

La firme Antoniuo (société qui effectue les travaux devant l'immeuble) 285 000€

la firme Mf Contractors 267 000€

La firme ANTONIOU travaille à la satisfaction de la copropriété. On a demandé à l'architecte de proposer à Mr ANTONIOU s'il adapte son prix à celui de la firme CONTRACTORS.

En accord avec le conseil de copropriété, on serait avis de valider le montant de 267.000€ HTVA. Les travaux seront supervisés par l'architecte.

Dès que le permis est définitif, le bon de commande sera validé auprès de la société et si le planning de la firme le permet les travaux pourraient être exécutés en 2023.

Le syndic et le conseil de copropriété ont relancés à plusieurs reprises l'architecte qui doit obtenir le rapport de l'ingénieur en stabilité pour le début des travaux.

Ce dossier est suivi de près par le syndic et le conseil de copropriété pour pouvoir définir la date du début des travaux.

Nous informons également qu'une relance pour les containers oranges sera faite auprès de Bruxelles Propreté.

7. **Remplacement des accès pédestres devant l'immeuble** INFO

Nous tenons à rappeler à l'assemblée générale que ce dossier a été transmis auprès de l'architecte du bureau Medori. Ce travail a été finalisé et réceptionné provisoirement.

Nous pouvons constater avec satisfaction que l'ensemble du travail a été réalisé de façon professionnelle et donne un rendu positif pour la copropriété.

8. **Période pour effectuer les travaux privatifs au niveau du chauffage & coupure chaudière Pendant l'été pour réduire la consommation de gaz (rappel 15/05-15/09)** INFO

Le chauffagiste et le bureau Deplasse confirment qu'il est extrêmement mauvais de couper régulièrement la chaudière et de vider les installations pour effectuer des travaux privatifs au sein de la copropriété. Pour éviter ce genre de problème et une usure prématurée du système de chauffage, il est rappelé que la dernière assemblée générale a décidé de mettre à l'arrêt la chaudière durant la période du 15 mai au 15 septembre de chaque année afin de permettre aux copropriétaires d'effectuer leurs travaux privatifs.

Il est rappelé que les interventions sur le système de chauffage sont de la compétence d'ISB. Tout copropriétaire intervenant lui-même sur le système de chauffage sera tenu responsable des dégâts éventuels.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmob.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Il est essentiel que tout travail privatif sur le système de chauffage soit signalé au syndic !
La firme ISB informe que de plus en plus de copropriétaires suppriment différents radiateurs en vue d'effectuer une économie énergétique, celui-ci confirme également que ce genre de procédure peut mettre à mal le bon fonctionnement du système de chauffage.
Le syndic et le conseil de copropriété proposent de supprimer les radiateurs en cuisine et plus aucun autre radiateur ne pourra être condamné.

9. Inondation dans les garages (1^{er} garage –mesures à prendre)

Bref historique de ce dossier.

Il y a eu une rénovation de l'ensemble des terrasses arrières au rez-de-chaussée. Cela a déjà permis d'atténuer une partie du problème de ces infiltrations mais n'a pas solutionné l'ensemble du problème. Par la suite le jardinier de l'immeuble avait vidé le bac à fleurs à l'avant côté droit du bâtiment afin de vérifier l'étanchéité dudit bac à fleurs, ceci ne serait pas la cause principale des problèmes d'infiltrations.

L'architecte a fait une recherche plus approfondie de l'ensemble du problème, et confirme que vu la configuration, il est impossible de traiter l'étanchéité de façon séparée.

Les infiltrations constatées dans les sous-sols proviennent d'une défaillance généralisée de l'étanchéité du parking et des raccords de cette étanchéité à la structure de l'immeuble. Il confirme également dans son rapport que les problèmes d'infiltrations dégradent fortement les bétons.

L'architecte propose de commander une étude pour la rénovation complète de l'esplanade avant et arrière de l'immeuble.

Il faut savoir que ce genre de rénovation sera très coûteuse pour la copropriété mais l'immeuble doit y penser pour pouvoir économiser les moyens et surtout garder la stabilité de notre immeuble qui, pour rappel, a été construit en 1970 et tenter de résoudre une fois pour, toute le problème !

L'architecte de la copropriété a bien reçu le mandat pour ce travail, celui-ci est occupé à faire son étude pour trouver la solution la plus adéquate à ce problème.

10) Placement de panneaux sur le toit : 132 panneaux et cogénération

Nous tenons tout d'abord à informer l'assemblée générale que le contrat de la cogénération avec sibelga se termine en octobre de cette année.

Il a été tenu des réunions avec les suites techniques de sibelga, le conseil de copropriété et le syndic pour obtenir une proposition de renouvellement de la cogénération par sibelga. Après maintes relances, sibelga a décidé de ne plus remettre une offre pour le remplacement de la cogénération.

Nous avons en accord avec le conseil de copropriété fait appel à un Bureau d'étude conformément à la décision de l'assemblée générale du 10 mai 2023, nous avons étendu cette mission pour le renouvellement de la cogénération par un tiers investisseur.

Cette solution serait d'effectuer le placement des panneaux photovoltaïques et la nouvelle cogénération (pour info, la cogénération doit être finalisée pour le 31 décembre 2024 afin de pouvoir bénéficier des certificats verts), il est dès lors primordial que l'assemblée générale se prononce ce jour car avec le système proposé, il y aura une grande diminution des frais d'électricité pour les parties communes et le remboursement annuel de la cogénération.

Le dossier est présenté par le bureau d'études.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette.

N° d'entreprise : 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Question de l'assemblée générale au bureau d'étude :

Le toit a été refait récemment. Comment faisons-nous pour l'installation des panneaux solaires ?

Rien n'est forcé dans la toiture. Les panneaux sont placés avec des poids sur la toiture

Les panneaux produisent plus en été qu'en hiver. Y'a-t-il une hausse de consommation en hiver ?

La cogénération se coupe en été pour que les panneaux solaires travaillent en hiver. La cogénération quant à elle, travaille en hiver et donc il y a une diminution des coûts toute l'année.

Est-il possible d'installer plus de panneaux prévus actuellement (74) ?

Il n'y a pas d'intérêt de rajouter plus de panneaux car vous perdriez des certificats verts et cela est contre productif.

Qu'est-ce-que le contrat tiers investisseur contient ?

Vous vous engagez à prendre la chaleur de la cogénération en priorité. Celle-ci doit être utilisée pour le bon fonctionnement de la copropriété. La cogénération appartient pendant 10 à la société installatrice et suivant les conditions mentionnées dans le contrat. Ensuite, celle-ci est vendue à la copropriété pour 1€.

Quel est le rendement des panneaux solaires ?

Il y a une garantie de 25 ans à 90% de rendement.

L'assemblée générale passe au vote sur l'approbation de l'installation de la cogénération.

L'assemblée générale approuve le projet et le placement d'une cogénération sauf :
qui vote contre.

Un second vote se porte à l'assemblée générale qui est le choix du loyer entre 44.000€ par an ou un versement de 105.000€ suivi de 22.000€ annuellement.

L'assemblée générale approuve le versement des 105.000€ suivi d'un loyer annuel de 22.000€ :

11) Mise en conformité des ascenseurs – financement Syndic

Il est rappelé que les ascenseurs de la copropriété tombent de plus en plus en panne et nous rappelons également à l'assemblée générale que la société Otis avait déjà informé précédemment que le matériel devient obsolète.

Le contrat omnium avec la firme Otis, se termine en 2026. Il est dès lors primordial de prendre une décision sur la modernisation des ascenseurs afin de permettre un bon fonctionnement et également si la copropriété souhaite changer de fournisseur afin qu'il puisse effectuer la bonne gestion de ce parc avec des ascenseurs qui disposent de matériel récent.

Nous avons dès lors demandé à notre expert, le bureau lift expertise de faire un appel d'offres auprès des différents ascensoristes. Ce dossier a été présenté au conseil de copropriété lors de nos réunions.

En faisant ce travail de mise en conformité, la copropriété serait conforme aux prescriptions légales pour une durée de 15 ans.

L'expert préconise avec fermeté qu'il serait judicieux de faire la mise en conformité avec également le remplacement de la machine de levage c'est-à-dire le moteur et le conseil de copropriété proposait également d'inclure la décoration des cabines.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Le dernier crédit en cours vient de se terminer au 30 avril 2024, le syndic proposerait d'effectuer un nouveau financement pour l'exécution de ces travaux.

Il est laissé la parole à l'expert pour la présentation de ce dossier par exposé.

Celui-ci explique que la solution la plus viable est la solution 3 (remplacement des armoires de commandes, les machines et la décoration de cabine). Les sociétés Lift Up, Liftinc, Technilift et Br-Electrimex utilisent le produit Sodimas, ce qui facilite le changement de société de maintenance en cas de mauvaise expérience. Otis, quant à elle, utilise son propre produit ce qui rend difficile le changement d'ascensoriste.

L'expert stipule également que la différence de prix entre les 4 sociétés mentionnées plus haut résulte d'une politique de société et que la seule différence est la marge bénéficiaire de la société.

L'assemblée générale passe au vote :

L'assemblée générale approuve le remplacement des ascenseurs sur le principe du travail

L'assemblée générale passe au second vote qui est de prendre une décision sur la solution 3 mentionnée dans l'exposé de l'expert et dans l'écrit ci-dessus.

L'assemblée générale approuve la solution 3 sauf qui
s'abstient.

L'assemblée générale passe au 3^{ème} vote qui se porte sur le choix du type de contrat d'entretien.

L'assemblée générale approuve la proposition d'un contrat basic :

L'assemblée générale passe au 4^{ème} vote qui se porte sur le choix de la société.

L'assemblée générale décide de choisir la société Lift-Up pour un montant de 314.355,72€ TVAC
qui s'abstient.

Le 5^{ème} vote se porte sur le mode de financement.

L'assemblée générale décide d'approuver le financement par crédit travaux pour un montant de 300.000€ et donne mandat au syndic pour la demande de crédit

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



12. situation du remplacement des décharges et arrivée d'eau – continuation de ce travail ?

Le syndic informe les travaux qui restent à effectuer

Colonne décharge

Trémie H/I colonne cuisine

Trémie H colonne au WC et salle de bain

Trémie B colonne WC et salle de bain

Alimentation d'eau

Trémie H/I cuisine

Trémie H salle de bain

Trémie A /G salle de bain, cette trémie doit être effectuée en premier lieu car la copropriété subit beaucoup de frais de réparation

La copropriété doit également refaire le réseau des décharges en sous-sol

le prix pour l'ensemble de ce travail au 10 mars 2024 revient à 407.000 € TVA comprise, le syndic et le conseil de copropriété proposent de continuer comme précédemment avec l'exécution d'une ou deux trémie(s) par an tout en commençant par la trémie A/G salle de bain

Un vote se porte à l'assemblée générale concernant le remplacement des décharges.

L'assemblée approuve ce travail :

— qui vote

contre. Celui-ci sera financé par l'apport du fonds de réserve annuellement

13. Mandat à l'avocat de la copropriété pour la voiture « abandonné »

Le syndic confirme que la voiture abandonnée a été évacuée vers la mi-avril 2024 suite à l'introduction du dossier par l'avocat concernant ce copropriétaire.

Ce point est dès lors en ordre

14. Evacuation des motos abandonnées sur parking et des vélos

Le syndic et le conseil de copropriété ont pu constater qu'au niveau du parking il y a des motos et des vélos abandonnés.

Nous proposons que l'ensemble des propriétaires de ces véhicules doivent se faire connaître auprès du concierge pour le 30 juin 2024, après cette date le syndic reçoit la mission de l'assemblée générale de faire évacuer ces objets abandonnés, le propriétaire ne pourra par la suite introduire aucun recours auprès de la copropriété, du conseil de copropriété et du syndic pour l'évacuation de ces objets.

L'assemblée générale approuve l'évacuation des motos abandonnées sur le parking :

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



15. Accord pour l'offre d'Immo Pas pour faire un audit de l'immeuble

Le syndic et le conseil de copropriété propose de faire appel à la société Immo pas pour effectuer un audit de l'immeuble avec l'ensemble des travaux qui doivent être exécutés afin d'être en ordre pour les futures réglementations énergétiques.

Cette société propose d'effectuer cette mission pour 3500 € hors TVA.

En travaillant de cette manière ceci nous permettrait d'obtenir une vue d'ensemble de l'ensemble des travaux à effectuer dans le futur et la société donne des estimations des coûts, cette façon de procéder permettrait à la copropriété d'étaler l'ensemble des travaux à effectuer dans le temps et ne pas devoir effectuer le tout en fin de parcours.

L'assemblée générale approuve l'audit

16. Election du Conseil de copropriété et commissaires aux comptes.

Commissaire aux comptes

VOTE

L'assemblée générale approuve l'élection de

Conseil de copropriété

VOTE

L'assemblée générale approuve l'élection de

VOTE

L'assemblée générale approuve l'élection de

VOTE

L'assemblée générale approuve l'élection de



Nouveau membre pour le Conseil de copropriété

L'assemblée générale approuve la nomination de

À l'unanimité, L'assemblée générale approuve la nomination

L'assemblée générale approuve la nomination de

'étant pas là, le vote ne sera pas pris en compte.

17 Contrat des fournisseurs

INFO

Nous informons l'assemblée générale que l'immeuble a des contrats avec les sociétés suivantes :

- Lift expertise - contrôle ascenseur
- Baticom - divers maintenance
- ISB - Chauffagiste
- Bruxelles Propreté - conteneur
- Eradication - traitement blattes
- Sicli - extincteur
- Ricoh - copieur
- Total - énergie
- Electrabel - énergie
- HL Group - Nettoyage
- AXA - assurance
- Portomatic - porte de garage
- Atlas Immo - Syndic
- Boucquey - jardinier
- Otis - Ascenseur
- Curabel - Curage
- Caloribel - compteur

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



18 Possibilité d'évacuer l'air ambiant vers l'extérieur point demande
Parole à la propriétaire _____ qui explique sa demande.

A l'unanimité l'assemblée générale approuve la réalisation d'un trou de son appartement qui donnera sur l'escalier de secours qui sera à charge de

19 Création d'un canal de communication point demande par
Parole à la propriétaire _____ qui explique sa demande

A l'unanimité l'assemblée générale décide de créer un moyen de communication géré par le conseil de copropriété.

20 Dresser un inventaire de tous les appartements via des associations par
Parole à la propriétaire _____ qui explique sa demande

Nous informons _____ que cet inventaire n'est pas autorisé et donc aucun vote ne peut se faire.

21 analyse du bilan point demandé par _____
Parole au propriétaire

Nous informons l'assemblée que chaque propriétaire peut consulter les pièces comptables à tout moment.

22 Situation de l'emprunt demande par
Parole au propriétaire

Nous informons _____ que l'emprunt est clôturé depuis avril 2024

23 Révocation de _____ point demande par
Parole à la propriétaire via _____

Nous expliquons que si nous révoquons _____, nous risquons une augmentation des incivilités étant donné qu'il ne sera pas possible d'imputer des pénalités.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 22h30



Brussel, 16 juni 2024

**PROCES-VERBAAL VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
MEDE-EIGENAARS VAN RESIDENTIE HEYSEL D GEHOUDEN OP 22 MEI 2024 TE
SINT PIETERS KERKSTRAAT 8 (ZAAL EXCELSIOR) 1090 JETTE**

SAMENVATTING VAN BESPROKEN PUNTEN EN GENOMEN BESLUITEN

1. Aanwezigheidslijst - Quorum - Voorzitter van de zitting - Secretaris

De syndicus opent de vergadering om 18u10. Het totaal aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bedroeg 141.075Q/629.992 eenheden, d.w.z. 81 aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars op 369, de vergadering is dus geldig samengesteld aangezien het de 2de vergadering is.

Voorzitter:

Secretaris:

Stemopneemers :

2. Informatie betreffende het jaar 2023

INFO

Hier zijn enkele woorden om het afgelopen jaar samen te vatten:

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door een aantal problemen met lekkende afvoerkolommen en watertoevoeren, die schade veroorzaakten aan de appartementen. Verschillende verzekeringsdossiers werden van geval tot geval geregeld.

De grootste moeilijkheid die de Syndicus ondervindt bij het afhandelen van deze zaken is het hebben van een volledig dossier van alle flats (schadeformulier - schaderaming - foto's van de schade - ...). Zodra alle dossiers van alle appartementen compleet zijn, maakt de makelaar van de mede-eigendom aangifte van het schadegeval bij de verzekeringsmaatschappij.

Andere nieuwe zaken zijn echter nog steeds in behandeling. We zien dat het aantal schadegevallen sterk is gedaald sinds de vernieuwing van de kolommen.

We kunnen daarom zeggen dat de investering in de nieuwe kolommen gunstig is voor ons gebouw.

Parkeren rond het gebouw.

In 2023 was er een sterke afname van wildparkeren. Herinneren we ons dat parkeren rond ons gebouw verboden is ten gevolge van het politiereglement van de gemeente Jette.

We herinneren eraan dat de gemeentelijke voorschriften het verbieden om een voertuig rond een flatgebouw achter te laten (zelfs niet voor 5 minuten), wegens veiligheidsredenen. Onze mede-eigendom is verantwoordelijk voor de handhaving van het gemeentelijk reglement.

We herhalen luid en duidelijk dat het verboden is om een voertuig voor, achter of aan de zijkant van het gebouw te laten staan.

Privé-leveranciers (werken in hun appartement, plaatsing van nieuwe ramen, renovatie, ...) mogen NOOIT hun voertuig parkeren rond het gebouw of op de toegangshelling aan de kant van de HEYN laan.

Leveranciers ten dienste van de mede-eigendom mogen wel op de helling parkeren.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette.

Ondernemingsnummer. 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
VERBODEN TOEGANG

Grofvuil en afval.

Aan de andere kant is er een aanzienlijke toename van grofvuil dat in de gemeenschappelijke ruimtes wordt gedeponeerd. We herinneren eraan dat de kelders zijn uitgerust met camera's en dat eventuele ongeregelde snel worden vastgesteld.

We willen je eraan herinneren dat het belangrijk is om de plaatsen waar afval wordt gedeponeerd te respecteren. Grofvuil mag niet in kelders worden gedeponeerd en we wijzen erop dat de gemeente regelmatig een ophaaldienst voor grofvuil organiseert.

We herinneren u eraan dat het belangrijk is om de sortering en de locaties te respecteren.

Oplossing van verschillende situaties.

Met de hulp van de raad van de mede-eigendom en de conciërge hebben we een groot aantal storingen ondervonden en opgelost.

Oplossingen voor diverse problemen:

- *problemen met de slagbomen
- *interventie van ERADICATION
- *Interventie loodgieters
- *Interventies van verschillende leveranciers

Hartelijk dank aan de conciërge en de leden van de raad van de mede-eigendom.

Herinnering aan bepaalde punten.

Er moet op worden gewezen dat veel mede-eigenaren en/of particuliere leveranciers regelmatig op hun verantwoordelijkheden moeten worden gewezen:

- *Breng de syndicus op de hoogte van geplande privatieve werken,
- *De watertoevoer mag niet worden afgesloten in de kolom waar privatieve werken worden uitgevoerd,
- * het aanbrengen van voorzieningen ter verhoging van parkeren is niet toegelaten om de waterdichtheid van de garages te kunnen garanderen
- *geen parkeerplaats voor privé-vaklief rond het gebouw, ...
- *signaleer verbouwingen en verhuizingen en gebruik alleen de goederenlift en bescherm deze door de conciërge om dekzeilen te vragen.

Schulden dossiers.

Het afgelopen jaar werden bepaalde debiteuredossiers beheerd door Meester Vaessen et Meester Timmerman. Een daling van de onbetaalde rekeningen werd waargenomen.

Werk in uitvoering.

CURABEL blijft positief erkend te worden als een bedrijf tijdens werkzaamheden op afvoerleidingen.

Er moet worden opgemerkt dat we nog één kolom moeten renoveren.

De bestratingswerkzaamheden zijn aan de gang en zouden in augustus van dit jaar afgerond moeten zijn.

De vergunning voor de nieuwe afvalruimte vordert goed en zal op een later tijdstip tijdens de algemene vergadering worden gepresenteerd.

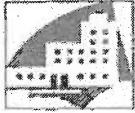
De syndicus wil de leden van de mede-eigendomsraad en de commissaris van de rekeningen bedanken voor hun onschatbare hulp in het afgelopen jaar.

Deze paar woorden pretenderen niet alle gebeurtenissen van het afgelopen jaar te omvatten, maar zijn bedoeld om het grootste deel ervan weer te geven.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
atlas immo

3. Situatie van wanbetalers

INFO

We herinneren eraan dat het aantal debiteuren binnen de mede-eigendom stabiel blijft, maar nog steeds te hoog is.

2019	165 474.91€	
	Waarvan bij de advocaat	91 686.26€
2020	133 963.14€	
	Waarvan bij de advocaat	77 943.19€
2021	90 360.56€	
	Waarvan bij de advocaat	36 293.64€
2022	72 371.75€	
	Waarvan bij de advocaat	39 363.32€
2023	68 625.81€	
	Waarvan bij de advocaat	42 524.32€

Er moet op gewezen worden dat dit beheer een enorme investering vergt van tijd voor de syndicus en financiële middelen voor de mede-eigendom. We kunnen alleen maar aan alle mede-eigenaars vragen om de betaling van hun bijdragen te respecteren.

We zien dat we, ondanks de stijging van het budget veroorzaakt door energie, het niveau van onbetaalde rekeningen op een stabiel niveau houden, zij het te hoog.

4. Rekeningen:

Om algemene vragen over de rekeningen te kunnen beantwoorden, moeten verzoeken uiterlijk 5 dagen voor de vergadering schriftelijk worden ingediend bij de syndicus.

Vragen over de individuele rekeningen worden niet behandeld tijdens de vergadering. Je kunt het beste VOOR de AV contact opnemen met de syndicus en hem vragen stellen.

a) Verslag van de commissaris van de rekeningen

INFO

de commissaris van de rekeningen leest het verslag en vraagt de leden van de AV om de rekeningen goed te keuren

Ter herinnering, het verslag van de Commissaris was bij de uitnodiging voor de Algemene Vergadering gevoegd.

Parkeersancties m.b.t. 2023: 3.750€
Sancties voor afval m.b.t. 2023 :4.800€

Een meningsverschil bestaat tussen _____ en de rekeningcommissaris nopens de lezing van de balans die niet juist zou zijn volgens _____ die eveneens vraagt of er wel twee handtekeningen aanwezig zijn op de rapporten, wat bevestigd wordt door de rekeningcommissaris.

We herinneren eraan dat de rol van de rekeningcommissaris bestaat in het nazicht van de rekeningen, de juiste betalingen aan de leveranciers, en de juistheid van de facturen.

b) Goedkeuring van de rekeningen op 31/12/23

STEMMING

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
L'ART DE BIEN VIVRE

Er wordt voorgesteld om over te gaan tot de stemming.

De rekeningen op 31/12/2023 worden algemeen aanvaard, behalve

De rekeningen worden dus goedgekeurd voor 2023.

c) Kwijting aan ATLAS m.b.t. 2023

STEMMING

Er is gestemd over de kwijting van de syndicus voor het jaar 2023.

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus behalve

Aan de syndicus Atlas Immo wordt kwijting verleend voor het jaar 2023.

d) Overzicht van uitgaventrends in de afgelopen jaren

INFO

Er wordt een grafiek gepresenteerd

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat hij genoodzaakt is zijn administratieve kosten te verhogen met € 1,50/maand/perceel, waardoor het gebouw een nieuw computerprogramma kan krijgen dat overeenstemt met de geldende regels. Alle boekhoudkundige documenten worden gedigitaliseerd. Bovendien zullen alle mede-eigenaars de lopende documenten, notulen, overzichten en dossiers elektronisch kunnen raadplegen. Dit programma maakt ook een vergadering op afstand mogelijk.

e) Gewone begroting 2024-2025

STEMMING

Er wordt voorgesteld om over de begroting te stemmen. Er wordt voorgesteld om dezelfde begroting aan te houden die we op dit moment allemaal kennen:

Een bedrag van €910.700 exclusief het reservefonds, wat neerkomt op €1,44 per quotiteit.

Het budget bedraagt dus 910.700 €

De gewone begroting werd daarom goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

f) Bijdrage aan het reservekapitaal 2024-2025

STEMMING

De bijdrage aan het reservekapitaal blijft ongewijzigd op €60.000 per kwartaal.

De bijdrage van reservefondsen wordt daarom unaniem geaccepteerd door de Algemene Vergadering.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondememingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Atlas Immo
ATLAS IMMO

g) Maandelijkse provisie

STEMMING

De maandelijkse voorziening was voor sommige mede-eigenaars moeilijk op te zetten, maar nu het systeem relatief goed werkt en het voor veel mede-eigenaars gemakkelijker is om hun budget te beheren, wordt voorgesteld om dit systeem te handhaven.

Het is essentieel om de gestructureerde melding te gebruiken en een doorlopende opdracht voor 12 maanden aan te maken. De gestructureerde boodschap is essentieel om de betaling onmiddellijk te kunnen identificeren. Als de betaling niet wordt geïdentificeerd, brengt de syndicus €10 administratiekosten in rekening die privaat worden verrekend.

De algemene vergadering stemt deze beslissing unaniem buiten

5. Inwendig huisreglement

STEMMING

We herinneren aan de beslissing van de Algemene Vergadering van 10 mei 2023 betreffende de ordening van het huishoudelijk reglement.

De syndicus en de raad van mede-eigendom hebben een voorstel gedaan tot aanpassing van het huishoudelijk reglement dat bij de oproeping van de algemene vergadering was gevoegd. Dit huishoudelijk reglement moet regelmatig worden herzien om het hoofd te bieden aan de groeiende onbeveiligdheid in de mede-eigendom. Sommige mede-eigenaars zijn van mening dat er nog enkele wijzigingen moeten worden aangebracht in het ontwerp van huishoudelijk reglement.

Voorgesteld wordt een commissie in te stellen om dit ontwerp voor herziening en wijziging van dit reglement op te stellen. Dit project zal worden beheerd onder voorzitterschap van de heer Harlepin (zoon) en zal als volgt worden samengesteld:

- *De raad van mede-eigendom voor herlezing*

Deze commissie zal een nieuw ontwerp van het reglement voorleggen en deze zullen op de volgende algemene vergadering worden gepresenteerd

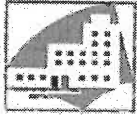
Wij geven nu het woord aan deze commissie over het werk dat is verricht.

Aangezien de gemandateerde eigenaars in de loop van het jaar niet met elkaar konden communiceren, bleef dit dossier stand-by en kon er geen beslissing tussen hen worden genomen. Als gevolg hiervan beslist de algemene vergadering unaniem om een deadline te geven tot 31 december 2024 om dit nieuwe project aan te leveren, anders zou dit dossier naar een advocaat gaan. De heer _____ onthoudt zich.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IP/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
2015-2020

In overleg met de algemene vergadering en de leden van het overlegcomité worden hun e-mailadressen in deze notulen vermeld:

6. Informatie over de voortgang van het afval lokaal

INFO

Hier is de geschiedenis van het project.

Op de laatste algemene vergadering zou de vuilmislokaal aan de achterkant van het gebouw worden gebouwd. Na verschillende besprekingen met de mede-eigendomraad en vertegenwoordigers van Sibelga werd een akkoord bereikt om het lokaal te bouwen tussen de twee ingangen van de garages en aan de uitgang richting Delhaize.

Het voordeel is dat de containers niet meer urenlang verplaatst hoeven te worden. De bouwkosten hadden lager moeten zijn, maar door de oorlog in Oekraïne zijn de kosten voor grondstoffen sterk gestegen.

Een belangrijk punt voor de syndicus en de raad van het mede-eigendom is natuurlijk de beveiliging van het lokaal, dat met camera's zal worden uitgerust.

Mede-eigenaars worden ook herinnerd aan het belang van selectief sorteren ... en dat zakken voor organisch afval verplicht worden vanaf 15 mei 2023!

Voor deze constructie is een budget nodig tussen de €267.000 en €285.000!

De vergunning werd ingediend bij de gemeente Jette na de laatste opmerkingen van de dienst stedenbouw. De syndicus en de architect verschenen voor de instanties op vrijdag 24 maart, en we hebben mondelinge informatie dat het college van de gemeente Jette de stedenbouwkundige vergunning verleende op 25 april laatstleden.

De architect heeft de aanbestedingen opgesteld volgens zijn lastenboek.

De geraadpleegde bedrijven :

Het bedrijf Antoniuo (het bedrijf dat het werk aan de voorkant van het gebouw uitvoert) 285 000€

Het bedrijf Mf Contractors 267 000€

De firma ANTONIUO werkt naar tevredenheid van de mede-eigenaars. De architect is gevraagd om de heer ANTONIUO voor te stellen zijn prijs aan te passen aan die van CONTRACTORS.

In overleg met de raad van het mede-eigendom is het raadzaam om het bedrag van €267.000 exclusief BTW goed te keuren. Het werk zal worden begeleid door de architect.

Zodra de vergunning definitief is, zal de aankooporder met het bedrijf worden gevalideerd en als de planning van het bedrijf het toelaat, zouden de werkzaamheden eind 2023 kunnen worden uitgevoerd.

De syndicus en de raad van mede-eigendom hebben verschillende keren contact opgenomen met de architect die het rapport van de stabiliteitsingenieur moet verkrijgen voor de start van de werken.

Dit dossier wordt nauwlettend opgevolgd door de syndicus en de raad van mede-eigendom om de datum van de start van de werkzaamheden te kunnen bepalen.

We delen ook mee dat er een herinnering voor oranje containers zal worden verstuurd naar Net Brussel.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : evadic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
ATLAS IMMO

7. Vervanging van de voetgangerstoegang aan de voorkant van het gebouw

INFO

We willen de Algemene Vergadering eraan herinneren dat dit project is voorgelegd aan de architect, Medori.

Deze werkzaamheden zijn afgerond en voorlopig aanvaard. We kunnen met tevredenheid vaststellen dat al het werk op een professionele manier is uitgevoerd en een positief resultaat geeft voor de mede-eigendom.

8. Periode voor het uitvoeren van particuliere verwarmingswerkzaamheden en het uitschakelen van de verwarmingsketel tijdens de zomer om het gasverbruik te verminderen (herinnering 15/05-15/09)

INFO

De verwarmingstechnicus en het kantoor Deplasse bevestigen dat het zeer slecht is om regelmatig de verwarmingsketel uit te schakelen en de installaties leeg te maken om privéwerkzaamheden uit te voeren in de mede-eigendom. Om dit soort problemen en vroegtijdige slijtage van de verwarmingsinstallatie te vermijden, moet worden opgemerkt dat de laatste algemene vergadering heeft beslist om de verwarmingsketel uit te schakelen tijdens de periode van 15 mei tot 15 september van elk jaar om mede-eigenaars in staat te stellen hun eigen werkzaamheden uit te voeren.

Er wordt aan herinnerd dat interventies aan het verwarmingssysteem onder de verantwoordelijkheid vallen van ISB. Elke mede-eigenaar die zelf werkzaamheden aan het verwarmingssysteem uitvoert, zal verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele schade.

Het is essentieel dat alle privé-werkzaamheden aan het verwarmingssysteem worden gemeld bij de beheerder!

De firma ISB laat weten dat steeds meer mede-eigenaars verschillende radiatoren verwijderen om energie te besparen, het bevestigt ook dat een dergelijke procedure de goede werking van het verwarmingssysteem kan ondermijnen. De syndicus en de raad van mede-eigendom stellen voor om de radiatoren alleen in de keuken te laten verwijderen en er mogen geen andere radiatoren meer veroordeeld worden.

9. Overstroming in garages (1e garage - te nemen maatregelen)

Een korte geschiedenis van dit probleem.

Alle terrassen aan de achterzijde op de begane grond zijn gerenoveerd. Dit verlichtte een deel van het probleem, maar loste het probleem niet in zijn geheel op.

Vervolgens heeft de tuinman van het gebouw de bloembak rechtsvoor leeggehaald om te controleren of deze waterdicht was, maar dit was niet de hoofdoorzaak van de infiltraties.

De architect heeft het hele probleem grondiger onderzocht en bevestigt dat het gezien de configuratie onmogelijk is om de waterdichting apart te behandelen.

De waargenomen infiltraties in de kelders zijn het gevolg van een algemeen defect van de afdichting van de parking en van de aansluitingen van deze afdichting op de structuur van het gebouw. Ook bevestigt hij in zijn rapport dat infiltratieproblemen het beton ernstig aantasten.

De architect stelt voor een studie te bestellen voor de volledige renovatie van de voor- en achteresplanade van het gebouw.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo

Een dergelijke renovatie zal zeer duur zijn voor het gebouw, maar het gebouw moet erover nadenken om geld te besparen en vooral om de stabiliteit van ons gebouw, dat in 1970 werd gebouwd, te behouden en het probleem voor eens en voor altijd proberen op te lossen!
De architect heeft een mandaat ontvangen en is bezig met de nodige studies te doen om een haalbare oplossing te vinden.

10. Plaatsing zonnepanelen op het dak: 132 panelen en cogeneratie.

In de eerste plaats willen we de Algemene Vergadering informeren dat het warmtekrachtkoppelingscontract met sibelga in oktober van dit jaar afloopt. Er werden vergaderingen gehouden met de technische dienst van sibelga, de raad van mede-eigendom en de syndicus om een voorstel te bekomen voor de vernieuwing van de warmtekrachtkoppeling door sibelga. Na vele aanmaningen heeft sibelga beslist om geen offertes meer in te dienen voor de vervanging van de warmtekrachtkoppeling.

In overleg met de raad van mede-eigendom hebben we een beroep gedaan op een ontwerpbureau in overeenstemming met de beslissing van de algemene vergadering van 10 mei 2023, we hebben deze opdracht verlengd voor de vernieuwing van de warmtekrachtkoppeling door een derde investeerder.

Deze oplossing zou zijn om de fotonvoltaïsche panelen en de nieuwe warmtekrachtkoppeling te installeren (ter informatie, de warmtekrachtkoppeling moet uiterlijk op 31 december 2024 zijn afgerond om van de groenestroomcertificaten te kunnen genieten), het is daarom essentieel dat de algemene vergadering vandaag beslist, want met het voorgestelde systeem zal er een grote verlaging zijn van de elektriciteitskosten voor de gemeenschappelijke ruimtes en de jaarlijkse terugbetaling van de warmtekrachtkoppeling.

Het dossier wordt gepresenteerd door het ontwerpbureau.

Vraag van de algemene vergadering aan het studie bureau:

Het dak is onlangs vernieuwd. Hoe installeren we zonnepanelen?

Er wordt niets in het dak geboord. De panelen worden met gewichten op het dak geplaatst. De panelen produceren in de zomer meer dan in de winter.

Is er een toename van het verbruik in de winter?

De warmtekrachtkoppeling valt in de zomer af, zodat de zonnepanelen in de winter werken. Warmtekrachtkoppeling daarentegen werkt in de winter en daardoor zijn de kosten het hele jaar door lager.

Is het mogelijk om meer panelen te installeren dan momenteel gepland zijn (74)?

Het heeft geen zin om meer panelen toe te voegen, want dan verlies je groenestroomcertificaten en dat werkt averechts.

Wat staat er in het contract met de derde-investeerder?

U verbindt zich ertoe om de warmte van de warmtekrachtkoppeling als prioriteit te nemen. Dit moet worden gebruikt voor de goede werking van de mede-eigendom.

De warmtekrachtkoppeling is eigendom van het installatiebedrijf voor 10 jaar en volgens de voorwaarden vermeld in het contract. Vervolgens wordt het voor € 1 aan de mede-eigendom verkocht.

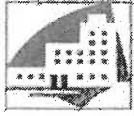
Wat is het rendement van zonnepanelen?

Er is een garantie van 25 jaar bij 90% retour.

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondememingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
Atlas Immo

De algemene vergadering stemt over de goedkeuring van de warmtekrachtkoppelingsinstallatie.

De algemene vergadering keurt het project en de installatie van een warmtekrachtkoppelingsinstallatie goed, met uitzondering

Een tweede stemming vindt plaats op de algemene vergadering, namelijk de keuze tussen de huur tussen € 44.000 per jaar of een betaling van € 105.000 gevolgd door € 22.000 per jaar. De algemene vergadering keurt de betaling van de € 105.000 goed, gevolgd door een jaarlijkse huur van € 22.000,

11) Conformiteit van de liften – Syndicusfinanciering

Er wordt aan herinnerd dat de liften van de medeigendom steeds meer stil vallen en we herinneren de algemene vergadering er ook aan dat het bedrijf Otis al eerder had laten weten dat de apparatuur verouderd raakt. Het omniumcontract met de firma Otis loopt af in 2026. Het is daarom essentieel om een beslissing te nemen over de modernisering van de liften om een goede werking mogelijk te maken en ook als de medeigendom van leverancier wil veranderen, zodat het dit park goed kan beheren met liften met recente apparatuur. Daarom hebben we onze expert, het expertisebureau liften, gevraagd om een aanbesteding uit te schrijven bij de verschillende liftexploitanten. Dit dossier werd tijdens onze vergaderingen voorgelegd aan de beheerraad. Door dit werk te doen om het in overeenstemming te brengen, zou de medeigendom gedurende een periode van 15 jaar voldoen aan de wettelijke vereisten. De deskundige beveelt ten stelligste aan dat het verstandig zou zijn om het gebouw in overeenstemming te brengen met de vervanging van de hefmachine, d.w.z. de motor, en de beheerraad stelde ook voor om de decoratie van de cabines mee op te nemen.

De laatste lopende lening is net afgelopen op 30 april 2024, de syndicus zou voorstellen om een nieuwe financiering te maken voor de uitvoering van deze werkzaamheden. De deskundige krijgt het woord om dit dossier per presentatie toe te lichten. Hij legt uit dat de meest haalbare oplossing, de oplossing 3 is (vervanging van schakelkasten, machines en cabinedecoratie). De bedrijven Lift Up, Liftinc, Technilift en Br-Electrimex maken gebruik van het Sodimas-product, waardoor het gemakkelijker wordt om van onderhoudsbedrijf te veranderen in geval van een slechte ervaring. Otis daarentegen gebruikt zijn eigen product, wat het moeilijk maakt om van liftoperator te wisselen.

De deskundige stelt ook dat het prijsverschil tussen de 4 bovengenoemde bedrijven het resultaat is van een bedrijfsbeleid en dat het enige verschil de winstmarge van de onderneming is. De algemene vergadering ging over tot de stemming:

De algemene vergadering keurde de vervanging van de liften goed op basis van het principe van werkzaamheden, met uitzondering van drie eigenaars die zich van stemming onthielden:

De algemene vergadering gaat over tot de tweede stemming, die een besluit moet nemen over oplossing 3 die in de presentatie van de deskundige en in het bovenstaande schrijven wordt

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bis 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
PROFESIONEL

genoemd. De algemene vergadering keurde oplossing 3 goed, met uitzondering

De algemene vergadering gaat over tot de 3e stemming over de keuze van het type onderhoudscontract.

De algemene vergadering keurde het voorstel voor een basiscontract goed, met uitzondering van

De algemene vergadering gaat over tot de 4e stemming over de keuze van de vennootschap. De algemene vergadering besliste om de vennootschap Lift-Up te kiezen voor een bedrag van € 314.355,72 inclusief BTW, met uitzondering

De 5e stemming gaat over de wijze van financiering.

De algemene vergadering besliste om de financiering door middel van een lening van 300.000 euro goed te keuren en gaf een mandaat aan de syndicus voor de leningaanvraag, met uitzondering

12. Situatie van de vervanging van afvoerbuizen en waterleidingen – voortzetting van deze werkzaamheden?

De syndicus informeert de nog uit te voeren werken

Afvoer kolom

Schacht H/I keuken

Schacht H-kolom in het toilet en de badkamer

Schacht B-kolom, WC en badkamer

Watervoorziening

Schacht H/I Keuken

Schacht H badkamer

Schacht A/G badkamer, deze Schacht moet in de eerste plaats worden gemaakt omdat de medeigendom veel reparatiekosten ondergaat.

Het medeigendom moet ook de afvoerleidingen in de kelder opnieuw aanleggen.

De prijs voor al deze werkzaamheden op 10 maart 2024 is € 407.000 inclusief btw, de syndicus en de medeigendomraad stellen voor om zoals voorheen door te gaan met de uitvoering van één of twee Schachten per jaar en te beginnen met de A/G badkamerSchacht

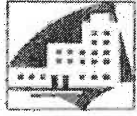
Op de algemene vergadering wordt gestemd over de vervanging van de afvoerbuizen. De vergadering keurde dit werk goed, met uitzondering

die tegen stemde. Dit wordt jaarlijks gefinancierd door de bijdrage van het reservefonds

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondemeringnummer: 0879995084 **PI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
ATLAS IMMO

13. Mandaat aan de advocaat voor de "achtergelaten" auto

De syndicus bevestigt dat de achtergelaten wagen omstreeks midden april 2024 werd ontruimd na de indiening van het dossier door de advocaat betreffende deze mede-eigenaar. Dit punt is dus in orde.

14. Evacuatie van achtergelaten motorfietsen op de parkeerplaats en fietsen

De syndicus en de beheerraad hebben kunnen vaststellen dat er op de parkeerplaats achtergelaten motorfietsen en fietsen staan.

Wij stellen voor dat alle eigenaars van deze voertuigen zich uiterlijk op 30 juni 2024 kenbaar moeten maken bij de conciërge, na deze datum krijgt de syndicus de opdracht van de algemene vergadering om deze achtergelaten voorwerpen te laten ontruimen, de eigenaar zal dan geen beroep kunnen aantekenen bij de mede-eigendom, de raad van mede-eigendom en de syndicus voor de ontruiming van deze voorwerpen.

De algemene vergadering keurde de evacuatie van de achtergelaten motorfietsen op de parkeerplaats goed, met uitzondering

15. Akkoord voor het aanbod van Immo Pas om een audit van het gebouw uit te voeren

De syndicus en de beheerraad stellen voor om een beroep te doen op het bedrijf Immo pas om een audit van het gebouw uit te voeren met alle werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om in orde te zijn met de toekomstige energieregelgeving.

Dit bedrijf biedt aan om deze missie uit te voeren voor 3500 € exclusief BTW. Door op deze manier te werken, zouden we een overzicht krijgen van al het werk dat in de toekomst moet worden gedaan en het bedrijf geeft kostenramingen, deze manier van werken zou de mede-eigendom in staat stellen al het werk dat moet worden gedaan in de tijd te spreiden en niet alles te hoeven doen aan het einde van het proces. De algemene vergadering keurde de audit goed, behalve

16. Verkiezing van de mede-eigendomsraad en commissarissen van de rekeningen.

Commissarissen van de rekeningen

STEMMING

De algemene vergadering keurde de verkiezing van
die tegen stemden

goed, met uitzondering van

Mede-eigendomsraad

STEMMING

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondememingsnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
ZAKEN EN ONROEREND

De algemene vergadering keurde de verkiezing van ... goed, met uitzondering van
die tegen stemden

STEMMING

De algemene vergadering keurde de verkiezing van ... goed, met uitzondering
die tegen stemde –

STEMMING

De algemene vergadering keurde de verkiezing van ... goed, met uitzondering van

Nieuwe leden voor de Raad van mede-eigendom

De Algemene Vergadering keurt de benoeming van ... goed, met uitzondering

De Algemene Vergadering keurt de benoeming van ... unaniem goed.

De algemene vergadering keurde de benoeming goed van

is afwezig en haar aanvraag wordt dus niet besproken.

17 Contracten met leveranciers

INFO

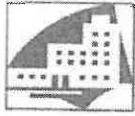
We informeren de Algemene Vergadering dat het gebouw contracten heeft met de volgende bedrijven:

- Lift expertise - controle liften
- Baticom - diverse werken
- ISB - Verwarming
- Bruxelles Propreté - container
- Eradication – behandeling kakkerlakken
- Sieli – brandblussers
- Ricoh - kopieermachine

Vestigingsplaats: Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondemeringnummer: 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Atlas Immo
Atlas Immo

- Total – energie
- Electrabel – energie
- HL Group - schoonmaak
- AXA -- verzekeringen
- Portomatic - garagepoort
- Atlas Immo - Syndicus
- Boucquey - tuinier
- Otis – Liften
- Curabel – Schoonmaak leidingen
- Caloribel – Tellers

18 Mogelijkheid om de omgevingslucht af te voeren naar het door gevraagde buitenpunt

De eigenaresse _____ heeft het woord en licht haar verzoek toe. De algemene vergadering keurde unaniem de bouw goed van een gat in haar appartement dat naar de noodtrap zou leiden, wat onder volledige verantwoordelijkheid zou vallen van _____

19 Oprichting van een communicatiekanaalpunt op verzoek

Een woordje uitleg van de eigenaar, _____ die zijn verzoek toelicht. De algemene vergadering heeft unaniem besloten om een communicatiemiddel te creëren dat wordt beheerd door de beheerraad.

20 Inventarisatie van alle appartementen via verenigingen door

Een woord van de eigenaar, _____ die zijn verzoek toelicht. Wij delen mee dat deze inventarisatie niet is toegestaan en dat er dus niet gestemd kan worden.

21 analyse van het balanspunt gevraagd door

Eigenaar _____ aan het woord (_____) We informeren de vergadering dat elke eigenaar op elk moment de boekhoudkundige documenten kan raadplegen.

22 Situatie van de door _____ aangevraagde lening A14

_____ aan het woord (_____) Wij informeren (_____) dat de lening sinds april 2024 is afgesloten.

23 Ontslag van _____ op verzoek van

Een woordje aan de eigenaar via _____
Wij leggen uit dat als wij c _____ ontslaan, wij het risico lopen dat de onbeleefdheid toeneemt, aangezien het niet mogelijk zal zijn sancties op te leggen.

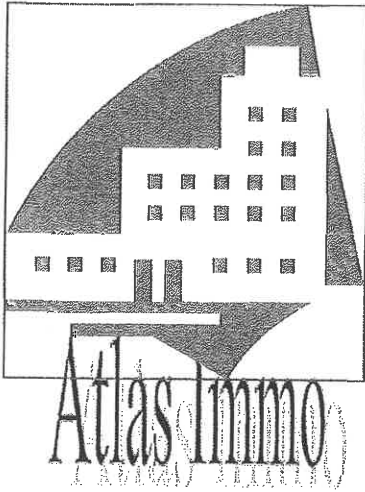
* * *

Aangezien de agenda uitgeput is, schorst de Voorzitter de vergadering om 22.30 uur

Vestigingsplaats : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

Ondernemingsnummer: 0879995084 **PI/BIV 504.040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Bruxelles, le 16 décembre 2024

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HEYSEL D QUI S'EST TENUE EN DATE DU 16 DECEMBRE 2024 AVENUE DE L'EGLISE SAINT PIERRE 8 (SALLE EXCELSIOR) A 1090 JETTE

RESUME DES POINTS DISCUTES ET DES DECISIONS PRISES

1. Liste des présences – Quorum - président de séance - secrétaire

Le syndic ouvre la séance. Les propriétaires présents ou représentés totalisant 116 933/629 992 quotités, soit 66 propriétaires présents ou représentés sur 367, l'assemblée est dès lors valablement constituée vu qu'il s'agit d'une 2^e séance.

Président:
Secrétaire: /

2. Mandat pour le syndic concernant la souscription d'un crédit pour le financement de la modernisation des ascenseurs.

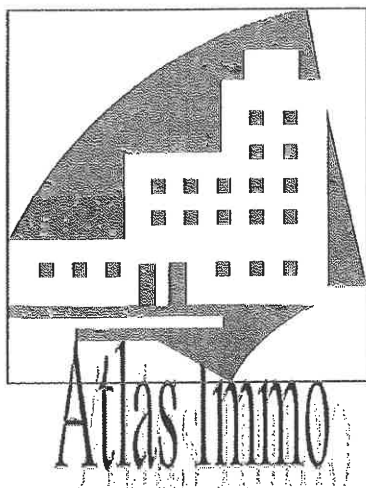
Il est fait un résumé de l'AG du 22.05.24

Les ascenseurs de la copropriété tombent fréquemment en panne et deviennent obsolètes, comme l'a signalé la société Otis. Le contrat actuel avec Otis se termine en 2026, ce qui nécessite une décision sur la modernisation des ascenseurs et éventuellement un changement de fournisseur pour garantir un bon fonctionnement.

Un expert, le bureau Lift Expertise, a lancé un appel d'offres présenté au conseil de copropriété. L'expert recommande fermement la solution 3, comprenant le remplacement des armoires de commandes, des machines, et la décoration des cabines, pour une conformité légale sur 15 ans. Il précise que les produits Sodimas utilisés par plusieurs prestataires facilitent un éventuel changement de maintenance, contrairement à Otis.

Votes en assemblée générale :

- 1. Principe du remplacement des ascenseurs :** Approuvé, avec trois abstentions (D14, D15, I11).
- 2. Solution 3 :** Approuvé, avec une abstention (I11).
- 3. Type de contrat d'entretien :** Contrat basique approuvé, avec quatre oppositions (H23, G05, I25, J09).
- 4. Choix de la société :** Lift-Up retenue pour 314.355,72 € TVAC, avec une abstention (B03).
- 5. Mode de financement :** Crédit travaux de 300.000 € approuvé, avec trois oppositions (F04, D14, A14) et deux abstentions (I11, B03).



La banque a donné un accord de principe pour l'obtention d'un crédit d'un montant de 300 000 € auprès de Belfius ou Elantis. Ce crédit est proposé sur une durée de 5 ans, avec un taux d'intérêt de +/- 5,99 %, ce qui correspond à un remboursement mensuel estimé à +/- 5 800 €.

Afin de valider cette opération, l'Assemblée Générale est appelée à se prononcer sur la résolution suivante :

Résolution:

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic Atlas Immo, représenté par _____ pour signer un financement sur 5 ans d'un montant de 300 000 € auprès de la banque Belfius ou Elantis, selon les conditions décrites ci-dessus.

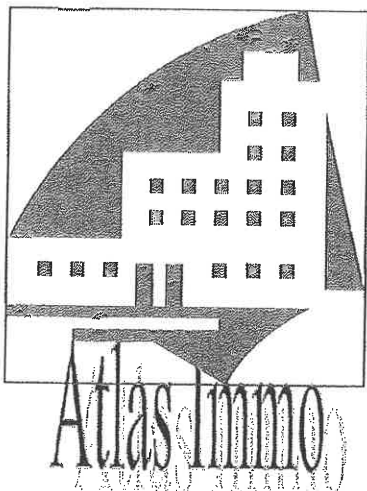
Le remboursement de ce crédit sera assuré par l'apport du fonds de réserve, qui s'élève, pour rappel, à 240 000 € par an. Nous invitons l'Assemblée à voter sur cette résolution pour permettre la mise en œuvre du financement.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 19h15

Pour l'association des propriétaires,
La SPRL Atlas Immo, syndic
J. ELLEBOUDT



Brussel, 16 december 2024

PROCES-VERBAAL VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE HEYSEL D OP 16 DECEMBER 2024 in de zaal Excelsior Sint -Pieterkerklaan 8 te 1090 Brussel

SAMENVATTING VAN DE BESPROKEN PUNTEN EN GENOMEN BESLISSINGEN

1. Aanwezigheden – Quorum – Voorzitter - Secretaris

De syndicus opent de vergadering. Aangezien de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars in totaal 116.933/629.992 aandelen hebben, d.w.z. 66 aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars van de 367, is de vergadering dus geldig samengesteld aangezien het een 2e vergadering is.

De Voorzitter:

Secretaris:

2. Mandaat voor de syndicus met betrekking tot het aangaan van een lening voor de modernisering van de liften.

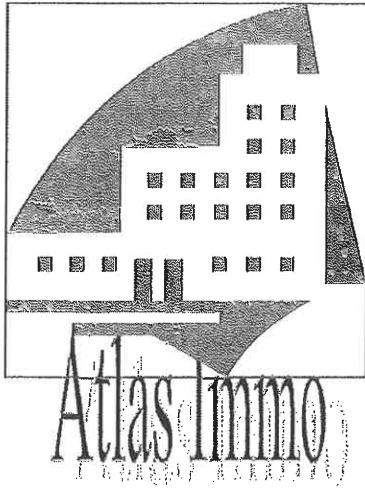
Er wordt een samenvatting gegeven van de Algemene Vergadering van 22.05.24.

De liften in de mede-eigendom vallen vaak stil en zijn verouderd, zoals aangegeven door het bedrijf Otis. Het huidige contract met Otis loopt af in 2026, wat een beslissing vereist over de modernisering van de liften en mogelijk een verandering van leverancier om een goede werking te garanderen. Een expert, het bureau Lift Expertise, heeft een aanbesteding georganiseerd die aan de raad van mede-eigendom is gepresenteerd. De expert beveelt nadrukkelijk optie 3 aan, met vervanging van de besturingskasten, machines en cabineafwerking, om wettelijke conformiteit voor de komende 15 jaar te garanderen. Hij wijst erop dat de producten van Sodimas, die door meerdere leveranciers worden gebruikt, een eventuele verandering van onderhoudspartners vergemakkelijken, in tegenstelling tot Otis.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IFI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500** fax : 00322/5323800



Stemresultaten Algemene Vergadering:

1. **Principe van de vervanging van de liften:** Goedgekeurd, mits drie onthoudingen (D14, D15, I11).
2. **Oplossing 3:** Goedgekeurd, met één onthouding (I11).
3. **Type onderhoudscontract:** Basisonderhoudscontract goedgekeurd, met vier tegenstemmen (H23, G05, I25, J09).
4. **Keuze van het bedrijf:** Lift-Up geselecteerd voor 314.355,72 € incl. btw, met één onthouding (B03).
5. **Financieringswijze:** Werkenlening van 300.000 € goedgekeurd, met drie tegenstemmen (F04, D14, A14) en twee onthoudingen (I11, B03).

Financiering:

De bank heeft een principeakkoord gegeven voor het verkrijgen van een lening van 300.000 € bij Belfius of Elantis. Deze lening wordt voorgesteld met een looptijd van 5 jaar en een rentevoet van +/- 5,99 %, wat neerkomt op een geschatte maandelijkse aflossing van +/- 5.800 €.

Om deze operatie te valideren, wordt de Algemene Vergadering gevraagd zich uit te spreken over de volgende resolutie:

Resolutie:

De Algemene Vergadering geeft mandaat aan de syndicus Atlas Immo, vertegenwoordigd door de heer John Elleboudt, om een financieringsovereenkomst van 300.000 € voor een periode van 5 jaar te ondertekenen bij de bank Belfius of Elantis, onder de hierboven beschreven voorwaarden. De terugbetaling van deze lening wordt gegarandeerd door de bijdrage uit het reservefonds, dat, ter herinnering, jaarlijks 240.000 € bedraagt.

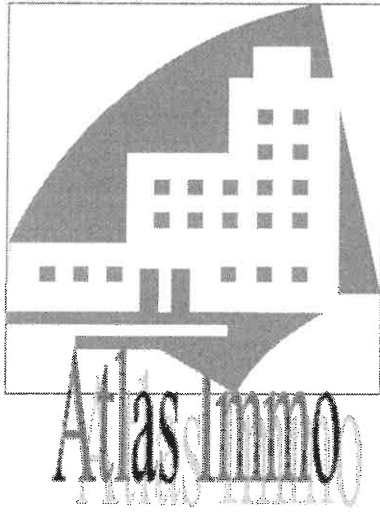
Wij nodigen de Algemene Vergadering uit om over deze resolutie te stemmen om de uitvoering van de financiering mogelijk te maken.

Deze resolutie wordt unaniem aangenomen.

* * *

De agenda is afgewerkt, de voorzitter sluit de vergadering om 19h15

Pour l'association des propriétaires,
La SPRL Atlas Immo, syndic
J. ELLEBOUDT



Bruxelles, le 09 décembre 2025

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE HEYSEL D QUI S'EST TENUE EN DATE DU 09 DECEMBRE 2025 AVENUE DE
L'EGLISE SAINT PIERRE 8 (SALLE EXCELSIOR) A 1090 JETTE

RESUME DES POINTS DISCUTES ET DES DECISIONS PRISES

1. Ouverture de séance – Présences – Quorum – Désignation

L'Assemblée Générale Extraordinaire est ouverte par le syndic.

Les copropriétaires présents ou représentés totalisent 151.299 / 629.992 quotités, soit 78 copropriétaires sur 367.

L'Assemblée est valablement constituée, s'agissant d'une deuxième convocation, aucun quorum de présence n'étant requis.

Président de séance :]

Secrétaire : .

2. Présentation générale – Départ du concierge et transition

Le syndic et le Conseil de copropriété rappellent que le concierge actuel partira prochainement à la pension.

Une réflexion est dès lors engagée afin d'assurer la continuité des services au sein de l'immeuble (nettoyage, suivi technique, maintenance et coordination des prestataires).

Comparatif des sociétés de nettoyage

Un tableau comparatif des offres a été présenté à l'Assemblée.

Les trois offres les plus avantageuses sont :

1. B-Proservices : meilleur rapport qualité/prix, prestations 7j/7, produits inclus.
2. IH Clean Service : volume horaire élevé et bonne flexibilité.
3. HL Group : organisation structurée proche d'un service de conciergerie externalisé.

Options alternatives – Personnel à mi-temps

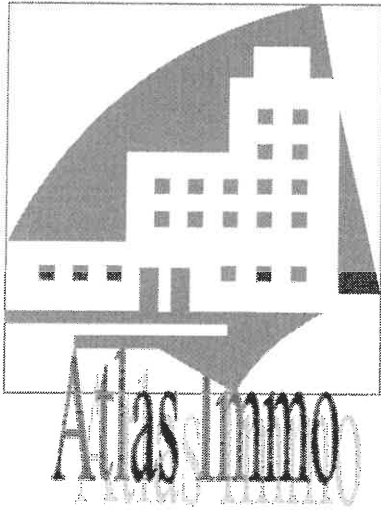
Deux alternatives ont été étudiées :

- Salarié à mi-temps (19h/semaine), orienté vers des tâches administratives et de coordination, pour un coût estimé entre 1.700 € et 1.900 €/mois.
- Ouvrier à mi-temps, orienté vers des tâches techniques, pour un coût estimé entre 1.700 € et 1.900 €/mois.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Analyse financière

Les coûts réels de l'année 2024 (concierge + nettoyage) s'élèvent à 107.615,14 €.

3. Les nouvelles combinaisons « société de nettoyage + employé à mi-temps » permettraient une économie potentielle pour la copropriété selon l'option retenue

Décision à prendre :

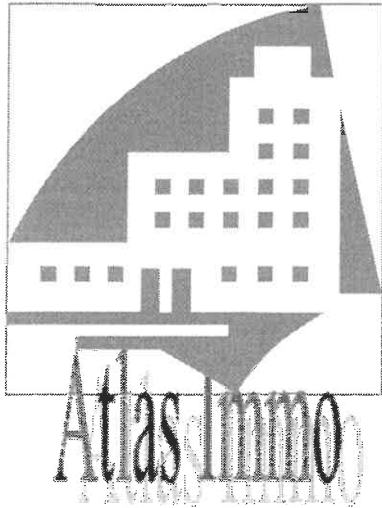
L'Assemblée Générale :

- prend acte des analyses et comparatifs présentés,
- reconnaît la nécessité de statuer suite au départ du concierge,
- décide de poursuivre l'étude, en collaboration avec le Conseil de copropriété, concernant l'engagement éventuel d'un concierge à mi-temps ou à temps plein, avec un comparatif détaillé des coûts.
- Le Conseil de copropriété est chargé d'établir un cahier des charges et de définir précisément les tâches attendues.
- Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée aux alentours du mois de mars 2026, dès que le dossier sera complet. Il est demandé de joindre ce dossier à la convocation.

Clôture

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

Pour l'ACP Mouettes
Atlas Immo SPRL Syndic



Brussel, 09 december 2025

PROCES-VERBAAL VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN RESIDENTIE HEYSEL D GEHOUDEN OP 09 DECEMBER 2025 AAN DE KERKSTRAAT SINT-PIETER 8 (ZAAL EXCELSIOR) TE 1090 JETTE

SAMENVATTING VAN DE BESPROKEN PUNTEN EN DE GENOMEN BESLISSINGEN

1. Opening van de zitting – Aanwezigheden – Quorum – Aanstellingen

De Buitengewone Algemene Vergadering wordt geopend door de syndicus.

De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars vertegenwoordigen 151.299 / 629.992 aandelen, zijnde 78 mede-eigenaars op een totaal van 367.

De Vergadering is rechtsgeldig samengesteld, aangezien het een tweede oproeping betreft en er geen aanwezigheidsquorum vereist is.

Voorzitter

Secretaris: .

2. Algemene voorstelling – Vertrek van de conciërge en overgang

De syndicus en de Raad van Mede-eigendom herinneren eraan dat de huidige conciërge binnenkort met pensioen gaat.

Er wordt bijgevolg een denkoefening opgestart om de continuïteit van de dienstverlening binnen het gebouw te waarborgen (schoonmaak, technische opvolging, onderhoud en coördinatie van dienstverleners).

Vergelijking van schoonmaakbedrijven

Een vergelijkende tabel van de offertes werd aan de Vergadering voorgesteld.

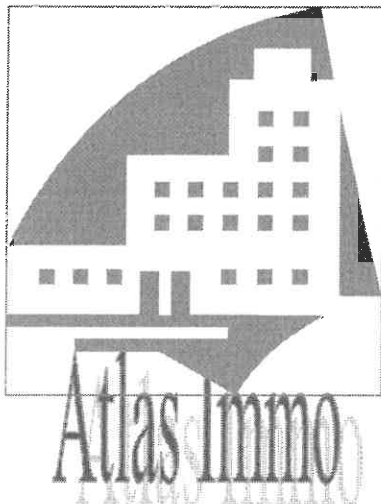
De drie meest voordelige offertes zijn:

1. B-Proservices: beste prijs-kwaliteitverhouding, prestaties 7/7, producten inbegrepen.
2. IH Clean Service: hoog aantal werkuren en goede flexibiliteit.
3. HL Group: gestructureerde organisatie, vergelijkbaar met een uitbesteedde conciërgedienst.

Siège d'exploitation : Avenue Odon Warland 109 bte 0 à 1090 jette

N° d'entreprise : 0879995084 **IPI/BIV 504 040** ING 375-1018633-18

Email : syndic@atlasimmo.be ** tel : 00322/5323500**fax : 00322/5323800



Alternatieve opties – Halftijdse tewerkstelling

Twee alternatieven werden onderzocht:

- Halftijdse bediende (19u/week), gericht op administratieve taken en coördinatie, met een geraamde kost tussen 1.700 € en 1.900 € per maand.
- Halftijdse arbeider, gericht op technische taken, met een geraamde kost tussen 1.700 € en 1.900 € per maand.

Financiële analyse

De werkelijke kosten voor het jaar 2024 (conciërge + schoonmaak) bedragen 107.615,14 €.

De nieuwe combinaties “schoonmaakbedrijf + halftijdse werknemer” zouden een potentiële besparing voor de mede-eigendom kunnen opleveren, afhankelijk van de gekozen optie.

3. Te nemen beslissing

De Algemene Vergadering:

- neemt kennis van de voorgestelde analyses en vergelijkingen;
- erkent de noodzaak om een beslissing te nemen naar aanleiding van het vertrek van de conciërge;
- beslist om de studie voort te zetten, in samenwerking met de Raad van Mede-eigendom, met betrekking tot de eventuele aanwerving van een halftijdse of voltijdse conciërge, inclusief een gedetailleerde kostenvergelijking;
- belast de Raad van Mede-eigendom met het opstellen van een lastenboek en het nauwkeurig bepalen van de uit te voeren taken;
- beslist dat een Buitengewone Algemene Vergadering zal worden bijeengeroepen rond maart 2026, zodra het dossier volledig is. Dit dossier zal bij de oproeping worden gevoegd.

Sluiting

Aangezien de agenda afgehandeld is, wordt de vergadering gesloten om 20u30.



Atlas Immo SPRL
 Avenue Odon Warland 109
 1090 JETTE
 Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
 Email : syndic@atlasimmo.be
 Num. IPI : 504.040

Date édition : 13/05/2025
Date échéance : 12/06/2025

DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0192 - ACP Mouettes
Numéro BCE : 0850.182.234
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022
Lot concerné : APPARTEMENT -
Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS	12 937.06			
01/02/2022 - - 2022-0029 - fermeture seperation terrasse colonne F	106.00			
10/02/2022 - STIMA BFI GHIM - 2022-0059 - livraison produits	492.77			
10/02/2022 - - 2022-0061 - refaire joints murets	265.00			
23/02/2022 - - 2022-0047 - changer le sterput en fonte	159.00			
25/02/2022 - L - 2022-0039 - remplacement vitre	477.00			
15/03/2022 - L - 2022-0088 - recoller les contres marches devant l'immeuble	159.00			
15/03/2022 - L - 2022-0093 - changement 4 caniveaux local poubelles	477.00			
23/03/2022 - L - 2022-0098 - refaire cimentage des murets devant porte entrées	159.00			
05/05/2022 - - 2022-0138 - colle une plaque de griffon en poly max	371.00			
05/05/2022 - STIMA BELGIUM - 2022-0172 - produit d'entretien	1 409.05			
11/05/2022 - TORMAX - 2022-0139 - entretien porte d'entrée	763.42			
11/05/2022 - L - 2022-0140 - changement poignet local velo	371.00			
17/05/2022 - COPROPRIETE - 2022-0144 - remboursement frais divers	26.83			
13/06/2022 - - 2022-0193 - changement vitre terrasse	477.00			
17/06/2022 - COPROPRIETE - 2022-0221 - impressions vetements du concierge	70.00			
24/06/2022 - - 2022-0217 - intervention separation terrasse en 26 étage	1 219.00			
30/06/2022 - L - 2022-0228 - recoller le morceau de plinthe	106.00			
02/08/2022 - L - 2022-0279 - placement carreau	159.00			
26/08/2022 - EL - 2022-0317 - remplacement sterput	265.00			
29/08/2022 - COPROPRIETE - 2022-0313 - remboursement frais divers	7.99			
09/09/2022 - STIMA BELGIUM - 2022-0345 - livraison produits	1 354.17			
29/09/2022 - - 2022-0408 - recoller dalles en beton	159.00			
13/10/2022 - FASY KEY - 2022-0434 - placement ferme porte	337.72			
25/10/2022 - - 2022-0442 - refecion muret + sol en beton	265.00			
25/10/2022 - COPROPRIETE - 2022-0441 - decoration Noel	1.98			
09/11/2022 - - 2022-0462 - changement vitre balcon	477.00			
24/11/2022 - STIMA BELGIUM - 2022-0483 - commande produit d'entretient	1 399.73			
25/11/2022 - L - 2022-0528 - renouvellement vitre balcon terrasse	996.40			
30/11/2022 - L - 2022-0550 - changement cadenas porte	106.00			
15/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0564 - etrennes	390.00			
27/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0585 - achat de deux sapins	80.00			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0608 - Récupération achat clé/badge	-170.00			
	12 937.06	1800 / 629992.00	36.96	36.96
61003 - LUTTE ANTI-INCENDIE AUTRES	4 349.45			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
18/09/2022 - SICLI - 2022-0367 - entretien extincteur	2 564.46			
16/10/2022 - SICLI - 2022-0445 - entretien extincteur	1 737.55			
16/10/2022 - SICLI - 2022-0444 - remplacement lance rouge eurojet3/4	47.44			
	4 349.45	1800 / 629992.00	12.43	12.43
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS	4 579.25			
06/04/2022 - LIFT EXPERTISE - 2022-0124 - suivi des prestataires des ascenseurs	2 468.40			
17/10/2022 - ATK - 2022-0435 - controle ascenseur	2 110.85			
	4 579.25	1800 / 609300.00	13.53	13.53
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	16 845.32			
03/03/2022 - OTIS - 2022-0065 - entretien ascenseur	6 299.20			
26/04/2022 - OTIS - 2022-0158 - entretien ascenseur	6 299.20			
01/07/2022 - OTIS - 2022-0253 - entretien ascenseur	6 299.20			
16/09/2022 - OTIS - 2022-0366 - NC pour 2018-2019-2020-2021 pour non respect contrat	-4 680.84			
06/10/2022 - OTIS - 2022-0418 - indemnité de procédure contre Otis	-1 835.32			
06/10/2022 - OTIS - 2022-0437 - entretien ascenseur	6 299.20			
12/10/2022 - MOUETTES OTIS MV20181605 (frais de justice)	-1 835.32			
	16 845.32	1800 / 609300.00	49.76	49.76
61015 - AUTRES CHARGES ASCENSEURS	4 875.19			
03/03/2022 - - 2022-0038 - remplacement vitre ascenseur	901.00			
29/04/2022 - BATICOM - 2022-0151 - remplacement des 3 boites de derivation qui alimente les 3 ascenseurs	1 270.94			
21/09/2022 - OTIS - 2022-0385 - remplacement crochet bache de protection	629.75			
21/09/2022 - OTIS - 2022-0386 - depannage suite appel concierge	153.70			
06/10/2022 - BR ELECTRIMEK - 2022-0398 - acompte travaux ascenseur suivant rapport ATK	2 870.27			
06/10/2022 - Participation fond de réserve	-2 870.27			
13/10/2022 - T - 2022-0432 - dossier Otis	1 754.80			
06/11/2022 - T - 2022-0472 - dossier Otis	165.00			
24/11/2022 - BR ELECTRIMEK - 2022-0525 - 25% travaux mise en conformite ascenseur	2 391.89			
24/11/2022 - BR ELECTRIMEK - 2022-0526 - 25 % a la mise en route de l'ascenseur	2 391.89			
24/11/2022 - Participation fond de réserve	-2 391.89			
24/11/2022 - Participation fond de réserve	-2 391.89			
	4 875.19	1800 / 609300.00	14.40	0.00
61031 - CONTRATS D'ENTRETIEN	9 968.49			
01/01/2022 - GRENKE LEASE - 2022-0007 - location copieur	119.79			
01/01/2022 - GRENKE LEASE - 2022-0008 - frais assurance copieur	100.00			
01/02/2022 - ISB - 2022-0031 - entretien chaudiere	2 046.98			
02/02/2022 - DEPLASSE - 2022-0026 - etude dossier contrat entretien chaufferie solde	1 016.40			
28/02/2022 - BCM - 2022-0035 - location copieur	61.71			
01/04/2022 - GRENKE LEASE - 2022-0095 - location copieur	119.79			
29/05/2022 - BCM - 2022-0208 - location copieur	63.53			
30/06/2022 - DEPLASSE - 2022-0229 - controle de maintenance 1 semestre 2022	1 929.44			
01/07/2022 - GRENKE LEASE - 2022-0234 - location copieur	119.79			
18/08/2022 - ISB - 2022-0296 - entretien chaudiere	2 214.77			
31/08/2022 - BCM - 2022-0342 - location copieur	63.53			
06/10/2022 - GRENKE LEASE - 2022-0376 - location copieur	119.79			
30/11/2022 - BCM - 2022-0511 - location copieur	63.53			
28/12/2022 - DEPLASSE - 2022-0555 - controle maintenance	1 929.44			
	9 968.49	1800 / 627600.00	28.59	28.59
61032 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	14 935.89			
07/02/2022 - ISB - 2022-0056 - revision du vase d'expansion	378.95			
07/02/2022 - ISB - 2022-0057 - remplissage et purge au 26 etage	216.24			
07/02/2022 - ISB - 2022-0058 - purge colonne A	252.28			
07/02/2022 - ISB - 2022-0062 - intervention chaudiere en securité	252.28			
26/04/2022 - ISB - 2022-0159 - remplacement moteur bruleur	4 055.77			
28/04/2022 - ISB - 2022-0166 - intervention moteur bruleur	324.36			
27/05/2022 - DEPLASSE - 2022-0188 - assistance technique probleme de bruit	1 331.00			
07/06/2022 - ISB - 2022-0205 - intervention fuite vase d'expansion	144.16			
30/06/2022 - ISB - 2022-0227 - controle du vase d'expansion	503.50			
30/06/2022 - ISB - 2022-0226 - analyse de l'eau	227.90			
28/07/2022 - ISB - 2022-0280 - reset regul circulateur surcharge	216.24			
29/08/2022 - ISB - 2022-0311 - rest chaudiere en panne	216.24			
30/08/2022 - ISB - 2022-0302 - placement de 3 chapeaux anti pluie sur les cheminées	3 710.11			
13/10/2022 - ISB - 2022-0428 - remplissage vase d'expansion	198.22			
13/10/2022 - ISB - 2022-0433 - analyse en teneur NOX des chaudières	1 576.22			
24/11/2022 - ISB - 2022-0482 - purge boucle de la colonne A	191.86			
24/11/2022 - ISB - 2022-0493 - relance pompe chauffage	144.16			
24/11/2022 - ISB - 2022-0494 - probleme bruit colonne K - reglage pompe	252.28			
24/11/2022 - ISB - 2022-0495 - verification colonne F - probleme chauffage	275.60			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
27/12/2022 - ISB - 2022-0559 - verification colonne K-J-I	324.36			
27/12/2022 - ISB - 2022-0571 - intervention pneumatec	144.16			
	14 935.89	1800 / 627600.00	42.84	42.84
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	0.00			
10/03/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0069 - location compteur eau chaude	6 965.97			
10/03/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0070 - location compteur eau froide	6 954.48			
18/03/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0246 - frais de relevé	10 993.67			
31/12/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0598 - Note de crédit suivant décompte relevé	-24 914.12			
	0.00	1800 / 627600.00	0.00	0.00
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	46 665.48			
31/03/2022 - H.L.GROUP - 2022-0141 - nettoyage 1T22	11 259.05			
30/06/2022 - H.L.GROUP - 2022-0244 - nettoyage 2T22	10 089.36			
29/09/2022 - H.L.GROUP - 2022-0410 - nettoyage 3T22 + remplacement conciergerie	13 646.68			
25/12/2022 - H.L.GROUP - 2022-0577 - nettoyage 4T22	11 670.39			
	46 665.48	1800 / 629992.00	133.33	133.33
61055 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE AUTRES	3 895.85			
12/01/2022 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2022-0034 - location conteneur	197.47			
10/04/2022 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2022-0176 - location contenaire	197.47			
18/07/2022 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2022-0277 - location conteneur	197.47			
06/10/2022 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2022-0394 - location conteneur	197.47			
17/10/2022 - COPROPRIETE - 2022-0436 - location emplacement parking pour conteneur	720.00			
31/10/2022 - TOP CONTENAIRE - 2022-0455 - location contenaire	1 028.50			
24/11/2022 - COPROPRIETE - 2022-0522 - location emplacement pour conteneur	960.00			
17/12/2022 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2022-0561 - location conteneur	197.47			
27/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0585 - frais de scout pour le container	200.00			
	3 895.85	1800 / 629992.00	11.13	11.13
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	18 459.07			
31/01/2022 - 2022-0021 - janvier	1 526.66			
28/02/2022 - 2022-0066 - fevrier	1 526.66			
31/03/2022 - 2022-0179 - mars	1 526.66			
30/04/2022 - 2022-0146 - avril	1 526.66			
31/05/2022 - 2022-0219 - mai	1 526.66			
07/07/2022 - 2022-0263 - juin	1 526.66			
02/08/2022 - 2022-0273 - juillet	1 665.81			
31/08/2022 - 2022-0370 - aout	1 526.66			
30/09/2022 - 2022-0396 - septembre	1 526.66			
31/10/2022 - 2022-0458 - octobre	1 526.66			
30/11/2022 - 2022-0549 - novembre	1 526.66			
31/12/2022 - 2022-0586 - decembre	1 526.66			
	18 459.07	1800 / 629992.00	52.74	52.74
61063 - ENTRETIEN PARKINGS, CHEMINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	1 893.05			
31/01/2022 - BATICOM - 2022-0022 - intervention barrière parking	167.48			
15/03/2022 - COPROPRIETE - 2022-0089 - reparation dans la garage	152.76			
25/06/2022 - COPROPRIETE - 2022-0530 - Récupération badges - télécommande	-1 110.00			
01/07/2022 - BATICOM - 2022-0248 - reprogrammation barriere	167.48			
25/07/2022 - AUTOMATIC SYSTEMS - 2022-0276 - entretien barriere	612.55			
22/08/2022 - PORTOMATIC - 2022-0295 - remplacement roulette de la porte	234.26			
21/09/2022 - BATICOM - 2022-0400 - livraison telecommande garage	958.32			
21/09/2022 - BATICOM - 2022-0402 - intervention barrière parking	333.90			
09/11/2022 - 2022-0461 - changement couvercle Hydraulique en fonte dans les garages	265.00			
30/11/2022 - BATICOM - 2022-0513 - intervention sur la barrière haute - probleme thermique	111.30			
	1 893.05	0 / 2392.00	0.00	0.00
61077 - ENTRETIEN BÂTIMENT - FUITES CANALISATIONS	13 912.50			
18/01/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0019 - pose de comap sur la colonne A	985.80			
21/01/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0015 - pose reducteur pression colonne C	233.20			
21/01/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0016 - intervention colonne A-G fuite sur Nicron	1 770.20			
23/02/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0050 - pose de 2 reducteurs de pression colonne I	720.80			
23/02/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0051 - pose d'une longueur comap colonne K/J	773.80			
07/03/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0064 - reparation fuite eau chaude colonne A	927.50			
23/03/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0100 - nouveau lavabo dans la conciergerie	434.60			
16/05/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0186 - intervention fuite colonne A	964.60			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
30/05/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0198 - deblocage reducteur pression colonne J	95.40			
21/06/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0235 - demontage decharge colonne H	498.20			
26/07/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0285 - placement reducteur de pression	710.20			
28/07/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0282 - intervention fuite avant compteur colonne F	106.00			
25/08/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0305 - pose reducteur de pression colonne I + longueur Comap de 16M	413.40			
25/08/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0306 - pose reducteur de pression colonne H depannage le dimanche	466.40			
25/08/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0307 - réglage reducteur de pression colonne D	95.40			
25/08/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0308 - debouchage decharge cuisine	159.00			
25/08/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0309 - pose de 2 reducteurs de pression colonne F	519.40			
06/09/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0336 - pose de 2 reducteurs de pression colonne F	455.80			
06/09/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0337 - pose de 2 vannes avant compteurs colonne C	339.20			
28/09/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0390 - fermeture colonne et placement reducteur pression	514.10			
25/10/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0460 - placement reducteur de pression colonne D	302.10			
25/10/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0459 - debouchage decharge cuisine colonne I	153.70			
24/11/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0496 - intervention colonne A - pose longueur Niron	1 155.40			
24/11/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0497 - pose reducteur pression colonne J	243.80			
24/11/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0498 - pose reducteur pression colonne K	270.30			
24/11/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0523 - réducteur de pression colonne D	254.40			
24/11/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0524 - pose reducteur de pression colonne D	249.10			
27/12/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0592 - deblocage reducteur pression colonne J	100.70			
	13 912.50	1800 / 629992.00	39.75	39.75
61078 - ENTRETIEN BÂTIMENT - MAINTENANCE TECHNIQUE	25 659.15			
21/01/2022 - CURABEL - 2022-0017 - curage des egouts	1 588.94			
02/02/2022 - EASY - KEY - 2022-0025 - remplacement electro magnétique	573.91			
23/02/2022 - L - 2022-0048 - remettre en place systeme de ferme porte	159.00			
27/02/2022 - BATICOM - 2022-0037 - videosurveillance fevrier	687.28			
27/02/2022 - BATICOM - 2022-0236 - remplacement ampli	889.02			
20/03/2022 - EASY - KEY - 2022-0104 - nouvelle serrure local poubelle	207.54			
26/04/2022 - EASY - KEY - 2022-0164 - refixation de la ventouse	152.53			
29/04/2022 - BATICOM - 2022-0150 - videosurveillance mars	701.80			
30/04/2022 - 2022-0137 - reparation toiture	492.90			
30/04/2022 - BATICOM - 2022-0147 - remplacement bouton sortie entree 22	243.80			
30/04/2022 - BATICOM - 2022-0148 - intervention sur installation electrique chez le concierge	168.54			
30/04/2022 - BATICOM - 2022-0149 - videosurveillance avril	877.25			
31/05/2022 - BATICOM - 2022-0197 - videosurveillance mai	701.80			
01/07/2022 - BATICOM - 2022-0252 - videosurveillance juin	701.80			
01/07/2022 - BATICOM - 2022-0251 - caisson RF 1h gaine technique colonne J-I	3 180.00			
01/07/2022 - BATICOM - 2022-0250 - placement nouvelle camera	4 308.90			
01/07/2022 - BATICOM - 2022-0249 - nettoyage systeme aspiration pompe	63.60			
22/08/2022 - CURABEL - 2022-0294 - curage des egouts	1 636.64			
29/08/2022 - EASY - KEY - 2022-0314 - refixation ferme porte	100.48			
21/09/2022 - BATICOM - 2022-0399 - videosurveillance juillet	526.35			
21/09/2022 - BATICOM - 2022-0401 - videosurveillance aout	913.55			
21/09/2022 - BATICOM - 2022-0403 - livraison badge	895.40			
29/09/2022 - EASY - KEY - 2022-0409 - rehausse porte delhaize avec rondelles	117.44			
30/10/2022 - BATICOM - 2022-0463 - debranchement des 4 spots extérieur	286.20			
06/11/2022 - BATICOM - 2022-0471 - acompte remplacement de tout les luminaires	12 720.00			
06/11/2022 - Participation fond de réserve	-12 720.00			
30/11/2022 - BATICOM - 2022-0512 - remplacement alimentation conteur porte	259.70			
30/11/2022 - BATICOM - 2022-0514 - acompte remplacement luminaires des paliers	6 360.00			
30/11/2022 - FINSTRAT - 2022-0543 - acompte etude energetique	726.00			
30/11/2022 - Participation fond de réserve	-6 360.00			
31/12/2022 - BATICOM - 2022-0580 - video surveillance novembre - decembre	2 299.00			
31/12/2022 - BATICOM - 2022-0581 - acompte remplacement eclairage palier	8 480.00			
31/12/2022 - BATICOM - 2022-0588 - videosurveillance septembre - octobre	2 178.00			
31/12/2022 - BATICOM - 2022-0589 - livraison essence	21.78			
31/12/2022 - Participation fond de réserve	-8 480.00			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
	25 659.15	1800 / 629992.00	73.31	73.31
61079 - ENTRETIEN BÂTIMENT - DÉSINSECTISATION	5 319.91			
14/02/2022 - ERADICATION - 2022-0078 - lutte contre les punaises	615.00			
31/03/2022 - ERADICATION - 2022-0180 - lutte contre les punaise de lits	525.00			
24/06/2022 - ERADICATION - 2022-0215 - lutte contre les blattes - rats - fourmis pharaons	3 594.91			
17/08/2022 - ERADICATION - 2022-0286 - lutte contre les punaises	195.00			
25/08/2022 - ERADICATION - 2022-0304 - lutte contre les punaises	195.00			
21/09/2022 - ERADICATION - 2022-0387 - lutte contre les punaises	195.00			
	5 319.91	1800 / 629992.00	15.20	15.20
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	6 266.80			
21/03/2022 - 2022-0086 - 4 essaie à la sonde de battage et prises d'échantillons	1 089.00			
10/05/2022 - MEDORI - 2022-0132 - frais permis d'environnement commune	250.00			
17/05/2022 - MEDORI - 2022-0183 - introduction du permis d'urbanisme	1 297.80			
05/09/2022 - MEDORI - 2022-0355 - dossier architecte pour Allées pedestres + escalier	3 630.00			
	6 266.80	1800 / 629992.00	17.91	0.00
61200 - EAU - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	-10 180.83			
11/02/2022 - ZOUTEN - 2022-0055 - livraison sel adoucisseur	695.51			
28/07/2022 - VIVAQUA - 2022-0274 - decompte	19 106.18			
02/08/2022 - VIVAQUA - 2022-0271 - provision	4 573.08			
09/08/2022 - ZOUTEN - 2022-0283 - livraison sel adoucisseur	740.88			
19/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0518 - provision	7 573.52			
24/11/2022 - EURODYNAMICS - 2022-0503 - entretien adouciseur	134.07			
24/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0504 - provision	16 887.95			
24/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0505 - provision	10 990.09			
24/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0506 - provision	8 303.50			
24/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0507 - provision	7 726.06			
24/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0508 - provision	4 637.26			
24/11/2022 - VIVAQUA - 2022-0509 - provision	10 156.68			
28/12/2022 - VIVAQUA - 2022-0554 - provision	8 984.17			
31/12/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0597 - Note de crédit suivant décompte eau	-110 689.78			
	-10 180.83	1800 / 629767.00	-29.10	-29.10
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	16 853.88			
06/01/2022 - TOTAL - 2022-0081 - janvier	5 630.57			
14/02/2022 - TOTAL - 2022-0077 - fevrier	8 239.60			
15/03/2022 - TOTAL - 2022-0090 - mars	5 823.96			
21/04/2022 - TOTAL - 2022-0127 - avril	5 417.06			
19/05/2022 - TOTAL - 2022-0207 - mai	6 772.22			
16/06/2022 - TOTAL - 2022-0223 - juin	5 551.32			
14/07/2022 - TOTAL - 2022-0275 - juin	4 608.84			
18/08/2022 - TOTAL - 2022-0315 - aout	5 006.16			
15/09/2022 - TOTAL - 2022-0369 - septembre	7 266.16			
13/10/2022 - TOTAL - 2022-0423 - septembre	9 676.87			
24/11/2022 - TOTAL - 2022-0501 - octobre	8 991.45			
15/12/2022 - TOTAL - 2022-0565 - novembre	4 774.21			
31/12/2022 - TOTAL - 2022-0584 - decembre	6 603.41			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0601 - Note de crédit suivant participation élec chauffage et ascenseur	-67 489.46			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0606 - Récupération frais privatif	-18.49			
	16 853.88	1800 / 629992.00	48.15	48.15
61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS	33 744.73			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0600 - Quote part électricité 40 %	33 744.73			
	33 744.73	1800 / 609300.00	99.69	99.69
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES	33 744.73			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0599 - Quote part électricité 40 %	33 744.73			
	33 744.73	1800 / 627600.00	96.78	96.78
61220 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	510 115.43			
31/12/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0595 - Consommation chauffage et eau 2022	510 115.43			
	510 115.43	-	4 116.96	4 116.96
61222 - GAZ DE CHAUFFAGE	0.00			
06/01/2022 - TOTAL - 2022-0082 - janvier	26 843.23			
14/02/2022 - TOTAL - 2022-0076 - fevrier	28 862.60			
15/03/2022 - TOTAL - 2022-0091 - mars	15 337.09			
28/04/2022 - SIBELGA - 2022-0167 - vente chaleur janvier - fevrier - mars	81 184.08			
05/05/2022 - LAMPIRIS - 2022-0131 - avril	8 737.16			
10/06/2022 - SIBELGA - 2022-0196 - vente chaleur avril	26 150.86			
16/06/2022 - TOTAL - 2022-0224 - juin	14 115.16			
16/06/2022 - SIBELGA - 2022-0218 - vente chaleur mai	160.75			
07/07/2022 - TOTAL - 2022-0262 - juin	9 473.25			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
29/09/2022 - TOTAL - 2022-0405 - aout	11 705.65			
29/09/2022 - TOTAL - 2022-0407 - juillet	9 195.27			
06/10/2022 - TOTAL - 2022-0412 - septembre	22 707.61			
15/11/2022 - SIBELGA - 2022-0469 - vente chaleur septembre & octobre	14 624.85			
05/12/2022 - TOTAL - 2022-0545 - octobre	29 503.97			
28/12/2022 - SIBELGA - 2022-0560 - vente chaleur novembre	20 560.53			
31/12/2022 - SIBELGA - 2022-0587 - vente chaleur decembre	27 523.99			
31/12/2022 - TOTAL - 2022-0593 - decembre	20 643.62			
31/12/2022 - TOTAL - 2022-0594 - novembre	8 600.10			
31/12/2022 - TECHEM CALORIBEL - 2022-0596 - Note de crédit suivant décompte chauffage	- 375 929.77			
	0.00	1800 / 627600.00	0.00	0.00
61224 - GAZ DE CUISINE	23 432.47			
06/01/2022 - TOTAL - 2022-0083 - janvier	1 392.10			
14/02/2022 - TOTAL - 2022-0075 - fevrier	1 994.81			
15/03/2022 - TOTAL - 2022-0092 - mars	1 308.91			
21/04/2022 - TOTAL - 2022-0129 - avril	1 095.40			
21/04/2022 - TOTAL - 2022-0128 - avril	4 780.49			
05/05/2022 - LAMPIRIS - 2022-0130 - avril	1 605.92			
16/06/2022 - TOTAL - 2022-0225 - juin	1 170.71			
07/07/2022 - TOTAL - 2022-0258 - juillet	1 028.54			
29/09/2022 - TOTAL - 2022-0404 - aout	1 325.45			
29/09/2022 - TOTAL - 2022-0406 - juillet	1 002.78			
06/10/2022 - TOTAL - 2022-0411 - septembre	2 083.17			
05/12/2022 - TOTAL - 2022-0544 - octobre	2 031.79			
15/12/2022 - TOTAL - 2022-0563 - decembre	1 067.88			
31/12/2022 - TOTAL - 2022-0583 - decembre	1 544.52			
	23 432.47	12 / 3156.00	89.10	89.10
61300 - HONORAIRES SYNDICS - APPARTEMENTS	56 632.40			
03/03/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0036 - Gestion 1T22	14 158.10			
16/05/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0187 - gestion 2T22	14 158.10			
22/08/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0293 - gestion 3T22	14 158.10			
24/11/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0516 - gestion 4T22	14 158.10			
	56 632.40	1 / 344.00	164.63	164.63
61301 - HONORAIRES AVOCATS	11 495.20			
15/02/2022 - AVOCAT - 2022-0080 - dossier Bouzagou	1 309.52			
26/04/2022 - AVOCAT - 2022-0163 - dossier Mezghrani	609.54			
28/07/2022 - AVOCAT - 2022-0281 - dossier Kabeya	2 252.21			
08/09/2022 - AVOCAT - 2022-0349 - dossier Zagabe	2 498.05			
08/09/2022 - AVOCAT - 2022-0350 - dossier Nsawela	1 992.57			
08/09/2022 - AVOCAT - 2022-0351 - dossier Bouzagou	355.44			
08/09/2022 - AVOCAT - 2022-0352 - dossier Tair	443.10			
17/10/2022 - AVOCAT - 2022-0438 - dossier Umutoni	172.09			
24/11/2022 - AVOCAT - 2022-0487 - dossier Danckaert	322.10			
24/11/2022 - AVOCAT - 2022-0490 - dossier Teutu	277.33			
24/11/2022 - AVOCAT - 2022-0517 - dossier Doornaert	776.22			
30/11/2022 - AVOCAT - 2022-0551 - dossier Thibaux	487.03			
	11 495.20	1800 / 629992.00	32.84	0.00
61306 - HONORAIRES SYNDICS - GARAGES	2 219.16			
03/03/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0036 - Gestion 1T22	554.79			
16/05/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0187 - gestion 2T22	554.79			
22/08/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0293 - gestion 3T22	554.79			
24/11/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0516 - gestion 4T22	554.79			
	2 219.16	0 / 139.00	0.00	0.00
614 - ASSURANCES	41 033.05			
01/01/2022 - BALOISE - 2022-0004 - prime d'assurance incendie	39 860.24			
01/01/2022 - AG ASSURANCE - 2022-0005 - accident de travail	304.03			
01/01/2022 - AG ASSURANCE - 2022-0006 - responsabilite civile	344.95			
16/04/2022 - AG ASSURANCE - 2022-0126 - multirisques electronique	219.80			
16/05/2022 - remboursement paiement	- 219.80			
31/05/2022 - AG ASSURANCE - 2022-0220 - accident de travail	304.03			
14/07/2022 - AG ASSURANCE - 2022-0301 - assurance multirisque electronique	219.80			
	41 033.05	1800 / 629992.00	117.24	0.00
6149 - DOSSIERS ASSURANCE	8 659.13			
23/02/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0049 - changement vitre terrasse	477.00			
28/02/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0214 - Remboursement sinistre propriétaire	149.34			
07/03/2022 - bris de vitre sinistre rez de chaussee	- 286.31			
10/03/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0072 - Remboursement sinistre assurance	- 4 365.54			
15/03/2022 - remboursement sinistre vitre rez de chaussée	- 190.69			
31/03/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0178 - abattage de l'arbre à l'aide d'une grue suite à la tempête	5 801.35			
06/04/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0118 - Remboursement sinistre propriétaire	900.00			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
20/05/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0173 - Remboursement sinistre propriétaire	635.00			
31/05/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0209 - Remboursement sinistre assurance	- 973.66			
12/07/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0346 - Remboursement sinistre assurance	- 470.74			
12/07/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0347 - Remboursement sinistre propriétaire	750.80			
14/07/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0259 - Remboursement sinistre propriétaire	971.00			
26/07/2022 - SEMINARIO PLOMBIER - 2022-0284 - remboursement sinistre H03	1 802.00			
06/09/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0348 - Remboursement sinistre propriétaire	509.34			
24/12/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0582 - Remboursement sinistre propriétaire	2 071.85			
31/12/2022 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2022-0579 - Remboursement sinistre propriétaire	878.39			
	8 659.13	1800 / 629992.00	24.74	0.00
6150 - CONCIERGERIE - TÉLÉPHONE - INTERNET - GSM	2 769.68			
01/01/2022 - PROXIMUS - 2022-0001 - janvier	242.08			
01/02/2022 - PROXIMUS - 2022-0060 - février	233.65			
03/03/2022 - PROXIMUS - 2022-0094 - mars	228.22			
01/04/2022 - PROXIMUS - 2022-0181 - avril	225.65			
01/05/2022 - PROXIMUS - 2022-0145 - mai	221.46			
01/06/2022 - PROXIMUS - 2022-0199 - juin	216.52			
01/07/2022 - PROXIMUS - 2022-0247 - juillet	301.31			
02/08/2022 - PROXIMUS - 2022-0272 - août	267.17			
01/09/2022 - PROXIMUS - 2022-0356 - septembre	212.15			
01/10/2022 - PROXIMUS - 2022-0397 - octobre	194.23			
01/11/2022 - PROXIMUS - 2022-0470 - novembre	213.38			
07/12/2022 - PROXIMUS - 2022-0566 - décembre	213.86			
	2 769.68	1800 / 629992.00	7.91	7.91
6151 - CONCIERGERIE - ELECTRICITÉ	612.64			
16/01/2022 - ENGIE - 2022-0018 - janvier	41.00			
14/02/2022 - ENGIE - 2022-0046 - février	41.00			
14/03/2022 - ENGIE - 2022-0085 - mars	41.00			
14/04/2022 - ENGIE - 2022-0157 - avril	41.00			
26/04/2022 - ENGIE - 2022-0152 - decompte	80.64			
15/05/2022 - ENGIE - 2022-0171 - mai	46.00			
14/06/2022 - ENGIE - 2022-0222 - juin	46.00			
14/07/2022 - ENGIE - 2022-0278 - juillet	46.00			
15/08/2022 - ENGIE - 2022-0316 - août	46.00			
18/09/2022 - ENGIE - 2022-0368 - septembre	46.00			
16/10/2022 - ENGIE - 2022-0443 - octobre	46.00			
14/11/2022 - ENGIE - 2022-0502 - novembre	46.00			
14/12/2022 - ENGIE - 2022-0562 - décembre	46.00			
	612.64	1800 / 629992.00	1.75	1.75
6154 - CONCIERGERIE - EAU & CHAUFFAGE	1 469.89			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0611 - Consommation chauffage et eau - Conciergerie	1 469.89			
	1 469.89	1800 / 629992.00	4.20	4.20
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC	154.79			
24/01/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0024 - livraison papier A03	24.79			
26/09/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0389 - livraison papier A4 a l'immeuble	130.00			
	154.79	1800 / 629992.00	0.44	0.00
61601 - TIMBRES	6 186.90			
31/12/2022 - COPROPRIETE - 2022-0602 - Frais de timbres 2022	6 186.90			
	6 186.90	1800 / 629992.00	17.68	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	1 321.00			
20/04/2022 - ATLAS IMMO - 2022-0165 - frais AG manque quorum et location salle	600.00			
13/06/2022 - COPROPRIETE - 2022-0194 - location materiel AG 11.10.21	50.00			
13/06/2022 - COPROPRIETE - 2022-0195 - location materiel AG 11.05.2022	50.00			
30/06/2022 - PATELIMMO SPRL - 2022-0245 - frais de traduction PV	621.00			
	1 321.00	1800 / 629992.00	3.77	0.00
61630 - FRAIS DE PROCÉDURE DE COUVREMENT ARRIÉRÉS COPROPRIÉTAIRES	4 151.59			
02/02/2022 - HUISSIER - 2022-0074 - dossier	332.39			
03/03/2022 - HUISSIER - 2022-0079 - mise au role	50.00			
23/03/2022 - AVOCAT - 2022-0101 - droit de mise au role dossier Mezghrani	165.00			
30/03/2022 - HUISSIER - 2022-0107 - dossier	804.03			
19/05/2022 - HUISSIER - 2022-0206 - dossier	229.04			
10/06/2022 - AVOCAT - 2022-0266 - dossier	- 181.39			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
07/07/2022 - HUISSIER V - 2022-0264 - dossier	1 577.87			
17/08/2022 - HUISSIER V - 2022-0287 - dossier	2 695.78			
22/08/2022 - AVOCAT - 2022-0267 - dossier	-1 645.93			
05/09/2022 - AVOCAT - 2022-0331 - dossier	330.81			
05/09/2022 - AVOCAT - 2022-0332 - dossier	- 457.43			
05/09/2022 - AVOCAT - 2022-0334 - dossier	-2 512.32			
06/09/2022 - AVOCAT - 2022-0358 - dossier	445.52			
06/09/2022 - AVOCAT - 2022-0359 - dossier	- 535.72			
06/09/2022 - AVOCAT - 2022-0361 - dossier	445.52			
06/09/2022 - AVOCAT - 2022-0362 - dossier	- 709.00			
08/09/2022 - AVOCAT - 2022-0353 - dossier	- 816.57			
09/09/2022 - HUISSIER V - 2022-0343 - dossier	141.43			
09/09/2022 - HUISSIER DERRAY - 2022-0344 - dossier	266.23			
16/09/2022 - AVOCAT - 2022-0364 - dossier	- 212.62			
26/09/2022 - NOTAIRE BLEECKX - 2022-0388 - provision notaire Vente dossier	7 260.00			
06/10/2022 - HUISSIER V - 2022-0413 - dossier	229.94			
06/10/2022 - HUISSIER V - 2022-0416 - dossier	- 508.35			
21/10/2022 - AVOCAT - 2022-0421 - dossier	- 966.23			
26/10/2022 - AVOCAT - 2022-0610 - Récupération Indemnité procédure, intérêt judiciaire dossier Hémoche	-3 287.09			
31/10/2022 - dossier Wauters - 2022-0453 - interet et clause penale	- 508.35			
31/10/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0452 - dossier	486.66			
31/10/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0450 - interet et clause penale	- 286.44			
31/10/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0449 - dossier	322.10			
03/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0456 - dossier	322.10			
07/11/2022 - HUISSIER V - 2022-0457 - dossier	213.39			
09/11/2022 - HUISSIER V - 2022-0448 - dossier	143.43			
15/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0474 - Dossier	- 209.43			
24/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0484 - dossier	358.64			
24/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0485 - dossier	- 411.16			
24/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0488 - dossier	- 212.62			
24/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0491 - dossier	- 222.16			
24/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0519 - dossier	825.46			
24/11/2022 - dossier Tsiourlis - 2022-0520 - dossier	- 288.24			
24/11/2022 - HUISSIER V - 2022-0527 - dossier	242.05			
19/12/2022 - AVOCAT - 2022-0567 - dossier	247.08			
19/12/2022 - AVOCAT - 2022-0568 - dossier	- 193.33			
25/12/2022 - AVOCAT - 2022-0578 - dossier	181.50			
	4 151.59	1800 / 629992.00	11.86	0.00
620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS	39 682.95			
24/01/2022 - IDEWE - 2022-0023 - cotisation annuelle	187.48			
31/01/2022 - ACERTA - 2022-0063 - janvier	1 054.07			
28/02/2022 - ACERTA - 2022-0052 - frais administratif fevrier	294.14			
28/02/2022 - ACERTA - 2022-0053 - ONSS fevrier	2 615.73			
28/02/2022 - ACERTA - 2022-0054 - precompte professionnel fevrier	513.95			
03/03/2022 - ACERTA - 2022-0040 - salaire fevrier	1 518.10			
31/03/2022 - ACERTA - 2022-0108 - mars	1 505.51			
31/03/2022 - ACERTA - 2022-0119 - frais administratif mars	55.11			
31/03/2022 - ACERTA - 2022-0120 - ONSS mars	1 482.65			
31/03/2022 - ACERTA - 2022-0121 - pecule vacance	2 954.75			
31/03/2022 - ACERTA - 2022-0122 - precompte professionnel mars	476.84			
30/04/2022 - ACERTA - 2022-0153 - avril	1 535.34			
30/04/2022 - ACERTA - 2022-0154 - frais administratif avril	97.07			
30/04/2022 - ACERTA - 2022-0155 - ONSS avril	1 657.05			
30/04/2022 - ACERTA - 2022-0156 - precompte professionnel avril	474.61			
31/05/2022 - ACERTA - 2022-0189 - mai	1 547.06			
31/05/2022 - ACERTA - 2022-0201 - frais administratif mai	55.93			
31/05/2022 - ACERTA - 2022-0202 - precompte professionnel mai	477.11			
30/06/2022 - ACERTA - 2022-0243 - precompte professionnel juin	477.11			
30/06/2022 - ACERTA - 2022-0242 - ONSS juillet	1 001.34			
30/06/2022 - ACERTA - 2022-0241 - ONSS juin	1 750.10			
30/06/2022 - ACERTA - 2022-0240 - frais administratif juin	55.93			
30/06/2022 - ACERTA - 2022-0212 - juin	1 547.05			
31/07/2022 - ACERTA - 2022-0298 - frais administratif juillet	56.76			
31/07/2022 - ACERTA - 2022-0299 - provision ONSS aout	1 001.34			
31/07/2022 - ACERTA - 2022-0300 - precompte professionnel juillet	417.47			
31/08/2022 - ACERTA - 2022-0327 - aout	1 559.17			
31/08/2022 - ACERTA - 2022-0328 - frais administratif aout	56.76			
31/08/2022 - ACERTA - 2022-0329 - provision ONSS septembre	834.45			
31/08/2022 - ACERTA - 2022-0330 - precompte professionnel aout	479.52			
30/09/2022 - ACERTA - 2022-0375 - septembre	490.08			
30/09/2022 - ACERTA - 2022-0419 - frais administratif septembre	56.76			
30/09/2022 - ACERTA - 2022-0420 - provision ONSS octobre	918.90			
10/10/2022 - ACERTA - 2022-0439 - solde ONSS 3 trimestre	315.59			
25/10/2022 - ACERTA - 2022-0468 - precompte professionnel novembre	478.52			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
25/10/2022 - ACERTA - 2022-0467 - provision ONSS novembre	1 072.05			
25/10/2022 - ACERTA - 2022-0466 - Frais administratif octobre	58.81			
25/10/2022 - ACERTA - 2022-0465 - octobre	1 559.17			
25/11/2022 - ACERTA - 2022-0529 - novembre	1 571.64			
30/11/2022 - ACERTA - 2022-0572 - frais administratif novembre	78.17			
30/11/2022 - ACERTA - 2022-0573 - provision ONSS decembre	459.45			
30/11/2022 - ACERTA - 2022-0574 - precompte professionnel novembre	481.85			
22/12/2022 - ACERTA - 2022-0558 - decembre	1 507.93			
31/12/2022 - ACERTA - 2022-0575 - frais administratif decembre	58.81			
31/12/2022 - ACERTA - 2022-0576 - precompte professionnel decembre	414.00			
31/12/2022 - ACERTA - 2022-0590 - decempte ONSS 4T	2 421.72			
	39 682.95	1800 / 629992.00	113.38	113.38
640 - TAXES ET REDEVANCES	320.34			
13/10/2022 - POMPIER - 2022-0424 - visite local poubelle (nouvelle construction)	320.34			
	320.34	1800 / 629992.00	0.92	0.00
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	374.04			
03/01/2022 - frais bancaire	9.68			
14/01/2022 - frais bancaire	23.03			
21/01/2022 - frais bancaire	12.00			
01/02/2022 - frais bancaire	9.68			
01/02/2022 - frais bancaire	3.75			
16/02/2022 - interets	-45.38			
01/03/2022 - frais bancaire	9.68			
01/03/2022 - frais bancaire	3.75			
01/04/2022 - frais bancaire	9.68			
01/04/2022 - frais bancaire	16.77			
14/04/2022 - frais bancaire	12.00			
01/05/2022 - frais bancaire	2.50			
02/05/2022 - frais bancaire	9.68			
16/05/2022 - frais bancaire	3.75			
01/06/2022 - frais bancaire	9.68			
01/06/2022 - frais bancaire	2.50			
01/06/2022 - frais bancaire	3.75			
01/07/2022 - frais bancaire	9.68			
01/07/2022 - frais bancaire	2.50			
01/07/2022 - frais bancaire	14.91			
15/07/2022 - frais bancaire	12.00			
01/08/2022 - frais bancaire	22.50			
01/08/2022 - frais bancaire	2.50			
01/08/2022 - frais bancaire	9.68			
01/08/2022 - frais bancaire	3.75			
01/09/2022 - frais bancaire	9.68			
01/09/2022 - frais bancaire	25.00			
01/09/2022 - frais bancaire	2.50			
01/09/2022 - frais bancaire	3.75			
30/09/2022 - frais bancaire	13.05			
01/10/2022 - frais bancaire	2.50			
01/10/2022 - frais bancaire	25.00			
01/10/2022 - frais bancaire	22.50			
05/10/2022 - frais bancaire	9.68			
21/10/2022 - frais bancaire	12.00			
01/11/2022 - frais bancaire	2.50			
01/11/2022 - frais bancaire	20.00			
01/11/2022 - frais bancaire	3.75			
04/11/2022 - frais bancaire	9.68			
01/12/2022 - frais bancaire	2.50			
01/12/2022 - frais bancaire	22.50			
01/12/2022 - frais bancaire	3.75			
05/12/2022 - frais bancaire	9.68			
	374.04	1800 / 629992.00	1.07	0.00



Atlas Immo SPRL
Avenue Odon Warland 109
1090 JETTE
Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
Email : syndic@atlasimmo.be
Num. IPI : 504.040

Date édition : 13/05/2025
Date échéance : 12/06/2025

Copropriété : 0192 - ACP Mouettes
Numéro : 0850.182.234
BCE :
Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022
Lot
concerné : APPARTEMENT -
Occupation : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2022	3 726.89	
Avances / Appels de fonds			
659550572537	18/07/2022		273.98
Autres Mouvements			
provision	08/03/2022		3 486.90
provision	01/06/2022		900.00
provision	15/06/2022		698.15
provision	20/09/2022		547.96
Répartition charges exercice 2022	31/12/2022	5 717.08	
Totaux :-		9 443.97	5 906.99
SOLDE (€) :-		-3 536.98	

Veillez virer votre solde débiteur de **3536.98 €** avant le **12/06/2025** sur le compte de la copropriété :

BIC : Belfius / IBAN :

avec la communication structurée :

- Le décompte ne prends en considération que les mouvements bancaires jusqu'au **31/12/2022**. Nous vous prions de déduire de votre solde débiteur les éventuels paiements effectués après cette date.

- Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, fera l'objet d'un rappel occasionnant des frais supplémentaires définis dans le contrat de gestion de la copropriété et aux éventuels intérêts de retards et clauses pénales prévues par l'Assemblée Générale des copropriétaires ou les statuts de l'immeuble.

- Toute réclamation concernant les décomptes de charges doit se faire exclusivement par e-mail (syndic@atlasimmo.be) ou courrier postal au Syndic.



Atlas Immo SPRL
 Avenue Odon Warland 109
 1090 JETTE
 Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
 Email : syndic@atlasimmo.be
 Num. IPI : 504.040

Date édition : 13/05/2025
 Date échéance : 12/06/2025

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0192 - ACP Mouettes
 Numéro BCE : 0850.182.234
 Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023
 Lot concerné : APPARTEMENT - K09
 Période : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
61 - SERVICES ET BIENS DIVERS	402.20			
10/01/2023 - TORMAX - 2023-0057 - fourniture plastique porte	70.60			
30/11/2023 - MEDORI - 2023-0610 - frais copies de plans pour dossier local poubelles	331.60			
	402.20	1800 / 629992.00	1.15	1.15
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS	13 429.68			
07/01/2023 - - 2023-0059 - intervention vitre cassée	1 219.00			
16/01/2023 - L - 2023-0009 - changer carreau separation terrasse colonne B	689.00			
12/02/2023 - STIMA BELGIUM - 2023-0073 - livraison produit entretien	591.57			
07/03/2023 - STIMA BELGIUM - 2023-0148 - commande produit nettoyage	671.37			
14/03/2023 - L - 2023-0129 - placement d'une gouttiere dans la zone fissure	371.00			
14/03/2023 - COPROPRIETE - 2023-0131 - reparation du GSM du concierge - remplacement ecran	93.07			
11/05/2023 - TORMAX - 2023-0258 - contrat porte automatique	796.31			
18/05/2023 - COPROPRIETE - 2023-0249 - essence machine divers	25.19			
25/05/2023 - - 2023-0264 - renouvellement valve	901.00			
30/05/2023 - STIMA BELGIUM - 2023-0292 - commande produit entretien	1 810.40			
14/06/2023 - - 2023-0296 - changer le carreau casse colonne G	1 219.00			
14/07/2023 - STIMA BELGIUM - 2023-0464 - commande produit nettoyage	741.37			
08/08/2023 - - 2023-0436 - remise en etat de muret	265.00			
25/09/2023 - EL - 2023-0469 - deplacement et nettoyage panneaux immeubles les Mouettes	159.00			
06/10/2023 - - 2023-0492 - aménagement parking moto	477.00			
06/10/2023 - - 2023-0500 - remise en etat plafonds 13° & 6° étages	1 643.00			
06/10/2023 - L - 2023-0522 - remplacement vitre D09	477.00			
16/10/2023 - STIMA BELGIUM - 2023-0532 - commande produit nettoyage	1 247.09			
29/11/2023 - COPROPRIETE - 2023-0604 - achat decoration Noel	53.98			
04/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0620 - achat sapins de Noel	80.00			
07/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0632 - etrennes	390.00			
27/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0640 - essence machine immeuble	38.33			
31/12/2023 - EL - 2023-0653 - recoller les dalles entre immeuble	106.00			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0680 - Récupération achat badge / télécommande	- 635.00			
	13 429.68	1800 / 629992.00	38.37	38.37
61003 - LUTTE ANTI-INCENDIE AUTRES	2 775.52			
14/09/2023 - SICLI - 2023-0438 - entretien extincteur	2 775.52			
	2 775.52	1800 / 629992.00	7.93	7.93

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS	4 646.40			
20/04/2023 - LIFT EXPERTISE - 2023-0188 - suivi des prestataires de service des ascenseurs	2 468.40			
08/11/2023 - ATK - 2023-0560 - controle ascenseur	2 178.00			
	4 646.40	1800 / 609300.00	13.73	13.73
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	26 905.36			
16/01/2023 - OTIS - 2023-0011 - entretien ascenseur	6 726.34			
20/04/2023 - OTIS - 2023-0168 - entretien ascenseur	6 726.34			
30/06/2023 - OTIS - 2023-0356 - entretien ascenseur	6 726.34			
16/10/2023 - OTIS - 2023-0536 - entretien ascenseur	6 726.34			
	26 905.36	1800 / 609300.00	79.48	79.48
61013 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	2 624.17			
01/01/2023 - PROXIMUS - 2023-0062 - janvier	215.74			
01/02/2023 - PROXIMUS - 2023-0070 - fevrier	237.81			
01/03/2023 - PROXIMUS - 2023-0123 - mars	204.86			
31/03/2023 - PROXIMUS - 2023-0164 - avril	211.75			
01/05/2023 - PROXIMUS - 2023-0237 - mai	215.07			
01/06/2023 - PROXIMUS - 2023-0293 - juin	204.34			
01/07/2023 - PROXIMUS - 2023-0383 - juillet	217.30			
01/08/2023 - PROXIMUS - 2023-0431 - aout	230.43			
03/09/2023 - PROXIMUS - 2023-0450 - septembre	209.21			
06/10/2023 - PROXIMUS - 2023-0493 - octobre	222.80			
01/11/2023 - PROXIMUS - 2023-0561 - novembre	228.38			
04/12/2023 - PROXIMUS - 2023-0621 - decembre	226.48			
	2 624.17	1800 / 609300.00	7.75	7.75
61015 - AUTRES CHARGES ASCENSEURS	14 404.21			
20/01/2023 - LIFT EXPERTISE - 2023-0016 - etude de la mise en conformité acompte	5 808.80			
06/02/2023 - BR ELECTRIMEK - 2023-0069 - solde travaux ascenseur	1 913.51			
12/05/2023 - LIFT EXPERTISE - 2023-0248 - etude mise en conformité ascenseur	5 808.80			
02/08/2023 - OTIS - 2023-0445 - remplacement aimant gachette de la serrure	230.21			
02/08/2023 - OTIS - 2023-0488 - intervention porte	169.60			
18/10/2023 - OTIS - 2023-0564 - remplacement ferme porte RDCh suite vandalisme	473.29			
	14 404.21	1800 / 609300.00	42.55	0.00
61031 - CONTRATS D'ENTRETIEN	8 749.24			
30/01/2023 - ISB - 2023-0019 - entretien chaudiere	2 214.77			
28/06/2023 - BUREAU EXPERTS DEPLASSE - 2023-0335 - controle activite de la maintenance	2 092.21			
25/07/2023 - ISB - 2023-0391 - entretien chaudiere	2 350.05			
27/12/2023 - DEPLASSE - 2023-0636 - controle activite de la maintenance	2 092.21			
	8 749.24	1800 / 627600.00	25.09	25.09
61032 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	3 340.21			
30/01/2023 - ISB - 2023-0017 - reparation vase d'expansion	467.14			
30/01/2023 - ISB - 2023-0018 - reglage bruleur chaudiere	766.55			
17/02/2023 - ISB - 2023-0076 - purge colonne	129.85			
17/02/2023 - ISB - 2023-0077 - purge colonne bulle d'air	169.60			
17/02/2023 - ISB - 2023-0087 - purger pied de colonne	97.52			
31/03/2023 - ISB - 2023-0159 - remplissage installation	249.10			
14/07/2023 - ISB - 2023-0361 - intervention fuite colonne cuisine L	418.70			
16/08/2023 - ISB - 2023-0510 - remplacement de la vessie de l'expansion - remplacement du Tecbox	13 878.37			
16/08/2023 - Participation fond de réserve	-13 878.37			
23/08/2023 - ISB - 2023-0407 - intervention panne ECS	198.48			
23/08/2023 - ISB - 2023-0408 - remplacement piles	294.72			
07/09/2023 - ISB - 2023-0461 - intervention probleme d'eau chaude	129.85			
29/11/2023 - ISB - 2023-0603 - problemes pressions dans les derniers etages	249.10			
31/12/2023 - ISB - 2023-0651 - probleme chauffage colonne B	169.60			
	3 340.21	1800 / 627600.00	9.58	9.58
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	0.00			
31/03/2023 - TECHEM CALORIBEL - 2023-0297 - frais de releve	8 577.69			
31/03/2023 - TECHEM CALORIBEL - 2023-0298 - location compteur eau froide	7 596.57			
31/03/2023 - TECHEM CALORIBEL - 2023-0299 - location compteur eau chaude	7 584.04			
03/04/2023 - TECHEM CALORIBEL - 2023-0318 - remboursement compteur facture en trop	-22.99			
03/04/2023 - TECHEM CALORIBEL - 2023-0319 - remboursement compteur facture en trop eau froide	-22.99			
31/12/2023 - COPPROPRIETE - 2023-0684 - Note de crédit suivant décompte relevé	-23 712.32			
	0.00	1800 / 627600.00	0.00	0.00
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	42 453.08			
23/01/2023 - CURABEL - 2023-0002 - curage egout haute pression	1 636.64			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
31/03/2023 - H.L.GROUP - 2023-0189 - nettoyage 1T23	9 152.44			
30/06/2023 - H.L.GROUP - 2023-0358 - nettoyage 2T23	12 116.94			
30/08/2023 - CURABEL - 2023-0424 - curage egout haute pression	1 636.64			
06/10/2023 - H.L.GROUP - 2023-0491 - nettoyage 3T23	8 955.21			
31/12/2023 - H.L.GROUP - 2023-0647 - nettoyage 4T23	8 955.21			
	42 453.08	1800 / 629992.00	121.30	121.30
61055 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE AUTRES	1 542.89			
31/03/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2023-0163 - location conteneur	197.47			
06/11/2023 - COPROPRIETE - 2023-0563 - location place de parking pour containers	720.00			
27/11/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2023-0579 - location contenaire	197.47			
27/11/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2023-0580 - location contenaire	197.47			
01/12/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2023-0658 - location contenaire	230.48			
	1 542.89	1800 / 629992.00	4.41	4.41
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	22 913.74			
31/01/2023 - - 2023-0064 - janvier	1 684.62			
28/02/2023 - - 2023-0125 - fevrier	1 684.62			
31/03/2023 - - 2023-0165 - mars	1 684.62			
30/04/2023 - - 2023-0229 - avril	1 684.62			
31/05/2023 - - 2023-0290 - mai	1 684.62			
03/06/2023 - BATICOM - 2023-0308 - aménagement éclairage extérieur tubage acompte	1 331.00			
30/06/2023 - 2023-0373 - juin	1 684.62			
31/07/2023 - 2023-0401 - abattage d'un arbre	459.80			
31/07/2023 - 2023-0402 - juillet	1 684.62			
31/08/2023 - 2023-0446 - aout	1 684.62			
30/09/2023 - 2023-0534 - Septembre	1 684.62			
30/09/2023 - 2023-0535 - démontage d'un peuplier a l'arriere tombe	907.50			
31/10/2023 - 2023-0585 - octobre	1 684.62			
30/11/2023 - 2023-0609 - novembre	1 684.62			
28/12/2023 - 2023-0662 - decembre	1 684.62			
	22 913.74	1800 / 629992.00	65.47	65.47
61063 - ENTRETIEN PARKINGS, CHEMINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	5 956.69			
16/01/2023 - L - 2023-0008 - remplir les trous dans le sol dans le garage	450.00			
31/01/2023 - BATICOM - 2023-0056 - remplacement alimentation du controleur et refixation barriere	393.96			
31/03/2023 - PORTOMATIC - 2023-0160 - remplacement ressort	1 175.33			
31/03/2023 - CURABEL - 2023-0203 - travaux de remplacement d'un avaloir et decharge	2 292.08			
19/06/2023 - BATICOM - 2023-0310 - livraison et programmation	419.76			
14/07/2023 - AUTOMATIC SYSTEMS - 2023-0389 - entretien barriere	642.56			
10/08/2023 - L - 2023-0409 - refixation sterput devant l'immeuble	106.00			
31/12/2023 - L - 2023-0652 - pose panneaux au niveau parking	477.00			
	5 956.69	0 / 2392.00	0.00	0.00
61077 - ENTRETIEN BÂTIMENT - FUITES CANALISATIONS	23 833.93			
16/01/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0007 - pose de 2 reducteurs de pression & 2 vannes d'arret colonne G	667.80			
24/01/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0053 - pose de 2 reducteurs de pression colonne K et clapets anti retour	726.10			
02/02/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0063 - intervention colonne niron colonne A-G	2 210.10			
13/02/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0081 - placement reducteur de pression colonne J	212.00			
20/02/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0118 - pose d'un reducteur de pression	243.80			
21/02/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0117 - debouchage decharge cuisine	169.60			
23/02/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0115 - fuite raccord compteur	116.60			
23/03/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0147 - remplacement decharge pluviale	667.80			
03/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0172 - recherche fuite colone H12	151.25			
03/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0173 - pose reducteur pression et clapet anti retour colonne K	714.44			
17/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0223 - pose d'un reducteur de pression colonne D	265.00			
20/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0183 - intervention colone A - tuyau en Niron	1 346.20			
24/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0174 - recherche fuite colonne K	151.25			
25/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0221 - pose d'un raccord Mepla colonne F	243.80			
25/04/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0222 - pose d'un reducteur de pression colonne J	243.80			
08/05/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0218 - intervention colonne G - remplacement tuyau en Niron	1 314.40			
12/06/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0279 - achat tuyau d'arrosage	265.00			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
12/06/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0280 - pose d'un robinet anti gel	169.60			
26/06/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0338 - recherche colonne F	151.25			
28/06/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0336 - débouchage haute pression en cave	832.10			
29/06/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0337 - pose d'une décharge pluviale local RTT	1 068.48			
03/07/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0339 - intervention colonne J	190.80			
05/07/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0357 - placement reducteur de pression colonne J	127.20			
14/07/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0369 - debouchage colonne cuisine F	371.00			
31/07/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0393 - pose reducteur de pression colonne J	227.90			
03/08/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0372 - remplacement 50m tuyau local poubelle	526.82			
30/08/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0422 - recherche fuite colonne M	151.25			
11/09/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0452 - intervention colonne niron colonne A-G	1 696.00			
11/09/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0453 - pose de reducteur de pression	392.20			
19/09/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0472 - pose coude en PVC sur terrasse	269.24			
25/09/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0470 - reparation provisoire colonne A-G	212.00			
06/10/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0496 - fuite en cave - remplacement tuyaux eau chaude	3 135.48			
06/10/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0540 - remplacement vannes d'arrêt eau chaude colonne SDB I-C	1 086.50			
06/11/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0581 - recherche fuite J9 - J08	157.30			
06/11/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0582 - boucle colonne eau chaude + fuite eau E03	2 362.74			
23/11/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0578 - recherche fuite G7 - G6	151.25			
04/12/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0619 - fuite colonne B eau froide	402.80			
14/12/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0646 - pose de reducteur de pression colonne J	443.08			
	23 833.93	1800 / 629992.00	68.10	68.10
61078 - ENTRETIEN BÂTIMENT - MAINTENANCE TECHNIQUE	19 874.14			
01/01/2023 - BATICOM - 2023-0144 - achat decoration Noel	18.00			
13/01/2023 - EASY - KEY - 2023-0058 - rabotage du chant de porte	440.91			
31/01/2023 - BATICOM - 2023-0055 - videosurveillance janvier	1 040.60			
31/01/2023 - BATICOM - 2023-0056 - remplacement amplificateur parlophonie	564.55			
03/03/2023 - BATICOM - 2023-0096 - solde renouvellement éclairage	9 983.61			
03/03/2023 - BATICOM - 2023-0097 - intervention sur le circuit électrique de pompe en cave	174.90			
03/03/2023 - BATICOM - 2023-0098 - videosurveillance fevrier	1 040.60			
03/03/2023 - Participation fond de réserve	-9 983.61			
10/03/2023 - EASY - KEY - 2023-0128 - rehausse de la porte	143.73			
31/03/2023 - BATICOM - 2023-0161 - video surveillance et controle acces mars	1 300.75			
20/04/2023 - BATICOM - 2023-0169 - achat boite aux lettre Beige	238.50			
20/04/2023 - BATICOM - 2023-0170 - livraison cadre magnétique	285.56			
30/04/2023 - BATICOM - 2023-0230 - video surveillance et controle acces avril	1 040.60			
30/04/2023 - BATICOM - 2023-0231 - remplacement des éclairage des sous sol acompte	4 240.00			
30/04/2023 - BATICOM - 2023-0232 - installation de cameras + cablage + livraison et installation d'un switch poe	2 485.70			
30/04/2023 - Participation fond de réserve	-2 485.70			
30/04/2023 - Participation fond de réserve	-4 240.00			
03/06/2023 - BATICOM - 2023-0287 - remplacement alimentation et reprogrammation de l'unité	333.90			
03/06/2023 - BATICOM - 2023-0288 - videosurveillance mai & controle acces	1 040.60			
03/06/2023 - BATICOM - 2023-0289 - livraison stataer	31.94			
14/06/2023 - FORMAX - 2023-0285 - intervention porte	30.03			
14/06/2023 - EASY - KEY - 2023-0294 - re fixation des charnières	150.52			
19/06/2023 - BATICOM - 2023-0309 - demontage des panneaux metalique pour les acces au tuyau d'alimentation en eau	553.85			
30/06/2023 - EASY - KEY - 2023-0327 - reglage de crapaudine porte au 22	141.19			
30/06/2023 - BATICOM - 2023-0382 - video surveillance juin	1 300.75			
30/07/2023 - BATICOM - 2023-0375 - video surveillance juillet	1 040.60			
30/07/2023 - BATICOM - 2023-0376 - remplacement éclairage des sous sol 2 acompte	4 240.00			
30/07/2023 - Participation fond de réserve	-4 240.00			
22/08/2023 - BATICOM - 2023-0418 - re fixation d'un poteau	224.72			
22/08/2023 - BATICOM - 2023-0419 - remplacement éclairage des couloir 1 acompte	6 360.00			
22/08/2023 - Participation fond de réserve	-6 360.00			
26/08/2023 - BATICOM - 2023-0459 - video surveillance aout	1 040.60			
25/09/2023 - BATICOM - 2023-0477 - permanence lors du congés du concierge	635.25			
06/10/2023 - BATICOM - 2023-0494 - videosurveillance septembre	1 300.75			
17/10/2023 - EASY - KEY - 2023-0537 - remplacement ferme porte entée 22	448.69			
30/10/2023 - BATICOM - 2023-0548 - changement boitier a code	286.20			
30/10/2023 - BATICOM - 2023-0549 - video surveillance octobre	1 040.60			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
30/10/2023 - BATICOM - 2023-0550 - remplacement éclairage couloirs cave cote 22	6 360.00			
30/10/2023 - Participation fond de réserve	-6 360.00			
12/11/2023 - BATICOM - 2023-0587 - probleme cable d'alimentation du 13° au 26 °etage entrée 20	439.90			
12/11/2023 - BATICOM - 2023-0588 - probleme camera cote delhaize	204.05			
12/11/2023 - BATICOM - 2023-0589 - remplacement d'un amplificateur de parlophonie du 9° au 18° etage entrée 20	773.80			
12/12/2023 - ALL4UP - 2023-0612 - reparation ventilation de la circeuse	226.15			
28/12/2023 - BATICOM - 2023-0660 - video surveillance decembre	1 300.75			
28/12/2023 - BATICOM - 2023-0661 - video surveillance novembre	1 040.60			
	19 874.14	1800 / 629992.00	56.78	56.78
61079 - ENTRETIEN BÂTIMENT - DÉSINSECTISATION	8 329.46			
31/03/2023 - ERADICATION - 2023-0206 - lutte contre les blattes et fourmis pharaons	3 594.91			
14/07/2023 - ERADICATION - 2023-0363 - lutte contre les nuisibles	525.00			
11/10/2023 - ERADICATION - 2023-0516 - lutte contre les nuisibles	3 846.55			
27/11/2023 - ERADICATION - 2023-0577 - lutte contre les rats et souris	363.00			
	8 329.46	1800 / 629992.00	23.80	23.80
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	3 026.12			
14/02/2023 - MEDORI - 2023-0078 - audit terrasses acompte	6 078.00			
14/02/2023 - MEDORI - 2023-0079 - permis d'environnement IBGE	4 712.95			
14/02/2023 - Participation fond de réserve	-6 078.00			
14/02/2023 - Participation fond de réserve	-4 712.95			
28/03/2023 - POMPIER - 2023-0182 - intervention étude local poubelle	354.37			
20/04/2023 - POMPIER - 2023-0246 - dossier permis d'environnement	188.83			
28/04/2023 - ANTONIOU - 2023-0241 - travaux dallage 1 acompte	52 859.07			
28/04/2023 - participation fonds de reserve	-52 859.07			
30/04/2023 - FINSTRAT - 2023-0240 - solde etude panneaux photovoltaiques & cogénération	2 178.00			
31/05/2023 - ANTONIOU - 2023-0286 - travaux dallage	34 393.55			
31/05/2023 - participation fonds de reserve	-34 393.55			
28/06/2023 - ANTONIOU - 2023-0334 - renouvellement dallages	49 719.20			
28/06/2023 - renouvellement dallages	-49 719.20			
03/09/2023 - BRUXELLES FISCALITÉ - 2023-0451 - frais permis local poubelles	304.92			
07/09/2023 - ANTONIOU - 2023-0466 - travaux dallage	30 704.49			
07/09/2023 - Participation fond de réserve	-30 704.49			
06/10/2023 - MEDORI - 2023-0519 - frais architecte pour dossier Local Poubelles	5 445.00			
06/10/2023 - Participation fond de réserve	-5 445.00			
31/10/2023 - ANTONIOU - 2023-0546 - travaux dallage	17 737.49			
31/10/2023 - participation fonds de reserve	-17 737.49			
30/11/2023 - MEDORI - 2023-0611 - frais architecte pour dossier Allées pédestres	11 373.81			
30/11/2023 - Participation fond de réserve	-11 373.81			
	3 026.12	1800 / 629992.00	8.65	0.00
61200 - EAU - REDEVANCE FXX FT CONSOMMATION	10 720.99			
12/02/2023 - ZOUTEN (- 2023-0072 - livraison sel adoucisseur	985.91			
03/03/2023 - VIVAQUA - 2023-0102 - provision	18 707.43			
14/03/2023 - VIVAQUA - 2023-0140 - provision	7 736.80			
20/04/2023 - VIVAQUA - 2023-0171 - provision	8 258.03			
22/05/2023 - ZOUTEN (2023-0255 - livraison sel adoucisseur	985.91			
22/05/2023 - VIVAQUA - 2023-0266 - provision	6 937.48			
21/06/2023 - VIVAQUA - 2023-0313 - provision	15 425.73			
17/07/2023 - VIVAQUA - 2023-0385 - provision	12 703.73			
22/08/2023 - VIVAQUA - 2023-0420 - provision	2 669.97			
30/08/2023 - ZOUTEN (2023-0423 - livraison sel adoucisseur	985.91			
25/09/2023 - VIVAQUA - 2023-0475 - provision	5 199.76			
16/10/2023 - VIVAQUA - 2023-0531 - provision	14 195.75			
22/11/2023 - VIVAQUA - 2023-0607 - provision	12 681.72			
07/12/2023 - VIVAQUA - 2023-0631 - provision	5 461.68			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0683 - Note de crédit suivant décompte eau	- 102 214.82			
	10 720.99	1800 / 629767.00	30.64	30.64
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	3 329.11			
03/03/2023 - TOTAL - 2023-0101 - janvier	4 024.05			
04/03/2023 - LAMPIRIS - 2023-0384 - janvier	3 164.04			
14/03/2023 - TOTAL - 2023-0135 - fevrier	4 117.76			
20/04/2023 - TOTAL - 2023-0186 - mars	3 857.23			
21/04/2023 - TOTAL - 2023-0167 - Annulation janvier	-4 024.05			
26/04/2023 - LAMPIRIS - 2023-0226 - décompte	4 303.15			
15/05/2023 - TOTAL - 2023-0257 - avni	3 692.52			
14/07/2023 - TOTAL - 2023-0388 - juin	3 138.56			
17/08/2023 - TOTAL - 2023-0403 - juillet	2 813.31			
14/09/2023 - TOTAL - 2023-0439 - aout	2 982.27			
16/10/2023 - TOTAL - 2023-0530 - septembre	3 103.99			

Désignation	Total	Répart.	Prop.	Part Occup.
12/11/2023 - TOTAL - 2023-0590 - octobre	3 352.21			
14/12/2023 - TOTAL - 2023-0644 - novembre	3 176.31			
31/12/2023 - TOTAL - 2023-0659 - decembre	2 944.23			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0688 - Note de crédit suivant imputation électricité garage / chauffage	-37 316.47			
	3 329.11	1800 / 629992.00	9.51	9.51
61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS	18 658.23			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0686 - Electricité 2023 (40%)	18 658.23			
	18 658.23	1800 / 609300.00	55.12	55.12
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES	18 658.23			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0687 - Electricité 2023 (40%)	18 658.23			
	18 658.23	1800 / 627600.00	53.51	53.51
61220 - REDEVANCE RXE ET CONSOMMATION	328 924.80			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0681 - Consommation chauffage et eau 2023	328 924.80			
	328 924.80	-	3 486.17	3 486.17
61222 - GAZ DE CHAUFFAGE	0.00			
23/02/2023 - TOTAL - 2023-0138 - janvier	18 671.47			
23/03/2023 - TOTAL - 2023-0137 - février	19 221.78			
20/04/2023 - TOTAL - 2023-0185 - mars	17 491.22			
26/04/2023 - SIBELGA - 2023-0227 - vente chaleur janvier - février - mars	55 385.50			
04/05/2023 - LAMPIRIS - 2023-0236 - avril	13 514.45			
14/06/2023 - TOTAL - 2023-0283 - mai	5 911.32			
14/06/2023 - SIBELGA - 2023-0295 - vente chaleur avril	6 651.68			
14/07/2023 - LAMPIRIS - 2023-0387 - juin	3 475.20			
07/08/2023 - TOTAL - 2023-0414 - juillet	3 918.39			
07/09/2023 - TOTAL - 2023-0449 - août	4 255.03			
06/10/2023 - LAMPIRIS - 2023-0518 - septembre	5 044.31			
09/11/2023 - TOTAL - 2023-0586 - octobre	11 705.37			
07/12/2023 - TOTAL - 2023-0630 - novembre	11 430.73			
31/12/2023 - SIBELGA - 2023-0649 - vente chaleur Novembre	6 376.34			
31/12/2023 - TOTAL - 2023-0664 - decembre	8 424.24			
31/12/2023 - SIBELGA - 2023-0665 - vente chaleur decembre	12 800.63			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0682 - Note de crédit suivant décompte chauffage	- 204 277.66			
	0.00	1800 / 627600.00	0.00	0.00
61224 - GAZ DE CUISINE	8 247.85			
09/02/2023 - TOTAL - 2023-0074 - janvier	953.92			
10/03/2023 - TOTAL - 2023-0127 - février	805.62			
20/04/2023 - TOTAL - 2023-0187 - mars	758.10			
30/04/2023 - LAMPIRIS - 2023-0235 - avril	655.10			
14/06/2023 - TOTAL - 2023-0282 - mai	526.07			
14/07/2023 - LAMPIRIS - 2023-0386 - juin	469.87			
07/08/2023 - TOTAL - 2023-0430 - juillet	520.48			
07/09/2023 - TOTAL - 2023-0448 - aout	553.31			
06/10/2023 - LAMPIRIS - 2023-0517 - septembre	582.25			
06/11/2023 - TOTAL - 2023-0562 - octobre	729.75			
07/12/2023 - TOTAL - 2023-0629 - novembre	831.39			
31/12/2023 - TOTAL - 2023-0663 - decembre	861.99			
	8 247.85	12 / 3156.00	31.36	31.36
61300 - HONORAIRES SYNDICS - APPARTEMENTS	60 572.96			
03/03/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0116 - gestion 1T23	15 143.24			
20/04/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0220 - gestion 2T23	15 143.24			
14/07/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0417 - gestion 3T23	15 143.24			
28/11/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0574 - gestion 4T23	15 143.24			
	60 572.96	1 / 344.00	176.08	176.08
61301 - HONORAIRES AVOCATS	16 667.76			
06/11/2022 - V. ESSEN AVOCAT - 2023-0551 - dossier	2 424.54			
23/01/2023 - V. AVOCAT - 2023-0291 - dossier	2 134.14			
14/03/2023 - V. AVOCAT - 2023-0130 - dossier	2 363.74			
30/04/2023 - V. AVOCAT - 2023-0233 - dossier	859.71			
04/07/2023 - V. AVOCAT - 2023-0332 - dossier	2 668.66			
17/08/2023 - V. AVOCAT - 2023-0405 - dossier	3 159.61			
06/10/2023 - V. AVOCAT - 2023-0538 - dossier	3 225.56			
06/11/2023 - V. AVOCAT - 2023-0547 - dossier	170.91			
31/12/2023 - V. AVOCAT - 2023-0669 - dossier	- 339.11			
	16 667.76	1800 / 629992.00	47.62	0.00
61306 - HONORAIRES SYNDICS - GARAGES	2 373.08			
03/03/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0116 - gestion 1T23	593.27			
20/04/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0220 - gestion 2T23	593.27			
14/07/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0417 - gestion 3T23	593.27			
28/11/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0574 - gestion 4T23	593.27			
	2 373.08	0 / 139.00	0.00	0.00
614 - ASSURANCES	37 629.60			
01/01/2023 - AG ASSURANCE - 2023-0013 - responsabilite civile	346.04			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
01/01/2023 - AG ASSURANCE - 2023-0014 - accident de travail	335.67			
03/01/2023 - AXA - 2023-0035 - prime d'assurance incendie	36 392.42			
16/04/2023 - AG ASSURANCE - 2023-0176 - multirisques electronique	219.80			
14/06/2023 - AG ASSURANCE - 2023-0284 - accident de travail	335.67			
	37 629.60	1800 / 629992.00	107.51	0.00
6149 - DOSSIERS ASSURANCE	3 662.35			
07/01/2023 - . - 2023-0060 - mise en etat apres passage pompier	477.00			
01/02/2023 - Dossier - non -	2 071.85			
01/02/2023 - Sinistre	879.39			
01/05/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0238 - solde sinistre	500.00			
07/05/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0196 - remboursement sinistre A21	1 855.00			
01/06/2023 - Remboursement sinistre A21	-1 582.83			
16/06/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0300 - remboursement sinistre D25	-1 297.07			
14/07/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0354 - remboursement sinistre	1 170.90			
31/08/2023 - TRIFAN GEORGEL - 2023-0447 - remise en etat sinistre D25	1 431.00			
14/09/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0440 - remboursement sinistre D05	-1 282.83			
14/09/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0441 - remboursement sinistre D05	1 282.83			
25/09/2023 - BATICOM - 2023-0476 - intervention electrique suivant sinistre L19	726.10			
29/11/2023 - AXA - 2023-0605 - remboursement sinistre L19	- 717.48			
29/11/2023 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2023-0606 - remboursement sinistre L19	1 026.52			
14/12/2023 - Remboursement sinistre D25	- 883.08			
23/12/2023 - Remboursement D13-D12-D11	-1 994.95			
	3 662.35	1800 / 629992.00	10.46	0.00
6151 - CONCIERGERIE - ELECTRICITÉ	631.97			
15/01/2023 - ENGIE - 2023-0015 - janvier	46.00			
14/02/2023 - ENGIE - 2023-0120 - fevrier	46.00			
14/03/2023 - ENGIE - 2023-0139 - mars	46.00			
16/04/2023 - ENGIE - 2023-0175 - avril	46.00			
30/04/2023 - ENGIE - 2023-0234 - decempte	51.97			
14/05/2023 - ENGIE - 2023-0259 - mai	46.00			
14/06/2023 - ENGIE - 2023-0281 - juin	46.00			
16/07/2023 - ENGIE - 2023-0374 - juillet	46.00			
17/08/2023 - ENGIE - 2023-0404 - aout	46.00			
14/09/2023 - ENGIE - 2023-0437 - septembre	46.00			
14/10/2023 - ENGIE - 2023-0541 - octobre	46.00			
14/11/2023 - ENGIE - 2023-0573 - novembre	60.00			
14/12/2023 - ENGIE - 2023-0645 - decembre	60.00			
	631.97	1800 / 629992.00	1.81	1.81
6154 - CONCIERGERIE - EAU & CHAUFFAGE	1 280.25			
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0685 - Consommation 2023	1 280.25			
	1 280.25	1800 / 629992.00	3.66	3.66
6159 - ADMINISTRATION CONCIERGERIE	522.49			
01/01/2023 - GRENKE LEASE - 2023-0027 - location copieur	119.79			
03/03/2023 - BCM - 2023-0099 - Copie copieur	17.24			
01/04/2023 - GRENKE LEASE - 2023-0213 - location copieur	119.79			
31/05/2023 - BCM - 2023-0260 - Copie copieur	9.08			
01/07/2023 - GRENKE LEASE - 2023-0307 - location copieur	119.79			
22/08/2023 - BCM - 2023-0421 - Copie copieur	15.13			
01/10/2023 - GRENKE LEASE - 2023-0478 - location copieur	119.79			
29/11/2023 - BCM - 2023-0594 - Copie copieur	1.88			
	522.49	1800 / 629992.00	1.49	1.49
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC	2 696.00			
14/03/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0132 - dossier prime chauffage, introduction du dossier BCE, facture, inscription	750.00			
29/06/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0330 - 2°dossier de prime pour le gaz	750.00			
04/07/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0333 - frais dossier expertise et reunion pour le renouvellement dallage	1 125.00			
12/12/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0614 - livraison papiers pour le concierge	71.00			
	2 696.00	1800 / 629992.00	7.70	0.00
61601 - TIMBRES	8 570.91			
31/12/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0672 - frais de timbres 2023	8 570.91			
	8 570.91	1800 / 629992.00	24.49	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	900.00			
20/04/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0224 - losalle salle AG 1 & 2 séance + frais administratif	900.00			
	900.00	1800 / 629992.00	2.57	0.00

620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS	59 112.11
30/01/2023 - IDEWE - 2023-0022 - cotisation annuelle	207.03
31/01/2023 - ACERTA - 2023-0047 - frais administratif janvier	115.80
31/01/2023 - ACERTA - 2023-0048 - ONSS janvier	1 849.98
31/01/2023 - ACERTA - 2023-0049 - precompte professionnel janvier	548.50
31/01/2023 - ACERTA - 2023-0050 - janvier	1 750.20
28/02/2023 - ACERTA - 2023-0104 - frais administratif fevrier	265.82

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
28/02/2023 - ACERTA - 2023-0105 - ONSS fevrier	1 830.96			
28/02/2023 - ACERTA - 2023-0106 - precompte professionnel fevrier	537.33			
28/02/2023 - ACERTA - 2023-0107 - fevrier	1 730.63			
03/03/2023 - ACERTA - 2023-0092 - rescification ONSS	84.39			
31/03/2023 - ACERTA - 2023-0143 - mars	1 730.63			
31/03/2023 - ACERTA - 2023-0166 - frais administratif mars	61.33			
03/04/2023 - ACERTA - 2023-0155 - ONSS mars	1 883.85			
03/04/2023 - ACERTA - 2023-0156 - ONSS avril	1 479.69			
03/04/2023 - ACERTA - 2023-0157 - cotisation vacance	3 341.76			
03/04/2023 - ACERTA - 2023-0158 - precompte professionnel mars	537.33			
30/04/2023 - ACERTA - 2023-0242 - avril	1 730.63			
30/04/2023 - ACERTA - 2023-0243 - frais administratif avril	106.40			
30/04/2023 - ACERTA - 2023-0244 - provision ONSS mai	1 479.69			
30/04/2023 - ACERTA - 2023-0245 - precompte professionnel mai	537.33			
01/05/2023 - salaire avril	1 730.63			
31/05/2023 - ACERTA - 2023-0268 - Frais administratif mai	61.63			
31/05/2023 - ACERTA - 2023-0269 - provision ONSS juin	1 233.07			
31/05/2023 - ACERTA - 2023-0270 - precompte professionnel mai	537.33			
01/06/2023 - ACERTA - 2023-0274 - mai	1 738.73			
30/06/2023 - ACERTA - 2023-0316 - juin	1 586.61			
30/06/2023 - ACERTA - 2023-0324 - frais administratif juin	61.63			
30/06/2023 - ACERTA - 2023-0325 - ONSS juillet	945.81			
30/06/2023 - ACERTA - 2023-0326 - precompte professionnel juillet	406.46			
14/07/2023 - ACERTA - 2023-0349 - decompte ONSS	975.93			
30/07/2023 - ACERTA - 2023-0378 - juillet	1 730.63			
31/07/2023 - ACERTA - 2023-0379 - Frais administratif juillet	61.95			
31/07/2023 - ACERTA - 2023-0380 - provision ONSS juillet	945.81			
31/07/2023 - ACERTA - 2023-0381 - precompte professionnel juillet	537.33			
31/08/2023 - ACERTA - 2023-0426 - aout	1 781.34			
31/08/2023 - ACERTA - 2023-0479 - frais administratif aout	61.95			
31/08/2023 - ACERTA - 2023-0480 - provision ONSS septembre	788.18			
31/08/2023 - ACERTA - 2023-0481 - precompte professionnel septembre	537.44			
30/09/2023 - ACERTA - 2023-0468 - septembre	642.07			
30/09/2023 - ACERTA - 2023-0503 - frais administratif septembre	61.95			
30/09/2023 - ACERTA - 2023-0504 - ONSS septembre	1 486.95			
30/09/2023 - ACERTA - 2023-0505 - precompte professionnel septembre	78.84			
06/10/2023 - H.L.GROUP - 2023-0490 - remplacement concierge maladie & conge	6 521.77			
06/10/2023 - ACERTA - 2023-0515 - ONSS solde	952.45			
31/10/2023 - ACERTA - 2023-0543 - Frais administratif octobre	62.54			
31/10/2023 - ACERTA - 2023-0544 - ONSS Novembre	1 734.77			
31/10/2023 - ACERTA - 2023-0545 - precompte professionnel octobre	537.33			
31/10/2023 - ACERTA - 2023-0552 - octobre	1 730.63			
30/11/2023 - ACERTA - 2023-0592 - novembre	1 732.93			
30/11/2023 - ACERTA - 2023-0623 - Frais administratif novembre	84.32			
30/11/2023 - ACERTA - 2023-0624 - ONSS decembre	743.47			
30/11/2023 - ACERTA - 2023-0625 - precompte professionnel novembre	537.74			
27/12/2023 - ACERTA - 2023-0654 - decembre	1 581.10			
31/12/2023 - H.L.GROUP - 2023-0648 - remplacement concierge	988.15			
31/12/2023 - ACERTA - 2023-0655 - Frais administratif decembre	62.54			
31/12/2023 - ACERTA - 2023-0656 - precompte professionnel decembre	402.77			
31/12/2023 - ACERTA - 2023-0657 - ONSS solde	1 638.05			
	59 112.11	1800 / 629992.00	168.89	168.89
640 - TAXES ET REDEVANCES	5 287.06			
31/03/2023 - BRUXELLES FISCALITÉ - 2023-0162 - taxe régional 2021	1 679.20			
30/12/2023 - BRUXELLES FISCALITÉ - 2023-0667 - taxe regionale 2022	1 723.98			
31/12/2023 - BRUXELLES FISCALITÉ - 2023-0666 - taxe regionale 2023	1 883.88			
	5 287.06	1800 / 629992.00	15.11	0.00
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	- 693.27			
01/01/2023 - frais bancaire	21.92			
01/01/2023 - frais bancaire	22.50			
01/01/2023 - frais bancaire	2.50			
01/01/2023 - frais bancaire	27.50			
04/01/2023 - frais bancaire	9.68			
20/01/2023 - frais bancaire	12.00			
01/02/2023 - frais bancaire	2.50			
01/02/2023 - frais bancaire	25.00			
01/02/2023 - frais bancaire	3.75			
03/02/2023 - frais bancaire	9.68			
01/03/2023 - frais bancaire	2.50			
01/03/2023 - frais bancaire	17.50			
01/03/2023 - frais bancaire	3.75			
03/03/2023 - frais bancaire	9.68			
31/03/2023 - frais bancaire	18.73			
01/04/2023 - frais bancaire	30.00			
01/04/2023 - frais bancaire	180.17			
01/04/2023 - interet	- 179.57			
01/04/2023 - interet	- 420.99			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
01/04/2023 - frais bancaire	2.50			
01/04/2023 - frais bancaire	22.50			
05/04/2023 - frais bancaire	9.68			
21/04/2023 - frais bancaire	12.00			
01/05/2023 - frais bancaire	22.50			
01/05/2023 - frais bancaire	2.50			
01/05/2023 - frais bancaire	3.75			
04/05/2023 - frais bancaire	9.68			
01/06/2023 - frais bancaire	2.50			
01/06/2023 - frais bancaire	25.00			
01/06/2023 - frais bancaire	3.75			
05/06/2023 - frais bancaire	9.68			
26/06/2023 - frais bancaire	250.00			
01/07/2023 - frais bancaire	2.50			
01/07/2023 - frais bancaire	27.50			
01/07/2023 - interet	- 433.72			
01/07/2023 - frais bancaire	35.00			
01/07/2023 - interet	- 186.06			
01/07/2023 - frais bancaire	185.93			
01/07/2023 - frais bancaire	16.59			
05/07/2023 - frais bancaire	9.68			
21/07/2023 - frais bancaire	12.00			
01/08/2023 - frais bancaire	2.50			
01/08/2023 - frais bancaire	20.00			
01/08/2023 - frais bancaire	3.75			
03/08/2023 - frais bancaire	9.68			
01/09/2023 - frais bancaire	2.50			
01/09/2023 - frais bancaire	25.00			
05/09/2023 - frais bancaire	9.68			
30/09/2023 - frais bancaire	3.75			
01/10/2023 - interets	- 567.32			
01/10/2023 - interets	- 564.14			
01/10/2023 - frais bancaire	339.44			
01/10/2023 - frais bancaire	35.00			
01/10/2023 - frais bancaire	2.50			
01/10/2023 - frais bancaire	22.50			
01/10/2023 - frais bancaire	16.59			
04/10/2023 - frais bancaire	9.68			
20/10/2023 - frais bancaire	12.00			
01/11/2023 - frais bancaire	3.75			
01/11/2023 - frais bancaire	22.50			
01/11/2023 - frais bancaire	2.50			
06/11/2023 - frais bancaire	9.68			
01/12/2023 - frais bancaire	2.50			
01/12/2023 - frais bancaire	25.00			
01/12/2023 - frais bancaire	3.75			
05/12/2023 - frais bancaire	9.68			
	- 693.27	1800 / 629992.00	-1.98	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS				
01/01/2023 - SEMINARIO PLOMBIER - 2023-0010 - debouchage cuisine + pose d'une decharge hors sol	349.80		0.00	0.00
03/01/2023 - 2023-0031 - interet et clause penale dossier	194.22		0.00	0.00
14/07/2023 - frais de rappel du 25.07.2023	10.00		0.00	0.00
18/09/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0514 - frais de rappel du 18.09.23	50.00		0.00	0.00
14/12/2023 - 2023-0628 - interet & clauses penales	400.81		0.00	0.00
03/01/2023 - 2023-0031 - interet et clause penale dossier	180.97		0.00	0.00
08/05/2023 - STATIONNEMENT - 2023-0194 - Stationnement devant l'immeuble	50.00		0.00	0.00
23/06/2023 - STATIONNEMENT - 2023-0302 - Stationnement devant immeuble	50.00		0.00	0.00
12/10/2023 - STATIONNEMENT - 2023-0492 - stationnement devant l'immeuble	50.00		0.00	0.00
14/12/2023 - 2023-0628 - interet & clauses penales	433.18		0.00	0.00
31/12/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0668 - frais gestion avocat 2023	200.00		0.00	0.00
31/12/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0671 - frais de timbres 2023	4.17		0.00	0.00
03/01/2023 - 2023-0031 - interet et clause penale dossier	233.06		0.00	0.00
14/12/2023 - 2023-0628 - interet & clauses penales	382.40		0.00	0.00
03/01/2023 - 2023-0034 - interet et clause penale	260.93		0.00	0.00
29/06/2023 - 2023-0323 - interet et clause penale	1 179.53		0.00	0.00
18/09/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0514 - frais de rappel du 18.09.23	50.00		0.00	0.00
14/11/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0583 - frais de rappel du 14.11.23	50.00		0.00	0.00
31/12/2023 - ATLAS IMMO - 2023-0668 - frais gestion avocat 2023	200.00		0.00	0.00
03/01/2023 - 2023-0038 - interet et clause penale	203.43		0.00	0.00
08/08/2023 - 2023-0435 - interet et clause penale	344.77		0.00	0.00
30/12/2023 - ENCOMBRANTS - 2023-0634 - depot clandestin	200.00		0.00	0.00
31/12/2023 - COPROPRIETE - 2023-0679 - Achat badge	10.00		0.00	0.00



Atlas Immo SPRL
Avenue Odon Warland 109
1090 JETTE
Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
Email : syndic@atlasimmo.be
Num. IPI : 504.040

Date édition : 13/05/2025
Date échéance : 12/06/2025

Copropriété : 0192 - ACP Mouettes
Numéro : 0850.182.234
BCE :
Période : du 01/01/2023 au 31/12/2023
Lot concerné : APPARTEMENT -
Occupation : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2023	4 222.68	
Avances / Appels de fonds			
659550572537	18/12/2023		150.00
Autres Mouvements			
659550572537	25/01/2023		547.96
659550572537	21/03/2023		273.98
659550572537	14/04/2023		547.96
659550572537	10/05/2023		547.96
659550572537	08/06/2023		580.30
659550572537	18/07/2023		836.00
659550572537	10/08/2023		836.00
659550572537	12/12/2023		836.00
Répartition charges exercice 2023	31/12/2023	4 952.47	
Totaux :-		9 175.15	5 156.16
SOLDE (€) :-		-4 018.99	

Veuillez virer votre solde débiteur de **4018.99 €** avant le **12/06/2025** sur le compte de la copropriété :

BIC : Belfius / IBAN :

avec la communication structurée :

- Le décompte ne prends en considération que les mouvements bancaires jusqu'au **31/12/2023**. Nous vous prions de déduire de votre solde débiteur les éventuels paiements effectués après cette date.

- Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, fera l'objet d'un rappel occasionnant des frais supplémentaires définis dans le contrat de gestion de la copropriété et aux éventuels intérêts de retards et clauses pénales prévues par l'Assemblée.

Générale des copropriétaires ou les statuts de l'immeuble.

- Toute réclamation concernant les décomptes de charges doit se faire exclusivement par e-mail (syndic@atlasimmo.be) ou courrier postal au Syndic.

ACP Mouettes
Avenue de l'arbre Ballon 20-22
1090 Bruxelles
N° ent. : 0850.182.234
Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Bilan après répartition au 31/12/2024

ACTIF		PASSIF	
162 - Indemnités Emmen./Déménagement	4 055.00	100 - Fonds de roulement général	69 484.60
164 - Indemnités Encombrants	3 175.00	160 - Fonds de réserve général	636 456.12
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	- 100 750.02	440 - Fournisseurs	156 327.70
4991 - Arrondis débiteurs	0.47		
550 - Compte vue Réserve	801 721.52		
<i>Belfius BE24 0882 7369 9538</i>	<i>801 721.52</i>		
551 - Compte vue Roulement	154 066.45		
<i>BBRUBEBB BE64 3100 5634 3952</i>	<i>39 144.77</i>		
<i>Belfius BE41 0689 0428 0810</i>	<i>114 921.68</i>		
862 268.42		862 268.42	



Atlas Immo SPRL
 Avenue Odon Warland 109
 1090 JETTE
 Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
 Email : syndic@atlasimmo.be
 Num. IPI : 504.040

Date édition : 30/03/2026
Date échéance : 29/04/2026

DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0192 - ACP Mouettes
Numéro BCE : 0850.182.234
Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024
Lot concerné : APPARTEMENT -
Période : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61 - SERVICES ET BIENS DIVERS	1 238.22				
03/03/2023 - COPROPRIETE - 2024-0062 - achat GSM pour le concierge	149.99				
17/01/2024 - - 2024-0024 - enlevement des encombrants	265.00				
06/05/2024 - TORMAX - 2024-0243 - entretien porte d'entrée	823.23				
	1 238.22	1800 / 629992	366 / 366	3.54	3.54
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS	13 209.42				
25/01/2024 - STIMA BELGIUM - 2024-0025 - commande produit nettoyage	1 702.41				
19/02/2024 - - 2024-0077 - changer le caniveau en beton	159.00				
28/03/2024 - - 2024-0166 - remise en état du balcon	1 219.00				
30/03/2024 - - 2024-0300 - refaire etancheite au pied du poteau E03	265.00				
13/04/2024 - BRUXELLES PROPRIETE - 2024-0188 - location conteneur	36.01				
06/05/2024 - STIMA BELGIUM - 2024-0242 - livraison produit d'entretien	1 447.46				
14/05/2024 - COPROPRIETE - 2024-0250 - frais de 6 T-shirt imprime pour le concierge	72.00				
14/07/2024 - STIMA BELGIUM - 2024-0357 - produit de nettoyage	91.96				
14/07/2024 - STIMA BELGIUM - 2024-0358 - produit de nettoyage	1 337.90				
14/07/2024 - - 2024-0363 - reparation hall 4°etages	689.00				
14/07/2024 - - 2024-0364 - materiel peinture pour hall 4°etages	534.70				
14/07/2024 - - 2024-0425 - petite reparation dans l'immeuble	265.00				
18/09/2024 - - 2024-0473 - enlevement des encombrants	265.00				
30/09/2024 - - 2024-0505 - renouvellement boitier a code	159.00				
06/10/2024 - - 2024-0512 - evacuation encombrant cave	689.00				
06/10/2024 - - 2024-0516 - placement d'une rampe cage d'escalier	371.00				
30/10/2024 - - 2024-0661 - remplacement vitrage	1 431.00				
30/10/2024 - STIMA BELGIUM - 2024-0667 - commande produit nettoyage	1 378.98				
26/11/2024 - - 2024-0597 - reparation muret	159.00				
26/11/2024 - - 2024-0598 - reparation ferme porte	159.00				
27/11/2024 - COPROPRIETE - 2024-0605 - achat sapins de Noel	70.00				
29/11/2024 - - 2024-0628 - evacuation encombrants	159.00				
16/12/2024 - - 2024-0578 - reparation ferme porte	159.00				
20/12/2024 - COPROPRIETE - 2024-0653 - etrennes	390.00				
	13 209.42	1800 / 629992	366 / 366	37.74	37.74
61003 - LUTTE ANTI-INCENDIE AUTRES	2 704.12				
18/09/2024 - SICLI - 2024-0484 - entretien extincteur	2 704.12				
	2 704.12	1800 / 629992	366 / 366	7.73	7.73
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS	4 853.31				
27/03/2024 - LIFT EXPERTISE - 2024-0155 - suivi des prestataires des ascenseurs	2 468.40				
30/10/2024 - ATK - 2024-0675 - controle ascenseur	2 384.91				
	4 853.31	1800 / 609300	366 / 366	14.34	14.34
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	27 877.40				
11/01/2024 - OTIS - 2024-0106 - entretien ascenseur	7 116.46				
01/07/2024 - LIFT EXPERTISE - 2024-0341 - suivi du chantier renovation ascenseur	6 534.00				
14/07/2024 - OTIS - 2024-0429 - entretien ascenseur	7 110.48				
06/10/2024 - OTIS - 2024-0524 - entretien ascenseur	7 116.46				
	27 877.40	1800 / 609300	366 / 366	82.36	82.36

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61013 - TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	2 998.42				
01/01/2024 - PROXIMUS - 2024-0014 - janvier	224.47				
01/02/2024 - PROXIMUS - 2024-0094 - fevrier	267.58				
01/03/2024 - PROXIMUS - 2024-0171 - mars	224.42				
01/04/2024 - PROXIMUS - 2024-0183 - avril	231.21				
01/05/2024 - PROXIMUS - 2024-0216 - mai	273.09				
01/06/2024 - PROXIMUS - 2024-0302 - juin	258.15				
01/07/2024 - PROXIMUS - 2024-0436 - juillet	227.56				
01/08/2024 - PROXIMUS - 2024-0407 - aout	229.30				
01/09/2024 - PROXIMUS - 2024-0452 - septembre	258.41				
06/10/2024 - PROXIMUS - 2024-0496 - octobre	283.92				
01/11/2024 - PROXIMUS - 2024-0682 - novembre	248.69				
01/12/2024 - PROXIMUS - 2024-0694 - decembre	271.62				
	2 998.42	1800 / 609300	366 / 366	8.86	8.86
61015 - AUTRES CHARGES ASCENSEURS	2 009.03				
24/01/2024 - OTIS - 2024-0054 - vandalisme ferme porte	169.60				
07/02/2024 - OTIS - 2024-0071 - redresser la porte du RDCH	1 462.59				
01/07/2024 - POMPIER - 2024-0338 - intervention pompier personne bloqué ascenseur	376.84				
17/09/2024 - LIFT UP - 2024-0478 - acompte modernisation ascenseur	94 306.72				
11/11/2024 - intervention fonds de réserve	-94 306.72				
	2 009.03	1800 / 609300	366 / 366	5.94	0.00
61031 - CONTRATS D'ENTRETIEN	9 840.42				
06/01/2024 - GRENKE LEASE - 2024-0006 - location copieur	119.79				
06/01/2024 - GRENKE LEASE - 2024-0007 - assurance copieur	100.00				
25/01/2024 - ISB - 2024-0051 - entretien chaudiere	2 350.05				
06/03/2024 - BCM - 2024-0103 - location copieur	56.30				
01/04/2024 - GRENKE LEASE - 2024-0167 - location copieur	119.79				
09/04/2024 - GRENKE LEASE - 2024-0124 - location copieur	119.79				
29/05/2024 - BCM - 2024-0270 - location copieur	7.87				
01/07/2024 - DEPLASSE - 2024-0337 - controle maintenance	2 115.72				
01/07/2024 - GRENKE LEASE - 2024-0339 - location copieur	119.79				
24/07/2024 - ISB - 2024-0379 - entretien chaudiere	2 423.52				
29/08/2024 - BCM - 2024-0568 - location copieur	32.96				
06/10/2024 - GRENKE LEASE - 2024-0511 - location copieur	119.79				
12/11/2024 - DEPLASSE - 2024-0685 - etude maintenance chauffage	2 115.72				
27/11/2024 - BCM - 2024-0604 - location copieur	39.33				
	9 840.42	1800 / 627600	366 / 366	28.22	28.22
61032 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	0.00				
14/03/2024 - ISB - 2024-0179 - probleme chauffage colonne B	84.80				
27/03/2024 - ISB - 2024-0152 - remplacement soupape circuit	194.02				
20/04/2024 - ISB - 2024-0199 - perte de pression sur le circuit primaire	302.10				
20/04/2024 - ISB - 2024-0203 - soupape coule en chaufferie	324.10				
20/04/2024 - ISB - 2024-0206 - remplissage de la colonne J	209.35				
03/06/2024 - ISB - 2024-0266 - reparation fuite colonne L	689.00				
12/06/2024 - ISB - 2024-0304 - intervention probleme bruit vide technique colonne D	636.00				
12/06/2024 - ISB - 2024-0305 - rempalcement partielle colonne M (8°au 10°)	4 486.83				
19/06/2024 - ISB - 2024-0317 - releve de la colonne M SDB passage dans les appartements	561.80				
30/06/2024 - remplacement pile ISB	262.67				
02/08/2024 - ISB - 2024-0389 - anne ECS	217.30				
07/08/2024 - ISB - 2024-0391 - probleme eau chaude	217.30				
23/08/2024 - ISB - 2024-0402 - intervention fuite colonne L	280.90				
23/08/2024 - ISB - 2024-0403 - remplacement batteries compteurs	262.67				
16/09/2024 - ISB - 2024-0466 - fuite chauffage colonne L	1 026.29				
23/09/2024 - ISB - 2024-0486 - vidange colonne C	477.00				
03/10/2024 - ISB - 2024-0545 - rallumer le chauffage	174.90				
06/10/2024 - ISB - 2024-0498 - intervention colonne M	217.30				
06/10/2024 - ISB - 2024-0499 - depannage colonne G	349.80				
06/10/2024 - ISB - 2024-0529 - intervention panne EC	262.35				
06/10/2024 - ISB - 2024-0535 - intervention fuite chauffage	386.90				
11/11/2024 - intervention fonds de réserve	-4 486.83				
11/11/2024 - intervention fonds de réserve	-561.80				
18/11/2024 - ISB - 2024-0585 - placement purgeur automatiquement	42.40				
27/11/2024 - ISB - 2024-0601 - reparation fuite en cave	2 876.70				
31/12/2024 - ISB - 2024-0623 - intervention suite coupure eau immeuble	707.55				
31/12/2024 - report frais individuels chauffage et eau suivant décompte Caloribell	-10 201.40				
	0.00	1800 / 627600	366 / 366	0.00	0.00
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	- 413.87				
19/03/2024 - TECHEM CALORIBEL - 2024-0143 - location compteur eau froide	7 724.98				
19/03/2024 - TECHEM CALORIBEL - 2024-0144 - location compteur eau chaude	7 712.19				
14/05/2024 - TECHEM CALORIBEL - 2024-0247 - frais de releve	8 869.33				
30/06/2024 - frais relevé :	36.30				
31/12/2024 - report frais individuels chauffage et eau suivant décompte Caloribell	-24 756.67				
	- 413.87	1800 / 627600	366 / 366	-1.19	-1.19
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	56 028.06				
25/03/2024 - H.L.GROUP - 2024-0163 - nettoyage 1T24	9 095.28				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
27/03/2024 - H.L.GROUP - 2024-0193 - remplacement concierge	3 291.20				
14/07/2024 - H.L.GROUP - 2024-0350 - remplacement concierge	4 319.70				
14/07/2024 - H.L.GROUP - 2024-0351 - nettoyage 2T24	9 095.28				
14/07/2024 - H.L.GROUP - 2024-0352 - produit pour les couloirs	323.48				
30/09/2024 - H.L.GROUP - 2024-0506 - nettoyage 3T24	9 095.28				
30/09/2024 - H.L.GROUP - 2024-0507 - achat de cire	193.36				
30/09/2024 - H.L.GROUP - 2024-0508 - remplacement concierge	4 319.70				
31/12/2024 - H.L.GROUP - 2024-0630 - remplacement concierge	3 496.90				
31/12/2024 - H.L.GROUP - 2024-0631 - remplacement concierge	3 702.60				
31/12/2024 - H.L.GROUP - 2024-0632 - nettoyage 4T24	9 095.28				
	56 028.06	1800 / 629992	366 / 366	160.08	160.08
61055 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMC/PAPIER ET VERRE AUTRES	4 440.83				
24/01/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0032 - location contenaire	36.01				
24/01/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0048 - location contenaire	36.01				
24/01/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0049 - location contenaire	230.48				
06/02/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0047 - location contenaire	197.47				
06/02/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0105 - location conteneur	197.47				
06/05/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0228 - location contenaire	197.47				
14/07/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0366 - location contenaire	36.01				
01/08/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0408 - location contenaire	197.47				
02/08/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0387 - location contenaire	197.47				
12/08/2024 - location conteneur	169.47				
06/10/2024 - COPROPRIETE - 2024-0520 - location parking conteneur 2023	960.00				
06/10/2024 - COPROPRIETE - 2024-0521 - location parking conteneur 2024	960.00				
06/10/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0530 - location conteneur	36.01				
06/10/2024 - COPROPRIETE - 2024-0536 - location emplacement pour conteneur	720.00				
06/10/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0537 - location conteneur	197.47				
17/10/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0659 - location contenaire	36.01				
20/12/2024 - BRUXELLES PROPRETÉ - 2024-0655 - location contenaire	36.01				
	4 440.83	1800 / 629992	366 / 366	12.69	12.69
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	30 021.23				
31/01/2024 - - 2024-0093 - janvier	1 707.36				
03/03/2024 - - 2024-0161 - fevrier	1 707.36				
03/03/2024 - - 2024-0162 - elagage du saul pleureur	3 291.20				
27/03/2024 - - 2024-0159 - abattage d'un saule pleureur	2 613.60				
27/03/2024 - - 2024-0160 - replantation d'une nouvelle haie	2 707.98				
31/03/2024 - - 2024-0182 - mars	1 707.36				
30/04/2024 - - 2024-0222 - tailles erables	378.13				
06/05/2024 - - 2024-0225 - avril	1 707.36				
31/05/2024 - - 2024-0284 - mai	1 707.36				
01/07/2024 - - 2024-0333 - juin	1 707.36				
24/07/2024 - - 2024-0382 - mai	1 707.36				
30/07/2024 - - 2024-0383 - juillet	1 707.36				
30/07/2024 - - 2024-0384 - placement cloture en bois	542.00				
31/08/2024 - - 2024-0431 - aout	1 707.36				
30/09/2024 - - 2024-0502 - septembre	1 707.36				
30/10/2024 - - 2024-0672 - octobre	1 707.36				
20/12/2024 - - 2024-0654 - decembre	1 707.36				
	30 021.23	1800 / 629992	366 / 366	85.78	85.78
61077 - ENTRETIEN BÂTIMENT - FUITES CANALISATIONS	16 942.25				
12/01/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0009 - debouchage colonne fecale I	212.00				
15/01/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0017 - placement purgeur automatiquement colonne f	245.00				
24/01/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0020 - reparation fuite en cave	302.50				
29/01/2024 - CURABEL - 2024-0053 - curage egout haute pression	1 669.50				
05/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0060 - deblocage reducteur pression colonne J	132.50				
08/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0084 - pose de deux robinet a bille colonne K	266.06				
08/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0085 - remplacement reducteur colonne A	752.60				
19/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0075 - placement reducteur de pression colonne J	445.20				
21/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0067 - remplacement vannes thermostaique local technique	256.52				
21/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0068 - reparation fuite colonne K	368.88				
08/03/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0172 - debouchage decharge WC colonne D	371.00				
08/03/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0173 - pose de reducteur de pression - vannes d'arret - clapets anti retour colonne H	1 156.46				
18/03/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0142 - recherche de fuite	302.50				
27/03/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0149 - placement reducteur de pression colonne H	471.70				
27/03/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0154 - placement reducteur de pression colonne C	424.00				
08/04/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0186 - pose de 2 reducteurs de pression colonne A	424.00				
08/04/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0191 - pose de 2 reducteurs de pression colonne H	445.20				
14/05/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0245 - pose d'une boucle sanitaire	222.60				
14/05/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0246 - reparation fuite colonne A-G	2 188.90				
27/05/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0258 - recherche fuite D13-D12	423.50				
30/07/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0372 - remplacement reducteur de pression colonne C	413.40				
22/08/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0410 - recherche fuite colonne C	423.50				
22/08/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0416 - pose de reducteur de pression	296.80				
23/08/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0401 - pose de reducteur de pression colonne J & D	699.60				
04/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0445 - remplacement reducteur de pression colonne J	439.90				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
04/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0455 - remplacement reducteur de pression colonne J	439.90				
09/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0449 - remplacement reducteur de pression colonne D	439.90				
16/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0464 - recherche fuite colonne E	284.08				
18/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0475 - pose d'un ribonet local vélos	206.70				
18/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0477 - controle vannes au 26 Etages	114.95				
30/09/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0503 - reparation fuite B25	588.30				
06/10/2024 - CURABEL - 2024-0518 - intervention en urgence suite fuite	380.67				
06/10/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0525 - recherche fuite au -1	114.95				
06/10/2024 - VALORS - 2024-0528 - rapport recherche fuite	242.00				
23/10/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0612 - intervention fuite colonne F	333.90				
23/10/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0613 - placement reducteur de pression colonne H	312.70				
30/10/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0674 - debouchage evier local technique	130.38				
	16 942.25	1800 / 629992	366 / 366	48.41	48.41
61078 - ENTRETIEN BÂTIMENT - MAINTENANCE TECHNIQUE	39 596.08				
02/01/2024 - BATICOM - 2024-0013 - remplacement de l'ecairage des couloirs cave	6 360.00				
13/01/2024 - BATICOM - 2024-0026 - livraison lampes	1 489.51				
13/01/2024 - BATICOM - 2024-0027 - remise en ordre electricite suite sinistre C3	768.50				
15/01/2024 - EASY - KEY - 2024-0016 - reparation porte C4 suite sinistre	142.57				
15/01/2024 - BATICOM - 2024-0028 - remise en service apres sinistre G16-G15	243.80				
19/01/2024 - EASY - KEY - 2024-0031 - reparation porte chaufferie	464.06				
04/02/2024 - BATICOM - 2024-0038 - video surveillance janvier	1 040.60				
06/02/2024 - ISE GROUPS - 2024-0042 - reparation terrasse K15 acompte	4 839.96				
15/02/2024 - EASY - KEY - 2024-0087 - rehausse de la porte	121.68				
26/02/2024 - BATICOM - 2024-0079 - video surveillance fevrier	1 040.60				
08/03/2024 - EASY - KEY - 2024-0174 - reglage contre plaque ventouse	97.30				
27/03/2024 - BATICOM - 2024-0158 - videosurveillance mars	1 300.75				
28/03/2024 - EASY - KEY - 2024-0165 - changement du pivot entrée 22	920.29				
14/04/2024 - BATICOM - 2024-0192 - renouvellement partielle indtallation électrique en cave	1 780.80				
20/04/2024 - EASY - KEY - 2024-0205 - remplacement ferme porte	275.07				
01/05/2024 - BATICOM - 2024-0217 - changement armatures + relampage -detecteurs de plafonnier	7 594.90				
01/05/2024 - BATICOM - 2024-0218 - video surveillance avril	1 040.60				
06/05/2024 - BATICOM - 2024-0227 - remplacement alimentation porte 22	434.60				
14/05/2024 - BATICOM - 2024-0249 - remplacement parlophone conciergerie	168.54				
03/06/2024 - BATICOM - 2024-0263 - video surveillance mai	1 300.75				
03/06/2024 - BATICOM - 2024-0268 - remplacement bouton sortie entrée 20	273.63				
12/06/2024 - TECH-IMMO - 2024-0306 - probleme parlophonie commune	159.00				
01/07/2024 - ISE GROUPS - 2024-0332 - refecton terrasse F20	5 289.40				
01/07/2024 - BATICOM - 2024-0344 - probleme parlophonie cote 22	932.80				
01/07/2024 - BATICOM - 2024-0345 - videosurveillance juin	1 040.60				
30/07/2024 - LDECELLE - 2024-0400 - tude de stabilite pour le local poubelles	1 548.80				
04/08/2024 - BATICOM - 2024-0396 - video surveillance juillet	1 040.60				
07/08/2024 - BATICOM - 2024-0393 - remplacement de la ventouse	485.48				
31/08/2024 - CURABEL - 2024-0443 - curage egout haute pression	1 669.50				
02/09/2024 - BATICOM - 2024-0433 - intervention ferme porte	196.10				
02/09/2024 - BATICOM - 2024-0434 - video surveillance aout	1 300.75				
06/10/2024 - BATICOM - 2024-0509 - videosurveillance septembre	1 040.60				
06/10/2024 - BATICOM - 2024-0510 - rempalcement batterie UPS	114.95				
06/10/2024 - BATICOM - 2024-0522 - intervention probleme parlophonie	58.30				
06/10/2024 - BATICOM - 2024-0523 - reparation lampe exterieur	402.80				
30/10/2024 - BATICOM - 2024-0663 - video surveillance octobre	1 040.60				
11/11/2024 - intervention fonds de réserve	-1 780.80				
11/11/2024 - intervention fonds de réserve	-7 594.90				
11/11/2024 - intervention fonds de réserve	-1 548.80				
02/12/2024 - EASY - KEY - 2024-0698 - reparation porte local poubelles	260.44				
26/12/2024 - BATICOM - 2024-0651 - video surveillance novembre	1 300.75				
27/12/2024 - BATICOM - 2024-0650 - video surveillance decembre	1 040.60				
31/12/2024 - COPPROPRIETE - 2024-0696 - vente badge	-100.00				
	39 596.08	1800 / 629992	366 / 366	113.13	113.13
61079 - ENTRETIEN BÂTIMENT - DÉSINSECTISATION	16 775.03				
11/01/2024 - ERADICATION - 2024-0011 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
11/01/2024 - ERADICATION - 2024-0012 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
18/01/2024 - ERADICATION - 2024-0029 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
18/01/2024 - ERADICATION - 2024-0030 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
26/01/2024 - ERADICATION - 2024-0022 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
26/01/2024 - ERADICATION - 2024-0023 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
29/01/2024 - ERADICATION - 2024-0055 - lutte contre les nuisibles	635.70				
05/02/2024 - ERADICATION - 2024-0040 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
12/02/2024 - ERADICATION - 2024-0092 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
19/02/2024 - ERADICATION - 2024-0072 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
19/02/2024 - ERADICATION - 2024-0073 - lutte contre les nuisibles	175.00				
28/02/2024 - ERADICATION - 2024-0108 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
06/03/2024 - ERADICATION - 2024-0137 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
06/03/2024 - ERADICATION - 2024-0138 - lutte contre les souris	388.41				
27/03/2024 - ERADICATION - 2024-0157 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
22/05/2024 - ERADICATION - 2024-0260 - lutte contre les rats et souris	388.41				
22/05/2024 - ERADICATION - 2024-0261 - lutte contre les nuisibles	3 846.55				
24/06/2024 - ERADICATION - 2024-0331 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
14/07/2024 - ERADICATION - 2024-0354 - lutte contre les punaises de lits	175.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
14/07/2024 - ERADICATION - 2024-0359 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
24/07/2024 - ERADICATION - 2024-0380 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
30/07/2024 - ERADICATION - 2024-0378 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
02/08/2024 - ERADICATION - 2024-0385 - lutte contre les rats et souris	388.41				
02/08/2024 - ERADICATION - 2024-0386 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
14/08/2024 - ERADICATION - 2024-0421 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
22/08/2024 - ERADICATION - 2024-0414 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
22/08/2024 - ERADICATION - 2024-0415 - lutte contre les rats et souris	175.00				
28/08/2024 - ERADICATION - 2024-0427 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
28/08/2024 - ERADICATION - 2024-0636 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
04/09/2024 - ERADICATION - 2024-0444 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
09/09/2024 - ERADICATION - 2024-0447 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
09/09/2024 - ERADICATION - 2024-0450 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
09/09/2024 - ERADICATION - 2024-0451 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
16/09/2024 - ERADICATION - 2024-0468 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
16/09/2024 - ERADICATION - 2024-0469 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
16/09/2024 - ERADICATION - 2024-0470 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
24/09/2024 - ERADICATION - 2024-0481 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
24/09/2024 - ERADICATION - 2024-0482 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
24/09/2024 - ERADICATION - 2024-0483 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
30/09/2024 - ERADICATION - 2024-0504 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
06/10/2024 - ERADICATION - 2024-0533 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
06/10/2024 - ERADICATION - 2024-0534 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
06/10/2024 - ERADICATION - 2024-0538 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
09/10/2024 - ERADICATION - 2024-0492 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
29/10/2024 - ERADICATION - 2024-0621 - lutte contre les nuisibles	3 458.14				
30/10/2024 - 2024-0660 - reboucher trou pour rats	106.00				
07/11/2024 - ERADICATION - 2024-0669 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
30/11/2024 - ERADICATION - 2024-0586 - lutte contre les punaises de lits	175.00				
16/12/2024 - ERADICATION - 2024-0567 - lutte contre les souris en caves	388.41				
	16 775.03	1800 / 629992	366 / 366	47.93	47.93
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	20 096.42				
20/04/2024 - ISE GROUPS - 2024-0226 - solde renation terrasse K15	3 387.97				
06/05/2024 - ISE GROUPS - 2024-0224 - solde renation terrasse K15	1 451.99				
03/06/2024 - FINSTRAT - 2024-0264 - solde etude cogénération	968.00				
18/09/2024 - CURABEL - 2024-0474 - acompte renouvellement colonne A & G	34 980.00				
18/09/2024 - participation fonds de reserve	-34 980.00				
06/10/2024 - CURABEL - 2024-0519 - travayx cologne A-G	21 200.00				
06/10/2024 - ISE GROUPS - 2024-0531 - acompte travaux etancheite terrasse	3 173.64				
06/10/2024 - participation fonds de reserve	-3 173.64				
06/10/2024 - participation fonds de reserve	-21 200.00				
31/10/2024 - ISE GROUPS - 2024-0619 - solde remise en etat terrasse F20	2 115.76				
07/11/2024 - IMMOPASS - 2024-0670 - etude energetique	6 957.50				
07/11/2024 - CURABEL - 2024-0671 - solde renouvellement colonne A-G	23 753.69				
07/11/2024 - participation fonds de reserve	-23 753.69				
20/12/2024 - ISB - 2024-0657 - travaux terrasse K04	5 215.20				
	20 096.42	1800 / 629992	366 / 366	57.42	0.00
61200 - EAU - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	17 626.15				
25/01/2024 - VIVAQUA - 2024-0052 - provision	13 508.21				
21/02/2024 - VIVAQUA - 2024-0064 - provision	9 760.81				
27/02/2024 - ZOUTEN - 2024-0080 - livraison sel adoucisseur	969.82				
27/03/2024 - VIVAQUA - 2024-0156 - provision	11 238.00				
20/04/2024 - VIVAQUA - 2024-0215 - provision	7 292.83				
27/05/2024 - VIVAQUA - 2024-0256 - provision	11 025.08				
14/06/2024 - VIVAQUA - 2024-0302 - provision	10 210.14				
28/06/2024 - ZOUTEN - 2024-0442 - livraison sel adoucisseur	657.27				
30/07/2024 - VIVAQUA - 2024-0395 - provision	8 845.25				
22/08/2024 - ZOUTEN - 2024-0419 - livraison sel adoucisseur	985.91				
04/09/2024 - VIVAQUA - 2024-0446 - provision	6 643.91				
26/09/2024 - VIVAQUA - 2024-0490 - provision	5 059.10				
30/10/2024 - VIVAQUA - 2024-0673 - decompte	9 145.87				
19/11/2024 - VIVAQUA - 2024-0596 - provision	20 309.07				
20/12/2024 - VIVAQUA - 2024-0652 - provision	4 394.34				
31/12/2024 - report frais individuels chauffage et eau suivant décompte Calonibell	- 102				
	419.46				
	17 626.15	1800 / 629767	366 / 366	50.38	50.38
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	7 048.86				
12/02/2024 - TOTAL - 2024-0097 - janvier	3 329.54				
19/03/2024 - TOTAL - 2024-0145 - fevrier	2 767.26				
11/04/2024 - TOTAL - 2024-0210 - mars	2 917.12				
10/05/2024 - TOTAL - 2024-0238 - avril	2 620.44				
10/06/2024 - TOTAL - 2024-0311 - mai	2 599.08				
14/07/2024 - TOTAL - 2024-0365 - juin	2 468.08				
16/08/2024 - TOTAL - 2024-0428 - juillet	2 459.52				
12/09/2024 - TOTAL - 2024-0472 - aout	2 542.95				
06/10/2024 - TOTAL - 2024-0527 - septembre	2 714.77				
15/11/2024 - TOTAL - 2024-0679 - octobre	3 193.80				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
12/12/2024 - TOTAL - 2024-0569 - novembre	3 675.53				
31/12/2024 - TOTAL - 2024-0689 - decembre	3 956.19				
31/12/2024 - report électricité ascenseur 40%	-14 097.71				
31/12/2024 - report électricité chauffage 40%	-14 097.71				
	7 048.86	1800 / 629992	366 / 366	20.14	20.14
61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS	14 097.71				
31/12/2024 - report électricité ascenseur 40%	14 097.71				
	14 097.71	1800 / 609300	366 / 366	41.65	41.65
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES	0.00				
31/12/2024 - report électricité chauffage 40%	14 097.71				
31/12/2024 - report frais individuels chauffage et eau suivant décompte Caloribell	-14 097.71				
	0.00	1800 / 627600	366 / 366	0.00	0.00
61220 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	289 034.94				
31/12/2024 - report frais individuels chauffage et eau suivant décompte Caloribell	290 058.92				
31/12/2024 - consommation chauffage et eau conciergerie 2024	-1 023.98				
	289 034.94	-	-	2 536.15	2 536.15
61222 - GAZ DE CHAUFFAGE	0.00				
12/02/2024 - TOTAL - 2024-0095 - janvier	9 864.95				
03/03/2024 - SIBELGA - 2024-0185 - vente chaleur janvier - fevrier	13 852.46				
07/03/2024 - TOTAL - 2024-0176 - fevrier	5 502.86				
08/04/2024 - TOTAL - 2024-0189 - mars	2 964.56				
20/04/2024 - TOTAL - 2024-0239 - fevrier	-5 502.86				
30/04/2024 - SIBELGA - 2024-0220 - revente charleur mars	8 007.70				
10/05/2024 - TOTAL - 2024-0237 - avril	6 643.84				
27/05/2024 - SIBELGA - 2024-0254 - revente charleur avril	2 626.64				
30/05/2024 - Total gaz fevrier	5 502.86				
10/06/2024 - TOTAL - 2024-0308 - mai	5 988.86				
14/07/2024 - TOTAL - 2024-0355 - juin	4 765.23				
14/07/2024 - SIBELGA - 2024-0411 - vente chaleur janvier - fevrier - mars - avril - mai	5 545.01				
08/08/2024 - TOTAL - 2024-0422 - juillet	4 244.65				
04/09/2024 - LAMPIRIS - 2024-0457 - aout	5 129.34				
03/10/2024 - TOTAL - 2024-0515 - septembre	6 544.93				
26/11/2024 - TOTAL - 2024-0600 - octobre	11 404.64				
27/12/2024 - TOTAL - 2024-0624 - decembre	25 066.34				
30/12/2024 - TOTAL gaz novembre	20 431.67				
31/12/2024 - report frais individuels chauffage et eau suivant décompte Caloribell	- 138				
	583.68				
	0.00	1800 / 627600	366 / 366	0.00	0.00
61224 - GAZ DE CUISINE 2025	8 591.44				
12/02/2024 - TOTAL - 2024-0096 - fevrier	866.30				
07/03/2024 - TOTAL - 2024-0175 - fevrier	550.21				
04/04/2024 - TOTAL - 2024-0187 - avril	616.79				
20/04/2024 - TOTAL - 2024-0240 - fevrier	-550.21				
10/05/2024 - TOTAL - 2024-0236 - mai	587.94				
30/05/2024 - Total gaz fevrier	550.21				
10/06/2024 - TOTAL - 2024-0309 - mai	591.90				
14/07/2024 - TOTAL - 2024-0356 - juin	563.54				
08/08/2024 - TOTAL - 2024-0480 - juillet	522.22				
04/09/2024 - TOTAL - 2024-0456 - aout	536.21				
03/10/2024 - TOTAL - 2024-0514 - septembre	629.49				
12/11/2024 - TOTAL - 2024-0683 - octobre 1 ^{er} partie	457.39				
12/11/2024 - TOTAL - 2024-0684 - octobre	706.82				
12/12/2024 - TOTAL gaz novembre	923.54				
27/12/2024 - TOTAL - 2024-0625 - decembre	1 039.09				
	8 591.44	12 / 3132	366 / 366	32.92	32.92
61300 - HONORAIRES SYNDICS - APPARTEMENTS	64 568.86				
03/03/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0110 - gestion 1T24	15 397.66				
05/06/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0253 - gestion 2T24	16 390.40				
22/08/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0420 - gestion 3T24	16 390.40				
12/12/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0573 - gestion 4T24	16 390.40				
	64 568.86	1 / 344	366 / 366	187.70	187.70
61301 - HONORAIRES AVOCATS	3 934.73				
01/01/2024 - Frais avocat Van Handenhove	-1 735.84				
01/01/2024 - Rectification double imputation - Frais Avocat	1 398.91				
19/06/2024 - OCAT - 2024-0318 - dossier	979.80				
07/08/2024 - OCAT - 2024-0394 - dossier	2 158.34				
30/10/2024 - T - 2024-0677 - dossier	1 133.52				
	3 934.73	1800 / 629992	366 / 366	11.24	0.00
614 - ASSURANCES	40 506.67				
06/01/2024 - AG ASSURANCE - 2024-0003 - accident de travail	348.42				
06/01/2024 - AG ASSURANCE - 2024-0004 - responsabilite civile	347.13				
06/01/2024 - AXA - 2024-0005 - prime d'assurance incendie	39 242.90				
20/04/2024 - AG ASSURANCE - 2024-0214 - assurance electronique	219.80				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
10/06/2024 - AG ASSURANCE - 2024-0310 - accident de travail	348.42				
	40 506.67	1800 / 629992	366 / 366	115.73	0.00
6149 - DOSSIERS ASSURANCE	10 957.50				
12/01/2024 - remboursement sinistre	- 265.59				
31/01/2024 - POMPIER - 2024-0041 - intervention pompier suite degat des eaux	555.68				
04/02/2024 - BATICOM - 2024-0037 - intervention G15 suite degat des eaux	140.45				
04/02/2024 - BATICOM - 2024-0039 - remise en etat electrique apres degats des eaux C4	927.50				
19/02/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0076 - location déshumidificateur sinistre C04	699.60				
01/03/2024 - remboursement sinistre	-1 936.78				
03/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0184 - remboursement sinistre	936.78				
06/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0104 - location hotel suite sinistre C04 -C03	109.50				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0125 - remboursement sinistre	1 192.00				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0126 - remboursement sinistre	-1 379.73				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0127 - remboursement sinistre	1 379.73				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0128 - remboursement sinistre	-1 994.95				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0129 - remboursement sinistre	1 994.95				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0126 - remboursement sinistre	-1 282.83				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0131 - remboursement sinistre	1 282.83				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0132 - remboursement sinistre	- 687.58				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0133 - remboursement sinistre	1 000.00				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0177 - remboursement sinistre	687.58				
14/03/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0178 - remboursement sinistre	- 687.58				
12/04/2024 - remboursement sinistre	2 305.00				
12/04/2024 - remboursement sinistre	1 240.00				
12/04/2024 - remboursement sinistre	1 000.00				
12/04/2024 - remboursement sinistre	1 690.00				
22/05/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0262 - remboursement sinistre G6	1 104.00				
28/05/2024 - POMPIER - 2024-0307 - intervention pompier fuite G16	555.68				
30/05/2024 - remboursement sinistre	- 792.12				
30/05/2024 - solde assurance Visney Muccha	55.81				
20/06/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0291 - remboursement sinistre D12-D11	-2 467.94				
20/06/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0292 - remboursement sinistre D12	956.00				
20/06/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0293 - remboursement sinistre D11	1 600.00				
20/06/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0294 - frais gestion sinistre D12-D11	125.00				
25/07/2024 - MANOUE LA PIFCE !!!!!!!!!	- 299.71				
26/09/2024 - - 2024-0489 - mise en etat plafond suite sinistre	901.00				
31/10/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0615 - remboursement sinistre	-28 172.32				
31/10/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0616 - remboursement sinistre	19 168.48				
31/10/2024 - ASSURANCE - REMB. SINISTRES - 2024-0617 - remboursement sinistre	6 996.85				
31/10/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0618 - frais gestion sinistre	2 320.21				
	10 957.50	1800 / 629992	366 / 366	31.31	0.00
6151 - CONCIERGERIE - ELECTRICITÉ	644.64				
14/01/2024 - ENGIE - 2024-0008 - janvier	60.00				
14/02/2024 - ENGIE - 2024-0070 - fevrier	60.00				
14/03/2024 - ENGIE - 2024-0118 - mars	60.00				
20/04/2024 - ENGIE - 2024-0195 - avril	60.00				
09/05/2024 - ENGIE - 2024-0212 - decompte	4.64				
14/05/2024 - ENGIE - 2024-0235 - mai	50.00				
16/06/2024 - ENGIE - 2024-0288 - juin	50.00				
14/07/2024 - ENGIE - 2024-0369 - juillet	50.00				
15/08/2024 - ENGIE - 2024-0424 - aout	50.00				
15/09/2024 - ENGIE - 2024-0463 - septembre	50.00				
14/10/2024 - ENGIE - 2024-0513 - octobre	50.00				
14/11/2024 - ENGIE - 2024-0607 - novembre	50.00				
15/12/2024 - ENGIE - 2024-0658 - decembre	50.00				
	644.64	1800 / 629992	366 / 366	1.84	1.84
6154 - CONCIERGERIE - EAU & CHAUFFAGE	1 023.98				
31/12/2024 - consommation chauffage et eau conciergerie 2024	1 023.98				
	1 023.98	1800 / 629992	366 / 366	2.93	2.93
61601 - TIMBRES	6 677.41				
31/12/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0703 - frais de timbres 2024	6 677.41				
	6 677.41	1800 / 629992	366 / 366	19.08	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	5 327.00				
27/03/2024 - UNITAS STE CLAIRE - 2024-0150 - location salle AG 30.04.24	170.00				
27/03/2024 - UNITAS STE CLAIRE - 2024-0151 - location salle AG 22.05.24	170.00				
06/05/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0241 - Ag manque quorum 30-04-24	750.00				
12/06/2024 - PAULIMMO - 2024-0303 - traduction PV	967.00				
15/11/2024 - COPROPRIETE - 2024-0680 - location salle AG	180.00				
15/11/2024 - COPROPRIETE - 2024-0681 - location salle AG 1° seance	90.00				
16/12/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0580 - AGE du 28-10 & 16-12	1 500.00				
31/12/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0705 - frais AGE 24-11 & 16-12	1 500.00				
	5 327.00	1800 / 629992	366 / 366	15.22	0.00
61630 - FRAIS DE PROCÈS DE RECOURVEMENT ARRIÉRÉS COPROPRIÉTAIRES	24 719.87				
05/01/2024 - - 2024-0091 - dossier	142.59				

27/09/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0491 - dossier prime social energie	485.00	1800 / 629992	366 / 366	1.39	0.00
620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS	49 918.46				
17/01/2024 - IDEWE - 2024-0021 - cotisation pour 2024	211.15				
31/01/2024 - ACERTA - 2024-0033 - Frais administratif janvier	62.90				
31/01/2024 - ACERTA - 2024-0034 - ONSS janvier	1 641.41				
31/01/2024 - ACERTA - 2024-0035 - precompte professionnel janvier	516.11				
31/01/2024 - ACERTA - 2024-0044 - janvier	1 843.20				
28/02/2024 - ACERTA - 2024-0069 - fevrier	1 757.03				
28/02/2024 - ACERTA - 2024-0114 - frais administratif fevrier + cout annuel	272.23				
28/02/2024 - ACERTA - 2024-0115 - ONSS fevrier	1 482.78				
28/02/2024 - ACERTA - 2024-0116 - precompte professionnel fevrier	415.17				
31/03/2024 - ACERTA - 2024-0119 - frais administratif mars	62.90				
31/03/2024 - ACERTA - 2024-0120 - ONSS mars	1 807.87				
31/03/2024 - ACERTA - 2024-0121 - ONSS avril	1 550.51				
31/03/2024 - ACERTA - 2024-0122 - cotisation pecules de vacances	3 756.02				
31/03/2024 - ACERTA - 2024-0123 - precompte professionnel mars	516.32				
31/03/2024 - ACERTA - 2024-0168 - mars	1 790.92				
30/04/2024 - ACERTA - 2024-0213 - avril	1 824.09				
30/04/2024 - ACERTA - 2024-0251 - ONSS avril	1 550.51				
31/05/2024 - ACERTA - 2024-0252 - mai	1 797.40				
31/05/2024 - ACERTA - 2024-0279 - frais administratif	172.40				
31/05/2024 - ACERTA - 2024-0280 - ONSS mai	1 292.09				

30/11/2024 - ACERTA - 2024-0575 - Frais administratif novembre	1 737.73				
30/11/2024 - ACERTA - 2024-0576 - ONSS provision	87.45				
30/11/2024 - ACERTA - 2024-0577 - precompte professionnel novembre	840.48				
31/12/2024 - ACERTA - 2024-0633 - Solde ONSS 4T24	402.80				
31/12/2024 - ACERTA - 2024-0634 - precompte professionnel decembre	108.31				
31/12/2024 - ACERTA - 2024-0635 - decembre	116.82				
31/12/2024 - ACERTA - 2024-0690 - Frais administratif decembre	1 145.91				
	64.84				
	49 918.46	1800 / 629992	366 / 366	142.63	142.63

640 - TAXES ET REDEVANCES	1 878.20				
06/05/2024 - BRUXELLES FISCALITE - 2024-0244 - taxe regional	1 878.20				
	1 878.20	1800 / 629992	366 / 366	5.37	0.00

650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	-3 786.42				
01/01/2024 - interet	- 820.52				
01/01/2024 - interet	- 571.15				
01/01/2024 - frais bancaire	417.50				
01/01/2024 - frais bancaire	40.00				
01/01/2024 - frais bancaire	2.50				
01/01/2024 - frais bancaire	22.50				
01/01/2024 - frais bancaire	324.24				
04/01/2024 - frais bancaire	9.68				
19/01/2024 - frais bancaire	12.00				
01/02/2024 - frais bancaire	2.50				
01/02/2024 - frais bancaire	26.37				
01/02/2024 - frais bancaire	3.75				
05/02/2024 - frais bancaire	9.68				
01/03/2024 - frais bancaire	2.50				
01/03/2024 - frais bancaire	23.44				
01/03/2024 - frais bancaire	3.75				
05/03/2024 - frais bancaire	9.68				
01/04/2024 - interets compte epargne	- 935.60				
01/04/2024 - interet	-1 056.73				
01/04/2024 - frais bancaire	597.70				
01/04/2024 - frais bancaire	43.95				
01/04/2024 - frais bancaire	2.50				
01/04/2024 - frais bancaire	23.44				
01/04/2024 - frais bancaire	19.43				
04/04/2024 - frais bancaire	9.68				
19/04/2024 - frais bancaire	12.00				
01/05/2024 - frais bancaire	2.50				
01/05/2024 - frais bancaire	29.30				
01/05/2024 - frais bancaire	3.75				
06/05/2024 - frais bancaire	9.68				
30/05/2024 - frais bancaire	3.75				
01/06/2024 - frais bancaire	2.50				
01/06/2024 - frais bancaire	26.37				
05/06/2024 - frais bancaire	9.68				
07/06/2024 - frais bancaire	250.00				
30/06/2024 - frais bancaire	19.43				
01/07/2024 - frais bancaire	2.50				
01/07/2024 - frais bancaire	26.37				
01/07/2024 - frais bancaire	46.88				
01/07/2024 - interet	- 942.44				
01/07/2024 - interet	- 942.79				
01/07/2024 - frais bancaire	565.57				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
03/07/2024 - frais bancaire	9.68				
01/08/2024 - frais bancaire	2.50				
01/08/2024 - frais bancaire	26.37				
01/08/2024 - frais bancaire	3.75				
05/08/2024 - frais bancaire	9.68				
01/09/2024 - frais bancaire	2.50				
01/09/2024 - frais bancaire	26.37				
01/09/2024 - frais bancaire	3.75				
04/09/2024 - frais bancaire	9.68				
01/10/2024 - frais bancaire	52.74				
01/10/2024 - interet	-1 066.13				
01/10/2024 - interet	- 960.57				
01/10/2024 - frais bancaire	608.01				
01/10/2024 - frais bancaire	2.50				
01/10/2024 - frais bancaire	23.44				
01/10/2024 - frais bancaire	17.19				
03/10/2024 - frais bancaire	9.68				
01/11/2024 - frais bancaire	2.50				
01/11/2024 - frais bancaire	29.30				
01/11/2024 - frais bancaire	3.75				
06/11/2024 - frais bancaire	9.68				
01/12/2024 - frais bancaire	2.50				
01/12/2024 - frais bancaire	23.44				
01/12/2024 - frais bancaire	3.75				
04/12/2024 - frais bancaire	9.68				
	-3 786.42	1800 /	366 /	-10.82	0.00
		629992	366		
643 - FRAIS PRIVATIFS					
06/06/2024 - SEMINARIO PLOMBIER - 2024-0301 - silicone baignoire - remplacement mitigeur cuisine - siphon bain	625.40			625.40	0.00
31/12/2024 - COPROPRIETE - 2024-0290 - Serrure bal	15.00			15.00	0.00
31/12/2024 - PAULIMMO - 2024-0700 - plaquette	65.58			65.58	0.00
31/12/2024 - ATLAS IMMO - 2024-0701 - frais avocat 2024	200.00			200.00	0.00
31/12/2024 - PAULIMMO - 2024-0704 - plaquette	30.25			30.25	0.00
31/12/2024 - Refacturation frais privatifs : 2024-0701	- 200.00			- 200.00	0.00
	736.23			736.23	0.00
TOTAL	792 207.60			4 724.70	3 665.96

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL				
01/01/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/01/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/02/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/02/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/03/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/03/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/04/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/04/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/05/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/05/2024	- APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/06/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/06/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/07/2024	apport fonds de reserve suivant decision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/07/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/08/2024	apport fonds de reserve suivant decision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/08/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/09/2024	apport au fonds de réserve suivant décision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/09/2024	- APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/10/2024	apport fonds de reserve	1800/629992	20 000.00	57.14
01/10/2024	PPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/11/2024	apport fonds de reserve suivant decision AG	1800/629992	20 000.00	57.14
01/11/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
01/12/2024	apport fonds de reserve suivant decision AG	1800/629992	19 999.99	57.14
01/12/2024	APPARTEMENT	1800/629992	-	57.14
	TOTAUX :	-	239 999.99	685.68



Atlas Immo SPRL
Avenue Odon Warland 109
1090 JETTE
Tel : 02/532.35.00 | Fax : 02/532.38.00
Email : syndic@atlasimmo.be
Num. IPI : 504.040

Date édition : 30/03/2026
Date échéance : 29/04/2026

Copropriété : 0192 - ACP Mouettes
Numéro **0850.182.234**
BCE :
Exercice : du 01/01/2024 du 31/12/2024
Période : du 01/01/2024 au 31/12/2024
Lot
concerné : APPARTEMENT -
Occupation : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2024	4 704.67	
Autres Mouvements			
659550572537	24/01/2024		1 000.00
659550572537	09/04/2024		547.96
659550572537	15/07/2024		1 000.00
659550572537	26/07/2024		1 000.00
Refacturation frais privatifs : 2024-0701(OD)	31/12/2024	200.00	
Répartition charges exercice 2024	31/12/2024	5 410.38	
Totaux :-		10 315.05	3 547.96
SOLDE (€) :-		-6 767.09	

Veillez virer votre solde débiteur de **6767.09 €** avant le **29/04/2026** sur le compte de la copropriété :

BIC : Belfius / IBAN :

avec la communication structurée :

- Le décompte ne prends en considération que les mouvements bancaires jusqu'au **31/12/2024**. Nous vous prions de déduire de votre solde débiteur les éventuels paiements effectués après cette date.

- Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, fera l'objet d'un rappel occasionnant des frais supplémentaires définis dans le contrat de gestion de la copropriété et aux éventuels intérêts de retards et clauses pénales prévues par l'Assemblée Générale des copropriétaires ou les statuts de l'immeuble.

- Toute réclamation concernant les décomptes de charges doit se faire exclusivement par e-mail (syndic@atlasimmo.be) ou courrier postal au Syndic.