

Vos références : 064966-001(BS) (Ref : MT005388)

Nos références :

Code dossier 0030

(A rappeler lors de toutes correspondances)

NOTAIRE :

Noémie Malo

Chaussée de Jette - Jetsesteenweg 514A

1090 Bruxelles - Brussel

(: 02/421.58.20

É : 02/424.04.26

www.neyrinck-carrette.be

BELFIUS BE04 0688 9338 0131

BNP BE61 0019 2534 5017

ING BE61 3100 3080 0317

KBC BE60 4370 1530 0170

29/09/2026

Maître,

Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :

IMMEUBLE SIS A : 0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET Rue du Bon Pasteur 60-62-64 1140 EVERE	COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : [REDACTED] F.	NUMÉROS DES LOTS : CG13 - G13 93 / 3000
---	--	--

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 29/09/2026 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 :

	Quotité copropriétaire	Quotité totale	Quote-part copropriétaire	Copropriété
Fonds de Roulement [Q. 3.000]	93	3000	779,82 €	25 155,21 €
Fonds de Réserve [Q. 3.000]	93	3000	2 174,67 €	70 150,22 €

En cas de fonds multiple, ces derniers sont globalisés (voir bilan ci-joint).

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 :

Voir point 3.94 §2, 5° ci dessous

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

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu :

- ☐ Néant à ce jour
- ☒ Oui, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG
- ☐ Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

Plusieurs procédures pour solde débiteurs.

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

En annexe

Voir annexes ci-jointes

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

Voir annexe ci-jointe

Information complémentaire :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- ☒ Aucun dossier n'est en possession du syndic
- ☐ Il existe un dossier D.I.U.

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela l'intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout

- ☒ Il n'y a pas de cuve
- ☐ Il y a une cuve

Emprunt collectif

- ☒ Il n'y a pas d'emprunt collectif
- ☐ Il y a un emprunt collectif

Conformément à l'article 3.94, §2

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

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

En annexe

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

Appel au fonds de roulement : 0,00 €

Appel au fonds de réserve : 0,00 €

Budget annuel : 0,00 €

Nous vous invitons à consulter le procès verbal de la dernière assemblée générale ordinaire afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

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

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

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

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

Plusieurs soldes débiteurs

5° le montant des arriérés éventuels dû par le cédant

☐ Non, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour, cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous

☐ Oui, ce dossier fait actuellement l'objet d'un contentieux, nous interrogeons le conseil de la copropriété qui vous communiquera rapidement le montant exact des arriérés.

☒ Oui, il y a des arriérés

Arriéré dû	
A retenir	
Provisions complémentaires	0,00 €
Frais de dossier article 3.94 §4	250,00 €
Total	

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges. Il n'y a aucune obligation de retenue sur cette somme.

**Ces frais seront facturés dans le prochain décompte de charges du par le cédant.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP 0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET suivant :
GEBABEBB - BE93 0016 3315 6967 avec la référence +++856/9594/48688+++

Conformément à l'article 3.94, §3

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais, par courrier ou par mail à l'adresse info@buildin.be

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

Laurent Vander Elst

Service comptabilité

**Association de copropriétaires
MMM (MAGRITTE - MATISSE - MANET)**
60-62-64
1083 – Bruxelles
BCE 0850.703.658

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire 2^{ème} séance

Le mardi 16 janvier 2024 à 18:00 heures
Tenue à Uniquement en visioconférence via Digital Meeting

1 - Validité de l'Assemblée Générale

6 copropriétaires sur 51 sont présents ou représentés

363 sur 3000 sont présents ou représentés.

Le double quorum n'est pas atteint, mais n'est pas nécessaire car il s'agit d'une 2^{ème} séance.
L'Assemblée peut dès lors valablement statuer sur les points mis à l'ordre du jour.

2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Monsieur Halaci est nommé Président de la séance.

Le syndic est nommé Secrétaire de séance.

Abstention :

Ademaj - Mavraj Halim (154), CAMPION-VAN KERM (62), Van Leuven Lutgart (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54), Van Craenenbroeck Kevin (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO

Le Syndic rappelle que la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment est la première quinzaine du mois de décembre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 10/12/2024, en ligne, à 17h.

Si le quorum n'est pas atteint, la deuxième séance aura lieu le 16 janvier 2024, en ligne à 17h.

Abstention :

Ademaj - Mavraj Halim (154), CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), HALACI Ilir (37), Van Leuven Lutgart (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

4 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

- Placement des caméras avec armoire pour enregistreur
- Réparation adoucisseur effectuée
- Réparation cheminée effectuée
- Nombreuses pannes de chaudière à cause de l'adoucisseur qui ne fonctionnait plus. En ordre depuis la réparation de l'adoucisseur effectuée par La Chaleur et l'eau.
- Dossier placement chaudière non clôturé

5 - Rapport du Commissaire

La vérification des comptes a été effectuée par la société ACP CONSEIL étant donné que le bureau Victoria n'a jamais répondu à notre demande et à nos relances.

La tenue actuelle de la comptabilité répond aux prescrits de la réglementation édictée par la loi du 02 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012, relative aux obligations comptables en copropriété.

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2022-2023 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, nous proposons à l'assemblée générale statutaire d'approuver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 30 septembre 2023 et de donner décharge au syndic pour cet exercice.

Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan du 1/10/22 au 30/09/2023.

6 - Approbation de la répartition des charges et du bilan (Période du 01/10/22 au 30/09/2023)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée **approuve** les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

Yildirim Ferudun - Kazan Fatma (70), CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A la majorité de 89,14% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

7 - Nettoyage des postes ouverts au bilan

91003 - Intérêts, frais et dépens suite retard de paiement 2 953.06.

Le syndic propose d'apurer ce poste en diminution de charges ou via le fond de réserve.

99400 - Arrondis créditeurs 0.18

Le syndic propose d'apurer ce poste via le fond de réserve.

L'Assemblée décide de valider cette proposition.

Abstention :

Gromadko Dorota (62),Clementz Gaëtane (M) (93),NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Etat des arriérés de charges

Au 30 septembre 2023 la copropriété était en boni de 28 492.35€.

HALACI Ilir	(D) 176.23
Hoeven - Vandenplas Pierre-Jean - Jenny	(D) 928.28
Iagatti - Bodoy Matteo - Axelle	(D) 261.85
Jans William	(D) 1 333.88
MEHMETI Agron - Nazmije	(D) 589.24
Van Leuven Lutgart	(D) 1 783.57

9 - Procédures judiciaires en cours

- Balkan - Guller

La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charge de résidence Balkan traité par Maître Tordoir dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

L'Huissier ROBERT est chargé de procéder à la répartition des sommes à la suite d'une saisie-arrêt exécution pratiquée à l'encontre de Monsieur Kemal BALKAN.

Cela signifie que la copropriété va être remboursée du montant du par Monsieur Balkan.

10 - Sinistres

10.1 - Etat des sinistres en cours (franchise légale en DDE 310€)

L'Assemblée Générale valide à l'unanimité le fait de déclarer les dossiers sinistres au-dessus de 1500€ de dégâts.

10.1.1 - SN14

Mme Daout G63 fait face à des infiltrations d'eau dans son appartement, dans une des chambres.

L'origine des infiltration a été trouvée et provient de la salle de bain de l'appartement mitoyen le D62. La réparation de l'origine a été faite mais la remise en état chez Mme Daout n'a pas encore eu lieu.

Madame Daout transmettra un devis de remise en état.

10.1.2 - SN15

SN15

Il y'a eu des infiltrations dans le garage Box 20B. Bagelec est intervenu et a procédé à une recherche et une réparation de la décharge du bain de l'appartement G12. La réparation de l'origine a été effectuée et le dossier peut être clôturé.

10.1.3 - SN23

Pour rappel une première recherche de fuite a été effectuée par la société O fuite et la société La Chaleur et l'eau est ensuite intervenue.

Certains appartements et garages ont été touché par cette fuite. Il y a eu des infiltrations d'eau dans certains lots.

Malgré les différentes intreventions l'origine des infiltrations n'a pas pu être identifiée et la fuite a « disparue » d'elle-même. Etant donné que la cause n'a pas été identifiée, l'assurance ne prendra donc pas en charge la remise en état des dégâts.

-Monsieur Deleneer nous a contacté à plusieurs reprises afin de nous dire qu'il avait des dégâts dans son garage. Nous n'avons toujours pas reçu de devis de sa part.

-Monsieur Diamoussi nous a contacté à plusieurs reprises afin de nous dire qu'il avait des dégâts dans son garage. Nous avons reçu un devis de **1452,69€**. Monsieur Diamoussi n'arrive pas à fermer sa porte de garage a cause d'un tuyau qui l'en empêche.

-Madame Grimmeau nous a transmis un devis s'élevant à **503,17€** pour son appartement.

-Monsieur Christians afin de nous dire qu'il avait des dégâts dans son appartement. Nous avons reçu de devis de sa part s'élevant à **2800€** (à mettre à jour).

Total: 4755€ sans le devis de M Deleneer

Etant donné que l'assurance n'interviendra pas – car pas de cause active – le point a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée puisse l'ACP puisse jouer le rôle de l'assurance et donner son accord pour le remboursement des dégâts dans les appartements et garages touchés.

A l'unanimité l'Assemblée donne son accord pour indemniser les personnes touchées par le sinistre à hauteur de 50% des devis. Financement via le fond de réserve.

Abstention :

Gromadko Dorota (62),Yildirim Ferudun - Kazan Fatma (70),Clementz Gaëtane (M) (93),NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.1.4 - SN24

Il s'agit d'un dossier à l'encontre de la firme RENOTEC qui s'est chargée de la rénovation des façades en 2018. Cette entreprise a provoqué des dégâts dans plusieurs appartements lors des travaux.

Le dossier a été clôturé auprès de l'assurance de la copropriété mais Mme Kazan n'a pas été indemnisée. Le syndic est dans l'attente d'un devis de remise en état afin de le transmettre à la compagnie d'assurance pour demander une indemnisation supplémentaire.

Dans le cas où le dossier ne serait en fin de compte pas couvert par la compagnie d'assurance, la copropriété devra jouer le rôle de l'assurance. Le financement de 1812,60€ se fera via le fonds de réserve ou le syndic demandera une offre comparative.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62),Ademaj - Mavraj Halim (154),Van Leuven Lutgart (62),Gromadko Dorota (62),Clementz Gaëtane (M) (93),NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.1.5 - SN26

SN 26: fuite d'eau garage C23.

En cours. Il n'y a plus d'infiltration pour le moment.

10.1.6 - SN27

SN27: infiltration d'eau chez M Mehmedi origine: salle de bain voisine au n°64 chez Mr Balkan

L'origine est donc privative et une réfection partielle de la décharge d'eau usée sous le lavabo doit être effectuée ainsi qu'une réfection totale des joints silicone de la baignoire.

Monsieur Balkan a été relancé le 15/01.

10.1.7 - SN28

Infiltration dans l'appartement de M Sinnesael. L'origine viendrait de l'appartement du dessus, le D73. Il s'agit d'un tuyau corrodé. La réparation a été effectuée. Le syndic est dans l'attente d'un devis de remise en état.

11 - Décharge aux membres du Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est actuellement constitué de **Madame Teper, Monsieur Van Craenenbroeck, Monsieur Urbain, Monsieur Ademaj.**

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 1/10/22 au 30/09/2023

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A la majorité de 90,33% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

12 - Décharge au Commissaire aux Comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au commissaire aux comptes pour son travail effectué.

Abstention :

Ademaj - Mavraj Halim (154), Van Leuven Lutgart (62), Yildirim Ferudun - Kazan Fatma (70), CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Décharge au Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 1/10/2022 au 30/09/2023.

Abstention :

Ademaj - Mavraj Halim (154), CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

15 - Election des membres du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété est actuellement constitué de Madame Teper, Monsieur Van Craenenbroeck, Monsieur Urbain, Monsieur Ademaj.

Les membres actuels sont volontaires pour à nouveau faire partie du conseil de copropriété sauf Monsieur Ademaj qui ne souhaite plus faire partie du conseil de copropriétaire. Monsieur Halaci souhaite également faire partie du conseil de copropriété.

Monsieur Grand est également volontaire pour faire partie du conseil de copropriété.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

L'Assemblée choisit le vérificateur externe ACP CONSEIL afin d'effectuer la vérification des comptes 2023-2024.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62), Yildirim Ferudun - Kazan Fatma (70), Clementz Gaëtane (M) (93), NJANTOU SINKAM Nadine (54)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17 - Dossier chaudière : signature avenant et contrat d'entretien

Le syndic a eu une réunion avec La Chaleur et L'eau et avec Monsieur Goldberg de la société Algotra.

Malgré les problèmes de communication entre l'ACP et Monsieur Goldberg celui-ci reste objectif, l'ACP reste son client et Monsieur Goldberg agit dans l'intérêt de son client.

Les différentes pannes qui ont eu lieu depuis 2022 ne sont pas toutes en rapport avec la chaudière qui fonctionne actuellement parfaitement. Ces pannes répétées sont dues au mauvais fonctionnement/manque de sel de l'adoucisseur.

Pour rappel l'échangeur à plaques a dû être détartré en 2021, remplacé une première fois en 2022 et une deuxième fois en 2023 il y a quelques semaines.

Le syndic confirme à l'Assemblée que la réparation de l'adoucisseur a été effectué par La Chaleur et l'eau et sauf erreur il n'y a plus eu de panne de chaudière depuis.

Il y a selon le syndic 2 choses à faire dont voici le détail :

1) Signer l'avenant proposé par Monsieur Goldberg et déjà accepté par La Chaleur et L'eau.

Il n'est pas rare de devoir signer des avenants à une convention en cours de chantier. Cela est donc tout à fait normal et d'autant plus normal que le dossier est ouvert maintenant depuis plus de 2 ans. Monsieur Goldberg n'est pas contre une modification de ce cet avenant donc si vous avez des propositions à faire elles sont les bienvenues.

Je vous propose ceci car quand on regarde le « travail » que la copropriété a commandé et le travail qui a été effectué tout se tient. La copropriété a commandé une nouvelle chaudière qui fonctionne.

Je vous avoue même qu'après avoir vérifié les différentes factures La chaleur et l'eau n'a pas facturé tout ce qu'elle aurait dû. Ce n'est pas un oubli de sa part mais un geste commercial qui tient toujours actuellement (travaux supplémentaires pour l'amenée du gaz au compteur).

2) Signer un contrat d'entretien avec la société qui a placé la chaudière.

Cela aurait dû être signé lors de la signature du contrat pour le placement de la chaudière.

C'est obligatoire pour que la chaudière puisse vieillir correctement et c'est obligatoire de souscrire avec la société La Chaleur et l'eau pour quelques années. Cela pourra être rediscuté dans le futur.

Le syndic rappelle également rappeler que la nouvelle chaudière a été placée dans un immeuble qui a son âge. Elle a beau fonctionner correctement, les autres installations et notamment le circuit de tuyau a son âge.

C'est comme sur une voiture, si vous placez un nouveau moteur sur une voiture avec une vieille boîte de vitesse, le moteur aura beau fonctionner correctement, la voiture elle ne fonctionnera pas de façon optimale.

Trois possibilités :

-Contrat type 1 : 1082€

L'entreprise La Chaleur & L'eau, s'engage à effectuer l'entretien des appareils en service à l'adresse mentionnée en première page, pour le montant forfaitaire et annuel Hors TVA repris ci-dessus.

Comprend : une visite annuelle comprenant un entretien complet hors pièces des appareils mentionnés ci-dessus + vérification des réglages de régulation et mise en mode été/hiver au changement de saison.

-Contrat type 2 : 2164€

L'entreprise La Chaleur & L'eau, s'engage à effectuer l'entretien et les dépannages des appareils en service à l'adresse mentionnée en première page, pour le montant forfaitaire et annuel Hors TVA repris ci-dessus.

Comprends : une visite annuelle comprenant un entretien complet hors pièces des appareils

mentionnés ci-dessus, + vérification des réglages de régulation et mise en mode été/hiver au changement de saison, Les dépannages, hors pièces, sont assurés du lundi au vendredi de 8h00 à 19h00.

Seuls les dépannages sont compris, les réparations ne sont pas comprises, nous entendons dans dépannage, de mettre tout en œuvre dans le techniquement possible pour remettre les appareils en route même provisoirement afin de restaurer le confort des résidents, si d'autres interventions sont nécessaires ultérieurement pour réparer définitivement les appareils, le cout de pièces et de la main-d'œuvre sera compté au tarif normal, ou une offre vous sera transmise.

-Contrat 3: 3 246€

L'entreprise La Chaleur & L'eau, s'engage à effectuer l'entretien et les dépannages 7 j sur 7 et 24 H sur 24 , des appareils en service à l'adresse mentionnée en première page, pour le montant forfaitaire et annuel Hors TVA repris ci-dessus.

Une visite annuelle comprenant un entretien complet hors pièces des appareils mentionnés ci-dessus, + vérification des réglages de régulation et mise en mode été/hiver au changement de saison les dépannages, hors pièces, 7 j sur 7 j et 24 H sur 24.

Seuls les dépannages sont compris, les réparations ne sont pas comprises, nous entendons dans dépannage, de mettre tout en œuvre techniquement possible pour remettre les appareils en route même provisoirement afin de restaurer le confort des résidents, si d'autres interventions sont nécessaires ultérieurement pour réparer définitivement les appareils, le cout de pièces et de la main-d'œuvre sera compté au tarif normal, ou une offre vous sera transmise.

L'assemblée décide de donner mandat au syndic pour signer l'avenant.

L'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix et la signature du contrat d'entretien.

Abstention :

Van Leuven Lutgart (62),CAMPION-VAN KERM (62),Clementz Gaëtane (M) (93),Gromadko Dorota (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

18 - Permis d'Environnement

Les plans de l'immeuble reprennent 20 places et les Statuts de l'immeuble 23 et notre programme 24...

Le cabinet d'Architect A & PM Srl - ARCHITECTURE & PROJECT MANAGEMENT a effectué un relevé qui est bien de 20 box fermés lors de son passage.

Les informations correctes seront transmises à la commune.

Monsieur Halici confirme qu'il y a 20 box, 24 emplacements et 4 box double avec double porte de garage.

19 - Mise à jour des Statuts

Le projet définitif a été transmis par le bureau INDEKEU en date de 4/7/22.

Nous avons reçu l'acte de base avec les modifications visibles et confirmées, de même que pour le ROI.

Ils ont veillé à reprendre toutes les remarques formulées ; des passages en jaune sont il me semble à compléter sur base de ce qui sera approuvé par l'AG.

Toutefois il faudra vérifier quelles sont les quotités exactes des lots : comme indiqué, certaines changent (de 62 à 54 et 62 à 70), et il convient de confirmer exactement quels sont les lots concernés par cela.

Mandat avait été donné au conseil de copropriété pour valider le projet mais le syndic n'a pas eu de retour.

L'Assemblée décide de valider les nouveaux Statuts.

Abstention :

Ademaj - Mavraj Halim (154), Gromadko Dorota (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

20 - Mise à jour des Statuts - ROI

Le syndic a eu confirmation de l'urbanisme :

Les châssis doivent garder la même couleur que les châssis actuels mais le matériau peut lui être différent.

Ce point sera ajouté au règlement d'ordre intérieur.

L'Assemblée valide le projet de ROI envoyé avec la convocation.

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

Gromadko Dorota (62)

A la majorité de 92,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

21 - Travaux et financement

21.1 - Suppression vide poubelles

Le syndic a effectué le tour des appartements et il semblerait que la trappe des vide poubelle soit bel et bien condamnée dans chaque appartement.

Le syndic n'a cependant pas pu trouver l'arrivée de ce vide ordures qui est devrait se trouver dans le local poubelle de l'entrée 62. C'est le local qui se trouve à l'entrée à côté des boîtes aux lettres (à gauche face à la porte d'entrée). La société de nettoyage a vérifié et n'a pas non plus trouvé l'arrivée de cette gaine.

Ce local poubelle est bien là. La société RH CONCEPT viendra sur place pour rédiger l'offre. Fermeture avec grille d'aération et nettoyage de la gaine.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour valider le devis final. Financement via le fond de réserve.

Financement

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62)

A la majorité de 92,13% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

22 - Inventaire amiante (obligation légale)- Choix de la société en charge de la réalisation de l'inventaire (obligatoire pour les immeubles construits avant 2006)

Notre rôle en tant que Syndic est de sensibiliser la copropriété sur l'importance des risques d'exposition prolongée à ces fibres qui peut malheureusement causer diverses maladies (cancer de la plèvre, le revêtement des poumons, ou du péritoine, membrane de la cavité abdominale, l'asbestose, le cancer des poumons, le cancer du larynx...).

Comparatif des offres obtenues :

SOCIETE	LOTS	PRIX	ECHANTILLONS	TOTAL BUDGET	DELTA EN FAVEUR DE CB
PEGASE	1-10	295,00 €	105,00 €	400,00 €	20,00 €
	11-20	420,00 €	105,00 €	525,00 €	145,00 €
	21-30	550,00 €	105,00 €	655,00 €	202,50 €
	31-40	640,00 €	105,00 €	745,00 €	292,50 €
	41-50	725,00 €	105,00 €	830,00 €	377,50 €
	51-60	850,00 €	105,00 €	955,00 €	341,25 €
	61-100	950,00 €	105,00 €	1.055,00 €	441,25 €

CB CONSEIL	1-20	297,50 €	82,50 €	380,00 €	
	20-50	370,00 €	82,50 €	452,50 €	
	50-100	531,25 €	82,50 €	613,75 €	
MOMMAERTS	N'a pas remis offre malgré les relances				

L'Assemblée vote pour l'offre la moins onéreuse, celle de CB CONSEIL qui s'élève à 452.50€.
Financement via les charges.

Contre :

CAMPION-VAN KERM (62)

Abstention :

Gromadko Dorota (62), Van Leuven Lutgart (62), Yildirim Ferudun - Kazan Fatma (70)

A la majorité de 91,36% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°)

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif. L'Assemblée générale en prend acte.

23.1 - Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

Le syndic propose un budget de dépenses courantes de 125000€ comme le budget validé l'année passée.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de février suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

Gromadko Dorota (62)

A la majorité de 92,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23.2 - Fixation du fonds de réserve

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €66 021.00

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62)

A la majorité de 92,13% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23.3 - Fixation du fonds de roulement permanent

En date du 30/09/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 25.155.21.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

24 - Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 3.86§3/12°)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Rien à signaler.

Le syndic fera une remarque à la société de nettoyage concernant son stationnement dans la cour.

Contre :

Van Leuven Lutgart (62)

Abstention :

Gromadko Dorota (62)

A la majorité de 92,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

25 - Inscription contrats cadres - Mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Les Copropriétaires **donnent mandat au Syndic** pour signer un contrat cadre comme l'année passée.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

26 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

Les Copropriétaires **donnent mandat** au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

27 - Reconduction du mandat du Syndic

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161/BTE 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu sous contrat “plus de 41 lots” pour une durée d’un an ou jusqu’à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Mandat est donné au président, Monsieur Halici, pour la signature du contrat.

Abstention :

CAMPION-VAN KERM (62), Gromadko Dorota (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L’ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20:37.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Association de copropriétaires
MMM (MAGRITTE - MATISSE - MANET)
60-62-64 Rue du Bon Pasteur 60-62-64
1140 – Bruxelles
BCE 0850.703.658

Procès-Verbal de l'Assemblée générale extraordinaire

Le lundi 09 septembre 2024 à 15:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la Plaine

1 - Validité de l'assemblée générale

7 Copropriétaires sur 50 sont présents ou représentés et totalisent 528 quotités sur 3000.

Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième séance, le double quorum n'est pas nécessaire.

L'assemblée peut donc valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2 - Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

A l'unanimité l'assemblée décide de nommer M. Van Craenenbroeck comme président de séance.

A l'unanimité l'assemblée décide de nommer le syndic comme secrétaire de séance.

3 - Approbation du changement de syndic Couet & Associés

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas reconduire Couet & Associés.

Leur mandat prend fin le 30/09/2024.

Majorité 50,01

Oui: 466 voix (88,26%)

Abstention : 62 voix (11,74%)

Se sont abstenus: Hajjaj Insaf (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

4 - Nomination d'un nouveau syndic



A l'unanimité, l'assemblée nomme le syndic Build'In BCE 0779 247 421 situé Avenue Emile de Mot 12 1000 Bruxelles représenté par M. Laurent Vander Elst (info@buildin.be - +32479492104) à partir du 01/10/2024.

La copropriété décide de mettre fin au contrat de syndic Couet & Associés pour les raisons suivantes : Manque de gestion et de suivi depuis les six derniers mois, perte de confiance entre la copropriété et le syndic au fil du temps, l'assemblée remercie néanmoins M. Lefèvre pour sa gestion de courte durée.

Majorité 50,01

Oui: 466 voix (88,26%)

Abstention : 62 voix (11,74%)

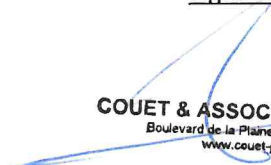
Se sont abstenus: Hajjaj Insaf (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15:30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire


COUET & ASSOCIES srl - PARTE
Boulevard de la Plaine, 17 - 1050 Bruxelles
www.couet-parte.be

Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/12/2025 À 18:00

**0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET (BE0850.703.658)
RUE DU BON PASTEUR 60-62-64
1140 EVERE**

Lieu de l'assemblée : Everna - La salle Koraalcactus (-1)
Rue St Vincent 30
1140 Evere

Procès verbal

Sur convocation du syndic, BUILD'IN, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

29 copropriétaires sur 50 totalisant 1 977 / 3 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE ET D'UN SECRÉTAIRE

L'Assemblée porte Monsieur MEHMETI Agron à sa présidence de séance et désigne le syndic en qualité de secrétaire. L'Assemblée convient de ne pas constituer de scrutateurs.

Majorité absolue	Oui	1 901	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 901	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC ?

Le syndic prend la parole et fait un bref bilan l'année écoulée.
L'Assemblée s'estime suffisamment informée et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

- Intégration dans notre écosystème
- reprise comptable
- Jardinet avant
- Chaufferie :
 - Électricité : l'attestation de conformité des nouveaux tableaux électriques n'a pas été retrouvé.
 - Gaz : Attestation délivrée par une société agréée « Cerga ». Avec cette attestation, Sibelga a procédé automatiquement à l'ouverture du compteur.
 - PEB : Respect des 16 exigences énergétiques, avec attestation correspondante.
 - Carnet de bord
 - Réception technique : non reçue
 - Devis changement de ventilation
 - Contrat de maintenance : aucun contrat de maintenance actuellement. Plusieurs devis ont été proposé. L'assemble donne mandat au CC pour prendre une société rapidement.
 - Intervention en urgence
- Revue propreté générale : Plusieurs réunions sur place avec la société EBN et Le président
- Passage plusieurs reprises EDN pour supprimer nuisible.
- Gestion des sinistres
- Pigeon
- Gestion passage ISTA
- Contentieux : Mehemti, Balkan et la chaleur et l'eau.

L'assemblée décide, à la majorité requise — unanimité moins la voix de Monsieur Christians qui est contre — de prendre en charge le montant du sinistre de Monsieur Mehmti, à l'origine du contentieux.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

ACP Conseil a examiné les comptes pour l'exercice du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025. ? Il en ressort que la comptabilité est claire et bien tenue, tous les documents sont organisés et répertoriés de manière logique et accessible. ? ACP Conseil invite les copropriétaires à approuver les comptes. ?

4. APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 30 09 2025

L'assemblée approuve les comptes et le bilan à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	1 977	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2025-2026

Le fonds de réserve est de 70.357,07 € au 30 septembre.

Le fonds de roulement est de 25.155,21 € au 30 septembre.

Dépenses : +/- 122.000 €

Provision : 130.000 € par an.

L'assemblée approuve le budget à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	1 977	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCISION QUANT À AUGMENTER/MAINTENIR/DIMINUER LES APPELS PROVISIONS MENSUELS

L'assemblée décide à l'unanimité de provisionner un montant de 135 000 €, et de procéder à des appels de fonds mensuels.

7. DÉCISION QUANT À AUGMENTER/MAINTENIR/DIMINUER LES APPELS ANNUELS AU FOND DE RÉSERVE

L'assemblée décide à l'unanimité de pas constituer de fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	1 977	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC BUILD'IN SRL

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au syndic.

Majorité absolue	Oui	1 907	96,46 %
	Non	70	3,54 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme MEHMETI Agron - Nazmije		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AUX COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	1 907	96,46 %
	Non	70	3,54 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme MEHMETI Agron - Nazmije		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	1 907	96,46 %
	Non	70	3,54 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme MEHMETI Agron - Nazmije		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ELECTION DU SYNDIC : BUILD'IN SRL?

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer Build'in SRL

Majorité absolue	Oui	1 845	93,32 %
	Non	132	6,68 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme MEHMETI Agron - Nazmije - Mme GROMADKO Dorota		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer ACP CONSEIL

Majorité absolue	Oui	1 977	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer : Nathalie Tepper, Campion, Urbain, Mehmeti et Ademaj.

Majorité absolue	Oui	1 977	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. POINTS DE MONSIEUR CAMPION

- Repeinte des portes d'ascenseurs
- Chaufferie
- Aménagement du jardin
- Réparation du muret – façade côté n°60
- Propreté générale des sols et des murs de la résidence

15. POINT MME FATMA KAZAN : 'J'AIMERAIS QUE NOUS REPRENIONS LES DÉGÂTS DANS MA CUISINE SURVENUS PENDANT LES TRAVAUX DE RENOTEC'

Une centralisation des devis sera réalisée afin de revenir vers Renotec.

Le syndic demande au copropriétaire concerné de lui transmettre les devis.

Majorité absolue	Oui	1 977	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. POINT DE MONSIEUR DAMIANO RICCERI : 'POSSIBILITÉ D'EXERCER UNE ACTIVITÉ DE LOCATION DE COURTE DURÉE (TYPE AIRBNB) AU SEIN DE LA RÉSIDENCE'

L'assemblée décide à l'unanimité ne pas accepter.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	1 977	100,00 %
	Voix exprimées	1 977	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr et Mme ADEMAJ - MAVRAJ Halim - Mr et Mme MEHMETI Agron - Nazmije - Mme MUNAUT Michèle - Mme NJANTOU SINKAM Nadine - M. RICCERI Damiano - Mme SINNESAEEL Christiane - Mme TEPER Nathalie - M. THIBAUT - M. URBAIN Alain (M-S) - M. VAN CRAENENBROECK Kevin - M. VAN LEUVEN Lurgart - Mr et Mme VANGENECHTEN - HUYBRECHTS J. - V. - Mr et Mme YILDIRIM FERUDUN - KAZAN FATMA - Mme MARIOT Denise - Mme KIYANGA NDUNDU Christiane - Mr et Mme DE LANGE - Mr et Mme CAMPION Jérôme - Mr et Mme CHRISTIAENS J - VAN RUYSEVELT Y - Mme CLÉMENT Nadine - Mme DAOUT Madeleine (S) - Mr et Mme DUMITRU - NISTOR Petre - Zoica - Mr et Mme EL AMRANI - ABDELHADJI - M. FRANCK Olivier - Mr et Mme FURST - CARETTE Paul - Anne-Marie - Mme GRIMMEAU Joëlle - Mme GROMADKO Dorota - M. HALACI Ilir - Mme HENAULT Marie-Alix - Monsieur et Madame MAGFOUL - AHITAF Ouail - Hafsa		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

17. POINT MONSIEUR AGRON MEHMETI

- 1) Mandat du syndic – mise en concurrence et vote sur la résiliation éventuelle
- 2) Fonctionnement du Conseil de copropriété
- 3) Infiltrations, sinistres et nuisances techniques (lot 62 + entrée n°64)
- 4) Nuisances sonores nocturnes
- 5) Dépôts et gestion des déchets
- 6) Remplacement des portes des sas d'entrée
- 7) Système de caméras – rappel du cadre légal

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20h08.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivants la date de réception du procès-verbal.

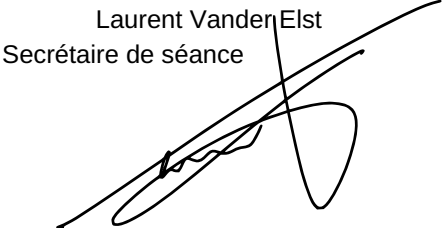
Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 11/12/2024.

Monsieur Mehmeti
Président de séance



Laurent VanderElst
Secrétaire de séance



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/02/2025 À 17:30

0030 - ACP MMM (MAGRITTE - MATISSE - MANET) (BE0850.703.658)
RUE DU BON PASTEUR 60-62-64
1140 EVERE

Lieu de l'assemblée : Visio conférence: https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_NDc1NzQ0MjYtMTFkMC00MGJILWJmMGYtNDFjNjcxZGFkYzU5%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22a023f15f-a2c4-4558-9b62-b1e4f9514e53%22%2c%22Oid%22%3a%22949d0410-a577-4b9d-b316-0e164bb37b9e%22%7d
Avenue Louise 485
1000 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, BUILD'IN, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

~~0 copropriétaire sur 0 totalisant 0 / 0 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.~~

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance.

Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Lors de la présente assemblée générale, chaque copropriétaire a reçu un boîtier électronique/téléphone permettant d'exprimer son vote de manière sécurisée. De plus, les signatures ont été effectuées électroniquement. L'ensemble des éléments relatifs au vote et aux signatures sera annexé au présent procès-verbal.

Ces documents font foi et attestent de la régularité des décisions prises au cours de cette assemblée.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE ET D'UN SECRÉTAIRE

L'Assemblée porte Monsieur Van Craenenbroeck , à sa présidence de séance et désigne le syndic en qualité de secrétaire. L'Assemblée convient de ne pas constituer de scrutateurs.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Le syndic prend la parole et fait un bref bilan l'année écoulée.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société ACP CONSEIL a examiné les comptes pour l'exercice du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024. Il en ressort que la comptabilité est claire et bien tenue, tous les documents sont organisés et répertoriés de manière logique et accessible. La société ACP CONSEIL invite les copropriétaires à approuver les comptes. ?

4. APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 30 09 2024

L'assemblée approuve les comptes et le bilan à l'unanimité.

KVC

5. BUDGET 2025

L'assemblée approuve le budget et le bilan à l'unanimité et décide d'augmenter les provisions à 130.000 €.

Le fonds de roulement générale est de 25.155,21 €.

Le fonds de réserve générale : 69.761.92 €.

6. DÉCISION QUANT À AUGMENTER/MAINTENIR/DIMINUER LES APPELS PROVISIONS MENSUELS

L'assemblée approuve décide d'augmenter les provisions à 130.000 €.

7. DÉCISION QUANT À AUGMENTER/MAINTENIR/DIMINUER LES APPELS ANNUELS AU FOND DE RÉSERVE

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir d'appeler un fonds de réserve de 0 €.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC : COUET

L'assemblée ne donne pas la décharge au syndic Couet à la majorité requise.

9. DÉCHARGE AUX COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes.

10. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au conseil de copropriété.

11. ELECTION DU SYNDIC : BUILD'IN SRL

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer Build'in SRL

12. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée décide de nommer à l'unanimité : ACP CONSEIL

13. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer : Madame Teper, Monsieur Van Craenenbroeck , Monsieur Urbain, Monsieur Mehmeti, Monsieur Campion et Monsieur Ademaj.

14. PROCÉDURE JUDICIAIRE EN COURS

La procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charge de résidence Balkan traité par Maître Tordoir dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

L'avocat avec le syndic ont donné mainlevée donner de la saisie-immobilière exécution actuellement transcrite et dans un même mouvement, pratiquer directement une nouvelle saisie-immobilière exécution concernant la nouvelle dette qui s'élève aujourd'hui à 8.123,51 €.



KVC

15. DÉCISION QUAND À RÉALISER TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE DE LA ZONE DE REcul DEVANT L'IMMEUBLE SELON PROPOSITION DE MME CHEVOLET

Madame Chevolet présente son dossier ainsi que les aménagements proposés. Elle expose également le détail de ses honoraires.

L'assemblée décide à la majorité requise de ne pas faire les travaux.

Le point sera rediscuté à la prochaine assemblée générale.

16. DÉCISION QUAND À FAIRE UN APPEL DE FONDS UNIQUE OU UNE PRISE SUR LE FONDS DE RÉSERVE

L'assemblée décide à la majorité requise de ne pas faire les travaux.

17. DÉCISION QUAND À CONFIER LA SUITE DE LA MISSION À MME MME CHEVOLET

L'assemblée décide à la majorité requise de ne pas faire les travaux.

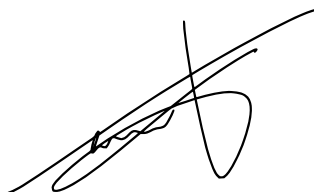
Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivants la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 27/02/2025.

Président de séance

Secrétaire



ACP MMM (2iem séance)

27/02/2025 17:30

Quorum au début de la séance

Général

La séance à commencé le
27/02/2025 17:53

Copropriétaires présents	11	sur 50	22,00%	907
Copropriétaires représentés	3	sur 50	6,00%	161
Copropriétaires absents	36	sur 50	72,00%	1932
Totaux	50	sur 50	100,00%	3000
AG valide en participants	14		28,00%	
AG valide en quotités	1068		35,60%	

Votes

01

Voté le: 27/02/2025 17:55

1. Désignation du président de l'assemblée et d'un secrétaire	Pour	711	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	711	-	
	Abstention	427	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Nadine Clément, Madame Nathalie Teper, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			

04

Voté le: 27/02/2025 19:14

4. Approbation des comptes et bilan au 30 09 2024	Pour	689	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	689	-	
	Abstention	449	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
CONTRE	-			

ABSTENTION	Madame Madeleine (S) Daout, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI
------------	---

05

Voté le: 27/02/2025 19:19

5. Budget 2025	Pour	851	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	851	-	
	Abstention	287	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Madeleine (S) Daout, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			

06

Voté le: 27/02/2025 19:20

6. Décision quant à augmenter/maintenir/diminuer les appels provisions mensuels	Pour	851	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	851	-	
	Abstention	287	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Madeleine (S) Daout, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			

07

Voté le: 27/02/2025 19:25

7. Décision quant à maintenir à 0€ les appels annuels au fond de réserve	Pour	913	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	913	-	
	Abstention	225	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
CONTRE	-			

ABSTENTION	Madame Madeleine (S) Daout, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma
------------	--

08

Voté le: 27/02/2025 19:27

8. Décharge au syndic : Couet	Pour	93	9,24%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	913	90,76%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	1006	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Madeleine (S) Daout			
CONTRE	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
ABSTENTION	Madame Seyman Yılan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma			

09

Voté le: 27/02/2025 19:29

9. Décharge aux commissaire aux comptes	Pour	711	91,04%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	70	8,96%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	781	-	
	Abstention	357	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck			
CONTRE	Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI			
ABSTENTION	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Nathalie Teper, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			

10

Voté le: 27/02/2025 19:31

10. Décharge au conseil de copropriété	Pour	890	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	890	-	
	Abstention	248	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			

KVC

11

Voté le: 27/02/2025 19:32

11. Election du Syndic : Build'in SRL	Pour	874	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	874	-	
	Abstention	264	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Nathalie Teper, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			

12

Voté le: 27/02/2025 19:34

12. Election du commissaire aux comptes	Pour	936	93,04%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	70	6,96%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	1006	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
CONTRE	Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI			
ABSTENTION	Madame Seyman Yılan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma			

13

Voté le: 27/02/2025 19:39

13. Election du conseil de copropriété	Pour	1006	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	1006	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma			

15

Voté le: 27/02/2025 18:44

15. Décision quand à réaliser travaux d'aménagement générale de la zone de recul devant l'immeuble selon proposition de Mme Chevolet	Pour	449	49,18%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	464	50,82%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	913	-	
	Abstention	225	-	
	Absent	1862	-	
POUR	Madame Joëlle Grimmeau, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
CONTRE	Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI			
ABSTENTION	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma			

16

Voté le: 27/02/2025 18:49

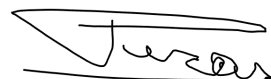
16. Décision quand à faire un appel de fonds unique ou une prise sur le fonds de réserve	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1006	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	1006	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	1862	-	
POUR	-			
CONTRE	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
ABSTENTION	Madame Seyman Yılan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma			

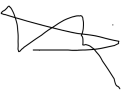
17

Voté le: 27/02/2025 18:50

17. Décision quand à confier la suite de la mission à Mme Mme Chevolet	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1006	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	1006	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	1862	-	
POUR	-			
CONTRE	Madame Gaëtane (M) Clementz, Madame Joëlle Grimmeau, Madame Madeleine (S) Daout, Madame Nadine Clément, Madame Nadine NJANTOU SINKAM, Madame Nathalie Teper, Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William, Madame, Monsieur Hujoel - de Lange, Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj, Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR, Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI, Monsieur Kevin Van Craenenbroeck, Monsieur, Madame Jérôme CAMPION			
ABSTENTION	Madame Seyman Yilan, Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma			

Présences

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
Facilinvest sprl	D03	26	Absent	—	—	—	—
Indivision Jeannine et Willem GEURTS	D13	37	Absent	—	—	—	—
Madame Christiane KIYANGA NDUNDU	D32	54	Absent	—	—	—	—
Madame Denise Mariot	G31	62	Absent	—	—	—	—
Madame Dorota Gromadko	D11	62	Absent	—	—	—	—
Madame Gaëtane (M) Clementz	G53	93	Présent		Mobile	27/02/2025 17:38	—
Madame Hajjaj Insaf	D31	62	Absent	—	—	—	—
Madame Joëlle Grimmeau	D73	37	Représenté(e) par Monsieur Kevin Van Craenenbroeck		Mobile	27/02/2025 17:41	—
Madame Madeleine (S) Daout	G63	93	Présent		Mobile	27/02/2025 17:31	—
Madame Marie-Alix Henault	3A - D41	70	Absent	—	—	—	—
Madame Marie-Florence LABRIQUE	6B	8	Absent	—	—	—	—
Madame Marilena CRISTIAN	2A - G21	70	Absent	—	—	—	—
Madame Michèle Munaut	D51	62	Absent	—	—	—	—
Madame Monique (S) Baix	13A - G41	70	Absent	—	—	—	—
Madame Nadine Clément	G73	93	Présent	•	Mobile	27/02/2025 17:29	—
Madame Nadine NJANTOU SINKAM	D71	54	Présent		Mobile	27/02/2025 17:48	—
Madame Nathalie Teper	8B - G52	70	Présent		Mobile	27/02/2025 17:55	—
Madame Nicole DUBOIS-ROBEYNS-DELBEKE	D63	37	Absent	—	—	—	—
Madame Seyman Yilan	D52	62	Représenté(e) par Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma		Mobile	27/02/2025 17:37	—
Madame, Monsieur Balkan K. - Güller F.	G13	93	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
Madame, Monsieur Christiaens J - Van Ruysevelt Y	16A - G33	101	Absent	—	—	—	—
Madame, Monsieur Christiane Sinnesael - William	G72	62	Représenté(e) par Monsieur Kevin Van Craenenbroeck		Mobile	27/02/2025 17:43	—
Madame, Monsieur DE MEYST - VANBELLINGEN	24C	8	Absent	—	—	—	—
Madame, Monsieur EL AMRANI - ABDELHADJI	G32	70	Absent	—	—	—	—
Madame, Monsieur Hujoel - de Lange	18B - 1A - 7B - G71	94	Présent		Mobile	27/02/2025 17:29	—
Madame, Monsieur Paul - Anne-Marie Furst - Carette	14A - G61	70	Absent	—	—	—	—
Madame, Monsieur Vangenechten J. - Huybrechts V.	20B - D82	76	Absent	—	—	—	—
Madame, Monsieur Yildirim Ferudun - Kazan Fatma	G42	70 + 62 = 132	Présent		Mobile	27/02/2025 17:36	—
Moniseur Thibaut	4A	8	Absent	—	—	—	—
Monsieur & Madame Halim Ademaj - Mavraj	09C - 10C - 23C - D43 - G43	154	Présent		Mobile	27/02/2025 17:43	—
Monsieur & Madame Petre - Zoica DUMITRU NISTOR - NISTOR	15A - D21	70	Présent	—	Mobile	27/02/2025 17:29	—
Monsieur & Madame SIMIONI - IANNETTA	17B - D12	62	Absent	—	—	—	—
Monsieur Alain (M-S) URBAIN	D22	62	Absent	—	—	—	—
Monsieur Bernard (S-M) GRAND	D72	62	Absent	—	—	—	—
Monsieur Damiano RICCERI	D81	68	Absent	—	—	—	—
Monsieur Daniyar CACITTI	G23	93	Absent	—	—	—	—
Monsieur et Madame Agron - Nazmije MEHMETI	G12	70	Présent		Mobile	27/02/2025 17:42	—
Monsieur et Madame Ozgur - Ilkay KARAKAS - ARICAN	D33	37	Absent	—	—	—	—
Monsieur et Madame Zakaria	11C - 12C	16	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
DAÏMOUSSI - METNI							
Monsieur Herman Van Dorsselaer	5B - G11	70	Absent	—	—	—	—
Monsieur Ilir HALACI	D53	37	Absent	—	—	—	—
Monsieur Kevin Van Craenenbroeck	D42	54 + 99 = 153	Présent		Mobile	27/02/2025 17:34	—
Monsieur Kris Van Bael	D61	62	Absent	—	—	—	—
Monsieur Olivier Franck	D23	37	Absent	—	—	—	—
Monsieur Patrick DE LEENER	21C - 22C	16	Absent	—	—	—	—
Monsieur Salahuddin KHATUNI	G22	62	Absent	—	—	—	—
Monsieur William Jans	G62	62	Absent	—	—	—	—
Monsieur William Sinnesael	19B	8	Absent	—	—	—	—
Monsieur, Madame Jérôme CAMPION	G51	62	Présent		Mobile	27/02/2025 17:36	—
Van Leuven Lutgart	D62	62	Absent	—	—	—	—



0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET (BE0850.703.658)
Rue du Bon Pasteur 60-62-64
1140 EVERE

Mr et Mme BALKAN K. - GÜLLER F.
Rue du Bon Pasteur, 64 / 2
1140 Bruxelles

Cher(e) Copropriétaire(s),

Concerne : Votre décompte de Charges

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges, et en particulier les documents suivants :

- Votre « décompte de charges » individuel par lot ;
- Un détail de votre situation de compte copropriétaire ;
- Un bilan comptable de la copropriété à la date de clôture ;
- La liste des dépenses faisant partie du décompte ;

Le montant total à payer ou à récupérer et repris dans le tableau ci-dessous.
Il tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété.
Si ce montant est **positif**, il sera déduit de votre prochain décompte de charges.

Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Cordialement

Votre syndic

Montant a payer (-) / récupérer (+)	-15 319.75 €
Communication	+++856/9594/48688+++
Compte Bénéficiaire	BE93001633156967 (GEBABEBB)
Bénéficiaire	ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET Rue du Bon Pasteur 60-62-64 1140 EVERE
Date du décompte	05/12/2025
Date d'échéance	<i>Voir situation de compte (en annexe)</i>

BUILD'IN
RUE EDOUARD HENRARD 7 BTE 6
1160 AUDERGHEM
info@buildin.be

FAIT LE : 05/12/2025
PÉRIODE : du 01/10/2024 au 30/09/2025

0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET (BE0850.703.658)
RUE DU BON PASTEUR 60-62-64
1140 EVERE

Mr et Mme BALKAN K. - GÜLLER F.
Rue du Bon Pasteur, 64 / 2
1140 Bruxelles

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
CG13	CAVE	365 / 365 jours
G13	APPARTEMENT	365 / 365 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Charges communes [Q. 3.000]	93 / 3000	48 651,07	315,21	1,192.76
61020 - Contrôle installations électriques	93 / 3000	253,55	0,00	7,85
61028 - Vidéosurveillance	93 / 3000	409,16	0,00	12,66
61032 - Autre entretien installations de chauffage	93 / 3000	654,55	0,00	20,25
61034 - Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	93 / 3000	191,86	0,00	5,94
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	93 / 3000	283,67	0,00	8,78
61041 - Entretien porte de garage	93 / 3000	226,84	0,00	7,04
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	93 / 3000	16 948,10	0,00	525,40
61051 - Nettoyage bâtiment autres	93 / 3000	1 289,65	0,00	39,99
61054 - Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	93 / 3000	-6 681,01	0,00	-207,09
61061 - Autre entretien jardins et environs immédiats	93 / 3000	1 427,80	0,00	44,25
61063 - Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat	93 / 3000	1 386,96	0,00	43,01
61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	93 / 3000	3 428,61	0,00	106,29
6111 - Rénovation	93 / 3000	10 463,55	324,34	0,00
61210 - Electricité parties communes [EAN -4456, -4708, -4975]	93 / 3000	4 087,22	0,00	126,68
61213 - Electricité garage [EAN -4715]	93 / 3000	495,82	0,00	15,40
61300 - Honoraires syndic	93 / 3000	13 767,33	0,00	426,81
61301 - Honoraires avocats/huissiers	93 / 3000	-1 673,88	-51,83	0,00
61303 - Honoraires experts	93 / 3000	726,00	22,51	0,00
61304 - Honoraires commissaire externe aux comptes	93 / 3000	659,45	20,44	0,00
61305 - Autres honoraires	93 / 3000	1 636,64	50,79	0,00
6140 - Assurance incendie	93 / 3000	11 080,53	343,49	0,00
6146 - Assistance judiciaire	93 / 3000	1 368,24	42,42	0,00
6148 - Sinistres	93 / 3000	1 474,33	45,72	0,00
61603 - Frais administratifs syndic	93 / 3000	307,32	0,00	9,50
6161 - Frais réunions	93 / 3000	661,21	20,51	0,00
61640 - Publication nomination syndic	93 / 3000	105,50	3,27	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
650 - Frais bancaires et charges des dettes	93 / 3000	947,87	29,15	0,00
657 - Remboursement emprunt	93 / 3000	13 118,39	406,63	0,00
742004 - Loyers antennes	93 / 3000	-30 394,19	-942,23	0,00
0002 - Charges ascenseurs [Q. 2.782]	93 / 2782	4 677,61	0,00	156,39
61010 - Contrôle ascenseurs	93 / 2782	1 007,84	0,00	33,70
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	93 / 2782	3 256,37	0,00	108,86
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	93 / 2782	413,40	0,00	13,83
0003 - Charges eau et chauffage [Q. 3.000]	93 / 3000	-2 023,19	0,00	-62,76
61200 - Redevance fixe et consommation eau	93 / 3000	10 268,00	0,00	318,29
61202 - Sel pour adoucisseur d'eau	93 / 3000	1 108,02	0,00	34,36
61212 - Electricité chauffage et sanitaires [EAN -4463]	93 / 3000	1 591,74	0,00	49,32
61220 - Redevance fixe et consommation gaz	93 / 3000	45 962,51	0,00	1 424,82
61244 - Compteurs et relevé des compteurs	93 / 3000	6 960,17	0,00	215,77
612499 - Décompte eau/chauffage, voir annexe	93 / 3000	-67 913,63	0,00	-2 105,32
Totaux généraux		51 305,49	315,21	1 286,39

Consommations

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0001 - Ajustement eau/chauffage selon ISTA (voir annexe)			
612499 - Décompte eau/chauffage, voir annexe	67 913,63	0,00	5 348,84
Totaux généraux	67 913,63	0,00	5 348,84

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	119 219,12	315,21	6 635,23
Charges privatives	1 800,52	0,00	0,00
Totaux généraux	121 019,64	315,21	6 635,23
Part totale			6 950,44

Votre situation de compte au 04/12/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/10/2024	AN	Report 30/09/2024 (COUET & ASSOCIES)	8 373,20	0,00
06/02/2025	OD	MT005388 - Acp Résidence MMM / Balkan - Guller	2 036,27	0,00
11/02/2025	FIN	Votre paiement	0,00	3 047,65
30/09/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 601,60	0,00
30/09/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	5 348,84	0,00
01/10/2025	VEN	Appel provisions (10/2025)	335,83	0,00
01/11/2025	VEN	Appel provisions (11/2025)	335,83	0,00
01/12/2025	VEN	Appel provisions (12/2025)	335,83	0,00
Totaux			18 367,40	3 047,65
Solde débiteur au 04/12/2025				15 319,75

Veuillez virer votre solde débiteur de **15 319,75 €** avant le **15/12/2025**
sur le compte de la copropriété **GEBABEBB - BE93001633156967**
avec pour mention votre référence client **+++856/9594/48688+++**

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/09/2025

FAIT LE : 05/12/2025
IMMEUBLE : 0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET (BE0850.703.658)
RUE DU BON PASTEUR 60-62-64
1140 EVERE

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	754,54	1000 - Fonds de Roulement [Q. 3.000]	25 155,21
312 - Stocks badges	268,18	1600 - Fonds de Réserve [Q. 3.000]	70 357,07
314 - Stocks télécommandes	573,18	174100 - Emprunt bancaire (à rembourser à la banque)	21 120,98
410 - Copropriétaires	12 129,05	4150 - Anciens Copropriétaires	1 480,68
430100 - Emprunt bancaire (à payer par les copropriétaires)	21 120,98	440 - Fournisseurs	14 226,46
4441 - Note de crédit à recevoir	17,50	444 - Factures à recevoir	1 394,82
490 - Charges à reporter	3 217,84	4992 - Arrondis créditeurs	0,04
499601 - Sin-14 infiltration d'aout - VAN LEUVEN LUTGART	808,23	499606 - 2018 sn24 litige renotec	2 443,75
499602 - 2022 sn23 infiltration tuyau de chauffage commun - DIAMOUSSI (12c)	7 472,88	499940 - Solde fournisseurs ancien syndic	416,86
499603 - Sn26	112,50	499950 - Intérêts et indemnités perçus sur procédures	5 684,46
5502 - Compte Epargne BELFIUS - BE55088279481344	62 868,69	5512 - Compte Courant BELFIUS - BE66068931482943	1 008,22
5511 - Compte Courant BNP - BE93001633156967	32 694,98		
58 - Virements internes	1 250,00		
Total actif	143 288,55	Total passif	143 288,55

LISTE DES DÉPENSES DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

FAIT LE : 05/12/2025
IMMEUBLE : 0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET (BE0850.703.658)
RUE DU BON PASTEUR 60-62-64
1140 EVERE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Charges communes [Q. 3.000]					48 651,07	10 173,64	38 477,43
Nature : 61020 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES					662,71	0,00	662,71
Compte : 61020 - Contrôle installations électriques					253,55	0,00	253,55
03/01/2025	Explications système vidéosurveillance le 03/05/2024	RGS SECURITY (8155)	0030-2024-0032	2024/197	253,55	0,00	253,55
Compte : 61028 - Vidéosurveillance					409,16	0,00	409,16
24/12/2024	Entretien vidéosurveillance 64	RGS SECURITY (8155)	0030-2024-0028	2024/603	204,58	0,00	204,58
24/12/2024	Entretien vidéosurveillance 60-62	RGS SECURITY (8155)	0030-2024-0031	2024/602	204,58	0,00	204,58
Nature : 61030 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE					1 130,08	0,00	1 130,08
Compte : 61032 - Autre entretien installations de chauffage					654,55	0,00	654,55
02/10/2024	Remise sous pression	LA CHALEUR ET L'EAU (7945)	0030-2024-0004	202402316	155,29	0,00	155,29
28/10/2024	Forfait vérification	LA CHALEUR ET L'EAU (7945)	0030-2024-0002	202402558	110,77	0,00	110,77
21/11/2024	Forfait dépannage	LA CHALEUR ET L'EAU (7945)	0030-2024-0012	202402787	234,79	0,00	234,79
01/06/2025	Pose étanchéité vannes de chauffage	ALIVO CONCEPT (0210)	0030-2024-0117	2025/423	153,70	0,00	153,70
Compte : 61034 - Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau					191,86	0,00	191,86
24/04/2025	Entretien général du 23/04/2025	AQUAGROUP (6770)	0030-2024-0060	24706177	191,86	0,00	191,86
Compte : 61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage					283,67	0,00	283,67
01/10/2024	Annul. double et triple imputation facture HYDROJET VFV-230203 du 22/03/2023 (COUET)	-	-	-	-1 062,12	0,00	-1 062,12
24/01/2025	Recherche fuite garage le 03/12/2024	EMS (1657)	0030-2024-0036	250224	106,00	0,00	106,00
13/03/2025	Entretien semestriel des égouts	HYDROJET (9350)	0030-2024-0115	250156	531,06	0,00	531,06
17/08/2025	Remplacement section décharge garage	ALIVO CONCEPT (0210)	0030-2024-0118	2025/641	177,67	0,00	177,67
18/09/2025	Entretien semestriel des égouts	HYDROJET (9350)	0030-2024-0120	VFV-250659	531,06	0,00	531,06
Nature : 61040 - PORTES DE GARAGE					226,84	0,00	226,84
Compte : 61041 - Entretien porte de garage					226,84	0,00	226,84
26/09/2025	Dépannage portail	PORTOMATIC (8166)	0030-2024-0129	76073	226,84	0,00	226,84

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES					11 556,74	0,00	11 556,74
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat					16 948,10	0,00	16 948,10
01/10/2024	Correction NC 20230003 du 08/02/2023 (MAESTRIA)	-	-	-	45,00	0,00	45,00
20/10/2024	10/2024	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0003	20242725	1 392,99	0,00	1 392,99
20/11/2024	11/2024	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0011	20242994	1 392,88	0,00	1 392,88
13/12/2024	12/2024	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0017	20243213	1 392,77	0,00	1 392,77
20/01/2025	01/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0035	20250226	1 406,72	0,00	1 406,72
20/02/2025	02/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0041	20250490	1 406,60	0,00	1 406,60
20/03/2025	03/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0049	20250715	1 406,48	0,00	1 406,48
20/04/2025	04/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0058	20251025	1 406,36	0,00	1 406,36
20/05/2025	05/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0116	20251281	1 406,24	0,00	1 406,24
20/06/2025	06/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0110	20251502	1 406,12	0,00	1 406,12
20/07/2025	07/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0092	20251840	1 424,36	0,00	1 424,36
20/08/2025	08/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0099	20252110	1 483,24	0,00	1 483,24
20/09/2025	09/2025	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0121	20252359	1 378,34	0,00	1 378,34
Compte : 61051 - Nettoyage bâtiment autres					1 289,65	0,00	1 289,65
23/04/2025	Enlèvements encombrants	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0061	20251093	349,45	0,00	349,45
11/07/2025	Nettoyage des conteneurs	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0089	20251639	145,20	0,00	145,20
21/08/2025	Inspection et nettoyage toiture	ALL ACCES SOLUTIONS (9279)	0030-2024-0101	2025-122	795,00	0,00	795,00
Compte : 61054 - Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat					-6 681,01	0,00	-6 681,01
01/10/2024	Location conteneurs du 20/02/2023 au 02/04/2023	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0022	202307002424096	1 310,43	0,00	1 310,43
01/10/2024	Conteneurs du 03/04/2023 au 25/06/2023	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0026	202307002426576	2 620,86	0,00	2 620,86
01/10/2024	Annul. double imputation facture 201607001521253 du 25/10/2016 (COUET)	-	-	-	-145,20	0,00	-145,20
14/11/2024	Location conteneurs du 11/11/2024 au 02/02/2025	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0005	202407002673738	181,50	0,00	181,50
04/02/2025	Location conteneurs du 03/02/2025 au 23/02/2025	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0037	202507002714184	45,38	0,00	45,38
27/02/2025	Location conteneurs du 24/02/2025 au 18/05/2025	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0042	202507002720531	181,50	0,00	181,50
20/05/2025	Location conteneurs du 19/05/2025 au 10/08/2025	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0063	202507002764285	181,50	0,00	181,50
17/07/2025	Correction facture n°202307002424096	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0091	202598000176479	-1 219,68	0,00	-1 219,68
17/07/2025	Correction facture n°202307002426576	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0090	202598000176480	-2 439,36	0,00	-2 439,36
17/07/2025	Correction facture n°202307002495900	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0145	202598000176482	-2 526,48	0,00	-2 526,48
17/07/2025	Correction facture n°202307002488024	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0146	202598000176481	-2 526,48	0,00	-2 526,48

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
17/07/2025	Correction facture n°202307002512835	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0147	202598000176483	-2 526,48	0,00	-2 526,48
12/08/2025	Location conteneurs du 11/08/2025 au 02/11/2025	BXL PROPRETE (1489)	0030-2024-0096	202507002794911	181,50	0,00	181,50
Nature : 61060 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS					2 814,76	0,00	2 814,76
Compte : 61061 - Autre entretien jardins et environs immédiats					1 427,80	0,00	1 427,80
22/09/2025	Remise en état générale	GREENZONE (9951)	0030-2024-0123	2025/146	1 427,80	0,00	1 427,80
Compte : 61063 - Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat					1 386,96	0,00	1 386,96
20/11/2024	Nettoyage parking	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0010	20243002	457,42	0,00	457,42
20/03/2025	Nettoyage parking	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0050	20250721	461,84	0,00	461,84
20/07/2025	Nettoyage parking	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0093	20251850	467,70	0,00	467,70
Nature : 61070 - ENTRETIEN BATIMENTS					3 428,61	0,00	3 428,61
Compte : 61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs					3 428,61	0,00	3 428,61
01/10/2024	Traitement des nuisibles du 30/04/2024	EDN GROUP [8449]	0030-2024-0023	FNBFR2024050002	1 777,38	0,00	1 777,38
14/03/2025	Ramonage cheminée	BRONCHART BRUNO (1739)	0030-2024-0048	250101	1 590,00	0,00	1 590,00
30/09/2025	Achat et remplacement ampoule	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0133	20252433	61,23	0,00	61,23
Nature : 61071 - RENOVATIONS					10 463,55	10 463,55	0,00
Compte : 6111 - Rénovation					10 463,55	10 463,55	0,00
01/10/2024	Inventaire amiante visuel	CB CONSEIL (7296)	0030-2024-0025	2420386	479,46	479,46	0,00
01/10/2024	Extension caméra vidéosurveillance	RGS SECURITY (8155)	0030-2024-0024	2024/207	958,45	958,45	0,00
27/12/2024	Plaques coordonnées syndic	IMMO PLAQUETTES (1660)	0030-2024-0029	2406582	77,13	77,13	0,00
09/04/2025	Remplacement modem porte entrée 60	LECOT - CLABOTS (0121)	0030-2024-0056	25/2/1135	543,67	543,67	0,00
08/05/2025	Remplacement serrure et ferme-porte local poubelle	LECOT - CLABOTS (0121)	0030-2024-0062	25/2/1474	923,56	923,56	0,00
23/06/2025	Mise à jour inventaire amiante	CB CONSEIL (7296)	0030-2024-0081	2520717	235,95	235,95	0,00
04/07/2025	Modem NORALSY	LECOT - CLABOTS (0121)	0030-2024-0084	25/2/2051	542,85	542,85	0,00
07/07/2025	Remplacement vanne et raccords compteur eau	ALIVO CONCEPT (0210)	0030-2024-0086	2025/540	242,70	242,70	0,00
14/08/2025	Acompte 50% rempl. granules à condensat	LA CHALEUR ET L'EAU (7945)	0030-2024-0097	202501906	286,04	286,04	0,00
14/08/2025	Acompte 50% rempl. servomoteur	LA CHALEUR ET L'EAU (7945)	0030-2024-0098	202501905	796,48	796,48	0,00
20/08/2025	Boîte à clés et vitrine d'affichage extérieur	JM BRUNEAU (0032)	0030-2024-0100	14.248.813	701,68	701,68	0,00
22/08/2025	Solde 50% rempl. granules à condensat et servomoteur	LA CHALEUR ET L'EAU (7945)	0030-2024-0103	202501984	1 082,53	1 082,53	0,00
04/09/2025	Placement 2 détecteurs de mouvement - local poubelle	BRAVORENO BURDOT REMI (3035)	0030-2024-0111	F000167	437,09	437,09	0,00
25/09/2025	Installation de pics anti-pigeons toiture	ECO-PROTEC (0767)	0030-2024-0131	FC-2025-093	2 262,70	2 262,70	0,00
29/09/2025	2 modems portes entrée 60-64	LECOT - CLABOTS (0121)	0030-2024-0128	25/2/2946	893,26	893,26	0,00
Nature : 61210 - ELECTRICITE					4 583,04	0,00	4 583,04

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 61210 - Electricité parties communes [EAN -4456, -4708, -4975]					4 087,22	0,00	4 087,22
01/10/2024	Provision du 01/10/2024 au 31/12/2024	-	-	-	610,87	0,00	610,87
10/12/2024	Provision du 01/01/2025 au 31/03/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0015	E24/06731078	812,52	0,00	812,52
11/03/2025	Provision du 01/04/2025 au 30/06/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0066	E25/01416810	812,52	0,00	812,52
01/04/2025	Conso. du 09/03/2024 au 05/03/2025 [2.714 kWh] - 64	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0068	E25/01867821	82,34	0,00	82,34
01/04/2025	Conso. du 09/03/2024 au 05/03/2025 [3.233 kWh] - 60	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0069	E25/01867820	65,68	0,00	65,68
01/04/2025	Conso. du 09/03/2024 au 05/03/2025 [1.969 kWh] - 62	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0073	N25/00174000	-11,59	0,00	-11,59
02/07/2025	Provision du 01/07/2025 au 30/09/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0083	E25/03809059	857,44	0,00	857,44
10/09/2025	Provision du 01/10/2025 au 31/12/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0112	E25/05195551	857,44	0,00	857,44
Compte : 61213 - Electricité garage [EAN -4715]					495,82	0,00	495,82
01/10/2024	Provision du 01/10/2024 au 31/12/2025	-	-	-	189,39	0,00	189,39
17/12/2024	Provision du 01/01/2025 au 31/03/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0027	E24/06898894	259,09	0,00	259,09
01/04/2025	Conso. du 09/03/2024 au 05/03/2025 [1.941 kWh]	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0072	N25/00173996	-163,86	0,00	-163,86
18/06/2025	Provision du 01/07/2025 au 30/09/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0078	E25/03500571	211,20	0,00	211,20
Nature : 61300 - HONORAIRES					15 115,54	1 348,21	13 767,33
Compte : 61300 - Honoraires syndics					13 767,33	0,00	13 767,33
03/10/2024	Du 01/10/2024 au 31/12/2024	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0007	2024-4/31	3 360,00	0,00	3 360,00
08/01/2025	Du 01/01/2025 au 31/03/2025	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0034	2025-1/31	3 469,11	0,00	3 469,11
03/04/2025	Du 01/04/2025 au 30/06/2025	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0055	2025-2/31	3 469,11	0,00	3 469,11
04/07/2025	Du 01/07/2025 au 30/09/2025	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0085	2025-3/31	3 469,11	0,00	3 469,11
Compte : 61301 - Honoraires avocats/huissiers					-1 673,88	-1 673,88	0,00
01/10/2024	Annul. double imputation frais huissier BALKAN du 29/08/2019	-	-	-	-92,39	-92,39	0,00
01/10/2024	Annul. double imputation frais huissier HOEVEN du 17/10/2019 (COUET)	-	-	-	-575,86	-575,86	0,00
01/10/2024	Remb. huissier LABRANCHE du 02/08/2017 dossier MURENGE RANKA KAGO	-	-	-	-432,32	-432,32	0,00
01/10/2024	Remb. huissier LABRANCHE du 01/04/2020 dossier VANDENPLAS JENNY	-	-	-	-2,08	-2,08	0,00
01/10/2024	Remb. huissier LABRANCHE du 16/12/2020 dossier HOEVEN	-	-	-	-12,57	-12,57	0,00
01/10/2024	Remb. huissier LABRANCHE du 15/12/2021 dossier BOURAS	-	-	-	-36,66	-36,66	0,00
01/10/2024	Remb. huissier LABRANCHE du 19/04/2022 dossier VAN BRUSSEL	-	-	-	-390,54	-390,54	0,00
01/10/2024	Annul. provision huissier LABRANCHE du 18/06/2020 dossier VANDENPLAS	-	-	-	-450,00	-450,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/10/2024	Annul. provision huissier BOUWEN du 08/08/2024 dossier BALKAN	-	-	-	-900,00	-900,00	0,00
01/10/2024	Annul. facture AGESYN du 01/07/2017 (COUET)	-	-	-	-932,93	-932,93	0,00
03/12/2024	ACP c/ BALKAN	TORDOIR MARC (1392)	0030-2024-0013	026090	529,07	529,07	0,00
03/03/2025	ACP c/ BALKAN	TORDOIR MARC (1392)	0030-2024-0114	026369	131,82	131,82	0,00
03/03/2025	ACP c/ BALKAN	TORDOIR MARC (1392)	0030-2024-0119	026699	418,55	418,55	0,00
16/06/2025	ACP c/ BALKAN	BOUWEN, MAERTENS & PARTNERS (2994)	0030-2024-0105	2529192/FC	650,00	650,00	0,00
17/06/2025	ACP c/ BALKAN	TORDOIR MARC (1392)	0030-2024-0124	026992	275,15	275,15	0,00
25/08/2025	ACP c/ BALKAN	BOUWEN, MAERTENS & PARTNERS (2994)	0030-2024-0144	40/GDW/361	34,05	34,05	0,00
26/08/2025	Trop perçu sur provision dossier BALKAN	BOUWEN, MAERTENS & PARTNERS (2994)	0030-2024-0148	2529192 / FC	-164,83	-164,83	0,00
25/09/2025	ACP c/ BALKAN	TORDOIR MARC (1392)	0030-2024-0132	027006	277,66	277,66	0,00
Compte : 61303 - Honoraires experts					726,00	726,00	0,00
31/03/2025	Visite du 06/03/2025 et rapport	BUREAU D'EXPERTISE MATRICHE (0867)	0030-2024-0059	2025-03/52	726,00	726,00	0,00
Compte : 61304 - Honoraires commissaire externe aux comptes					659,45	659,45	0,00
06/01/2025	Vérification comptes copropriété - exercice comptable 2023-2024	ACP CONSEIL (1223)	0030-2024-0033	25002	659,45	659,45	0,00
Compte : 61305 - Autres honoraires					1 636,64	1 636,64	0,00
05/03/2025	Frais de reprise selon contrat	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0047	2025-1/47	886,64	886,64	0,00
05/03/2025	Suivi contentieux Balkan	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0047	2025-1/47	170,00	170,00	0,00
29/03/2025	Stock archives	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0052	2025-1/75	200,00	200,00	0,00
30/06/2025	Suivi contentieux Mehmeti	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0082	2025-2/74	95,00	95,00	0,00
30/09/2025	Suivi contentieux	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0130	2025-3/72	285,00	285,00	0,00
Nature : 61400 - ASSURANCES					13 923,10	13 923,10	0,00
Compte : 6140 - Assurance incendie					11 080,53	11 080,53	0,00
01/01/2025	Prime du 01/01/2025 au 01/01/2026	AXA BELGIUM (7857)	0030-2024-0030	816864884062-2025	11 080,53	11 080,53	0,00
Compte : 6146 - Assistance judiciaire					1 368,24	1 368,24	0,00
25/11/2024	Prime du 12/09/2024 au 12/09/2025 + frais (COUET)	SRL ALTERIUS (4037)	0030-2024-0014	024156582936	720,68	720,68	0,00
03/08/2025	Prime du 12/09/2025 au 12/09/2026	ARAG (2129)	0030-2024-0134	1777083	647,56	647,56	0,00
Compte : 6148 - Sinistres					1 474,33	1 474,33	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
05/03/2025	Suivi anciens sinistres	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0047	2025-1/47	500,00	500,00	0,00
30/09/2025	Franchise et solde sinistre 0801D0217501	-	-	-	384,02	384,02	0,00
30/09/2025	Franchise et solde sinistre 0800D6654401	-	-	-	590,31	590,31	0,00
Nature : 61600 - FRAIS ADMINISTRATIFS					307,32	0,00	307,32
Compte : 61603 - Frais administratifs syndic					307,32	0,00	307,32
03/10/2024	Du 01/10/2024 au 31/12/2024	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0007	2024-4/31	75,00	0,00	75,00
08/01/2025	Du 01/01/2025 au 31/03/2025	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0034	2025-1/31	77,44	0,00	77,44
03/04/2025	Du 01/04/2025 au 30/06/2025	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0055	2025-2/31	77,44	0,00	77,44
04/07/2025	Du 01/07/2025 au 30/09/2025	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0085	2025-3/31	77,44	0,00	77,44
Nature : 61610 - FRAIS DE REUNION					661,21	661,21	0,00
Compte : 6161 - Frais réunions					661,21	661,21	0,00
28/02/2025	Solution vote électronique AG	COPROVOTE HIPI SOLUTIONS (9690)	0030-2024-0021	202502011	108,90	108,90	0,00
05/03/2025	Frais AGO 2ième séance	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0047	2025-1/47	552,31	552,31	0,00
Nature : 61640 - PUBLICATION ET MODIFICATION DES STATUTS					105,50	105,50	0,00
Compte : 61640 - Publication nomination syndic					105,50	105,50	0,00
12/11/2024	Inscription fonction syndic	LIANTIS (5070)	0030-2024-0001	2024/11/001409	105,50	105,50	0,00
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIERES					947,87	947,87	0,00
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes					947,87	947,87	0,00
01/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	37,50	37,50	0,00
01/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
01/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	0,15	0,15	0,00
01/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	3,51	3,51	0,00
01/10/2024	Frais de rappel du 08/04/2017 (COUET)	BXL PROPLETE (1489)	0030-2024-0020	201718001579646	14,52	14,52	0,00
01/10/2024	Frais de rappel du 27/05/2023 (COUET)	BXL PROPLETE (1489)	0030-2024-0044	202318002445411	131,04	131,04	0,00
01/10/2024	Frais de rappel du 07/06/2023 (COUET)	BXL PROPLETE (1489)	0030-2024-0152	202318002446281	262,09	262,09	0,00
03/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
18/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	12,00	12,00	0,00
01/11/2024	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
06/11/2024	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
01/12/2024	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
04/12/2024	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	0,15	0,15	0,00
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	4,71	4,71	0,00
06/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
08/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	37,50	37,50	0,00
20/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	12,00	12,00	0,00
06/02/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
06/02/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
06/03/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
06/03/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	37,50	37,50	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	0,15	0,15	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	16,50	16,50	0,00
03/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
17/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	12,00	12,00	0,00
01/05/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
01/05/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
06/05/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
01/06/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
01/06/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
04/06/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	37,50	37,50	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	0,15	0,15	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	1,10	1,10	0,00
03/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
18/07/2025	Frais bancaires	-	-	-	12,00	12,00	0,00
01/08/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
01/08/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
05/08/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/09/2025	Frais bancaires	-	-	-	21,00	21,00	0,00
01/09/2025	Frais bancaires	-	-	-	2,50	2,50	0,00
03/09/2025	Frais bancaires	-	-	-	9,68	9,68	0,00
Nature : 65700 - EMPRUNTS					13 118,39	13 118,39	0,00
Compte : 657 - Remboursement emprunt					13 118,39	13 118,39	0,00
01/10/2024	071-0571837-83 - 09/2023 (COUET)	-	-	-	1 008,22	1 008,22	0,00
31/10/2024	071-0571837-83 - 10/2024	-	-	-	1 010,98	1 010,98	0,00
30/11/2024	071-0571837-83 - 11/2024	-	-	-	1 008,22	1 008,22	0,00
31/12/2024	071-0571837-83 - 12/2024	-	-	-	1 010,82	1 010,82	0,00
03/02/2025	071-0571837-83 - 01/2025	-	-	-	1 010,74	1 010,74	0,00
03/03/2025	071-0571837-83 - 02/2025	-	-	-	1 003,35	1 003,35	0,00
31/03/2025	071-0571837-83 - 03/2025	-	-	-	1 010,58	1 010,58	0,00
30/04/2025	071-0571837-83 - 04/2025	-	-	-	1 008,21	1 008,21	0,00
31/05/2025	071-0571837-83 - 05/2025	-	-	-	1 010,41	1 010,41	0,00
30/06/2025	071-0571837-83 - 06/2025	-	-	-	1 008,22	1 008,22	0,00
31/07/2025	071-0571837-83 - 07/2025	-	-	-	1 010,25	1 010,25	0,00
31/08/2025	071-0571837-83 - 08/2025	-	-	-	1 010,17	1 010,17	0,00
30/09/2025	071-0571837-83 - 09/2025	-	-	-	1 008,22	1 008,22	0,00
Nature : 74200 - LOYERS					-30 394,19	-30 394,19	0,00
Compte : 742004 - Loyers antennes					-30 394,19	-30 394,19	0,00
10/10/2024	Loyer antennes du 01/10/2024 au 31/12/2024 - BELGIUM TOWER	-	-	-	-2 390,21	-2 390,21	0,00
17/01/2025	Loyer antennes du 01/01/2025 au 31/03/2025 - BELGIUM TOWER	-	-	-	-2 467,71	-2 467,71	0,00
10/03/2025	Loyer antennes - PROXIMUS	-	-	-	-10 317,31	-10 317,31	0,00
10/04/2025	Loyer antennes du 01/04/2025 au 30/06/2025 - BELGIUM TOWER	-	-	-	-2 467,71	-2 467,71	0,00
14/07/2025	Loyer antennes du 01/07/2025 au 30/09/2025 - BELGIUM TOWER	-	-	-	-2 467,71	-2 467,71	0,00
29/08/2025	Loyer antennes du 06/09/2025 au 05/09/2026 - ORANGE	-	-	-	-10 078,89	-10 078,89	0,00
29/09/2025	Loyer antennes du 06/09/2025 au 05/09/2026 - ORANGE	-	-	-	-204,65	-204,65	0,00
Cle : 0002 - Charges ascenseurs [Q. 2.782]					4 677,61	0,00	4 677,61
Nature : 61010 - ASCENSEURS					4 677,61	0,00	4 677,61
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs					1 007,84	0,00	1 007,84

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
07/04/2025	Inspections préventives du 27/03/2025	SGS (5543)	0030-2024-0075	500507132	503,92	0,00	503,92
25/09/2025	Inspections préventives du 24/09/2025	SGS (5543)	0030-2024-0126	500518262	503,92	0,00	503,92
Compte : 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs					3 256,37	0,00	3 256,37
01/01/2025	Du 01/01/2025 au 01/01/2026	BR-ELECTRIMEK (4533)	0030-2024-0065	20242064	3 256,37	0,00	3 256,37
Compte : 61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien					413,40	0,00	413,40
01/10/2024	Dépannage encombrant de la photocellule	BR-ELECTRIMEK (4533)	0030-2024-0064	20241216	79,50	0,00	79,50
02/09/2025	Marquage câbles de traction	BR-ELECTRIMEK (4533)	0030-2024-0153	20243356	201,40	0,00	201,40
02/09/2025	Pompage eau cuvette	BR-ELECTRIMEK (4533)	0030-2024-0154	20243353	132,50	0,00	132,50
Cle : 0003 - Charges eau et chauffage [Q. 3.000]					-2 023,19	0,00	-2 023,19
Nature : 61200 - EAU & CHAUFFAGE (TECHEM)					-2 023,19	0,00	-2 023,19
Compte : 61200 - Redevance fixe et consommation eau					10 268,00	0,00	10 268,00
01/10/2024	Conso. du 27/09/2023 au 19/08/2024 [1.494 m³] - 60	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0149	700000200506	905,60	0,00	905,60
01/10/2024	Annul. double imputation facture 700000096041 du 28/09/2023 - 60 (COUET)	-	-	-	-8 836,94	0,00	-8 836,94
01/10/2024	Régul. facture 700000064399 du 12/06/2023 - 60 (COUET)	-	-	-	895,53	0,00	895,53
01/10/2024	Annul. imputation facture 13.24023.127.93 du 16/01/2018 (ERREUR ACP - COUET)	-	-	-	-2 949,56	0,00	-2 949,56
01/10/2024	Régul. facture 06.01737.038.60 du 11/10/2019 - 64 (COUET)	-	-	-	364,24	0,00	364,24
01/10/2024	Annul. FAR ajustement eau 2023-2024 (COUET)	-	-	-	-954,60	0,00	-954,60
29/10/2024	Conso. du 01/09/2023 au 30/08/2024 [468,99 m³] - 64	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0136	708000140766	661,26	0,00	661,26
29/10/2024	Conso. du 07/09/2023 au 30/08/2024 [1.027,82 m³] - 62	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0150	700000219244	1 710,30	0,00	1 710,30
20/12/2024	Provision du 01/10/2024 au 31/12/2024 - 64	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0137	746000373220	676,00	0,00	676,00
20/12/2024	Provision du 01/10/2024 au 31/12/2024 - 62	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0122	746000375656	1 346,00	0,00	1 346,00
20/03/2025	Provision du 01/01/2025 au 31/03/2025 - 62	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0138	747000396588	1 346,00	0,00	1 346,00
20/03/2025	Provision du 01/01/2025 au 31/03/2025 - 64	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0139	747000395885	676,00	0,00	676,00
15/04/2025	Conso. du 20/08/2024 au 10/04/2025 [1.027 m³] - 60	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0151	700000253687	2 927,75	0,00	2 927,75
22/06/2025	Provision du 01/04/2025 au 30/06/2025 - 60	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0140	745000459686	2 204,00	0,00	2 204,00
22/06/2025	Provision du 01/04/2025 au 30/06/2025 - 62	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0141	745000458939	1 346,00	0,00	1 346,00
22/06/2025	Provision du 01/04/2025 au 30/06/2025 - 64	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0142	745000456132	676,00	0,00	676,00
18/08/2025	Conso. du 11/04/2025 au 14/08/2025 [483 m³] - 60	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0135	708000180545	279,87	0,00	279,87
08/09/2025	Conso. du 31/08/2024 au 27/08/2025 [1.509 m³] - 64	VIVAQUA (4309)	0030-2024-0143	700000273339	5 599,73	0,00	5 599,73
30/09/2025	Conso. du 31/08/2024 au 29/08/2025 [1.042 m³] - 62 - FAR VIVAQUA	-	-	-	1 394,82	0,00	1 394,82

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 61202 - Sel pour adoucisseur d'eau					1 108,02	0,00	1 108,02
11/07/2025	50 sacs	MAESTRIA CLEANING (1023)	0030-2024-0088	20251627	1 108,02	0,00	1 108,02
Compte : 61212 - Electricité chauffage et sanitaires [EAN -4463]					1 591,74	0,00	1 591,74
01/10/2024	Annul. provision du 01/09/2023 au 30/11/2023	-	-	-	-761,71	0,00	-761,71
01/10/2024	Annul. provision du 01/06/2024 au 31/08/2024	-	-	-	-761,71	0,00	-761,71
26/03/2025	Conso. du 01/03/2025 au 31/05/2025, correction	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0067	N25/00167023	-366,36	0,00	-366,36
01/04/2025	Conso. du 09/03/2024 au 05/03/2025 [6.199 kWh]	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0070	E25/01867814	2 083,08	0,00	2 083,08
01/04/2025	Provision du 01/04/2025 au 30/06/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0071	E25/01895438	804,82	0,00	804,82
18/06/2025	Provision du 01/07/2025 au 30/09/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0078	E25/03500571	593,62	0,00	593,62
Compte : 61220 - Redevance fixe et consommation gaz					45 962,51	0,00	45 962,51
01/10/2024	Provision 10/2024	-	-	-	2 214,32	0,00	2 214,32
10/10/2024	Provision 11/2024	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0009	E24/05557414	2 214,32	0,00	2 214,32
10/11/2024	Provision 12/2024	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0008	E24/06142070	2 214,32	0,00	2 214,32
10/12/2024	Provision 01/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0016	E24/06729313	3 217,39	0,00	3 217,39
19/12/2024	Annulation régularisation N24/00276968	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0018	E24/06993115	5 994,40	0,00	5 994,40
19/12/2024	Conso. du 16/03/2023 au 09/03/2024 [414.112 kWh]	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0019	N24/00924212	-1 592,63	0,00	-1 592,63
07/02/2025	Provision 02/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0038	E25/00705446	3 403,52	0,00	3 403,52
10/02/2025	Provision 03/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0039	E25/00782163	3 403,52	0,00	3 403,52
01/04/2025	Conso. du 09/03/2024 au 05/03/2025 [456.383 kWh]	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0053	E25/01867779	5 586,31	0,00	5 586,31
01/04/2025	Provision 04/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0054	E25/01895354	3 217,84	0,00	3 217,84
11/04/2025	Provision 05/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0057	E25/02061568	3 217,84	0,00	3 217,84
11/05/2025	Provision 06/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0076	E25/02718304	3 217,84	0,00	3 217,84
10/06/2025	Provision 07/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0077	E25/03328239	3 217,84	0,00	3 217,84
10/07/2025	Provision 08/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0087	E25/03968496	3 217,84	0,00	3 217,84
10/08/2025	Provision 09/2025	TOTALENERGIES (4272)	0030-2024-0095	E25/04602888	3 217,84	0,00	3 217,84
Compte : 61244 - Compteurs et relevé des compteurs					6 960,17	0,00	6 960,17
03/10/2024	Décompte eau froide et chaude	ISTA (6542)	0030-2024-0043	242200016157	1 436,28	0,00	1 436,28
03/10/2024	Décompte eau froide et chaude	ISTA (6542)	0030-2024-0045	242200016156	1 582,04	0,00	1 582,04
03/10/2024	Décompte eau froide et chaude	ISTA (6542)	0030-2024-0046	242200016158	1 555,65	0,00	1 555,65
26/06/2025	Absent lors du rendez-vous	ISTA (6542)	0030-2024-0106	252200012579	360,00	0,00	360,00
26/06/2025	Absent lors du rendez-vous	ISTA (6542)	0030-2024-0107	252200012580	450,00	0,00	450,00
10/07/2025	Répartiteur de frais	ISTA (6542)	0030-2024-0104	252200013605	435,67	0,00	435,67
24/07/2025	Absent lors du rendez-vous	ISTA (6542)	0030-2024-0108	252200014052	360,00	0,00	360,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
06/08/2025	Répartiteurs de frais	ISTA (6542)	0030-2024-0109	252200014916	420,53	0,00	420,53
19/09/2025	Absent lors du rendez-vous	ISTA (6542)	0030-2024-0125	252200017221	270,00	0,00	270,00
26/09/2025	Absent lors du rendez-vous	ISTA (6542)	0030-2024-0127	252200017501	90,00	0,00	90,00
Compte : 612499 - Décompte eau/chauffage, voir annexe					-67 913,63	0,00	-67 913,63
30/09/2025	Décompte eau / chauffage 2024-2025 (voir annexe)	-	-	-	-67 913,63	0,00	-67 913,63
Cle : Frais Privatifs					1 800,52	1 800,52	0,00
Dépenses sans nature					1 800,52	1 800,52	0,00
Compte : 643 - Frais privés					1 800,52	1 800,52	0,00
29/10/2024	Recherche infiltration d'eau entre 3 et 2ème étage G33 CHRISTIAENS J - VAN RUYSEVELT Y	EMS (1657)	0030-2024-0006	242773	169,60	169,60	0,00
18/02/2025	Badge porte-clé NORALSY G23 CACITTI Daniyar	LECOT - CLABOTS (0121)	0030-2024-0040	25/2/0487	65,46	65,46	0,00
05/03/2025	Mutation Bernard Grand (lot?) 17/01/2025 D72 GRAND Bernard (S-M)	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0047	2025-1/47	250,00	250,00	0,00
27/03/2025	Badge porte-clé D32 KIYANGA NDUNDU Christiane	LECOT - CLABOTS (0121)	0030-2024-0051	25/2/0955	65,46	65,46	0,00
29/03/2025	Mutation Facilymo D03 FACILINVEST	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0052	2025-1/75	250,00	250,00	0,00
03/04/2025	Mutation 20/06/2025 D03 FACILINVEST	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0074	2025-2/67	250,00	250,00	0,00
20/06/2025	Réponse notaire du 20/06/2025 G53 CLEMENTZ Gaëtane (M)	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0079	N°2025- 2/68	250,00	250,00	0,00
08/08/2025	Demande information mutation 15A DUMITRU - NISTOR Petre - Zoica	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0094	2025-3/55	250,00	250,00	0,00
22/08/2025	Mutation G62 JANS William	BUILD'IN (5316)	0030-2024-0102	2025-3/62	250,00	250,00	0,00
Totaux généraux immeuble :					53 106,01	11 974,16	41 131,85

Immeuble 32-114-0101
App 0013 / 01G 012
G13

DECOMPTE DE FRAIS

Date 27/11/2025



Square Marie Curie, 50
1070 Anderlecht

PERIODE 01/10/2024 - 30/09/2025

Immeuble 32-114-0101
0000014408

RES. MANET
Rue du Bon Pasteur, 60-64
1140 BRUXELLES

Appartement 0013 / 01G 012
G13

Propriétaire

REF

Occupant KURSUR-ULGER

C/O Build'in SRL

Compte de frais	Immeuble		Prix unit.	Appartement	
	Montant	Quantités		Quantités	Montant
Chauffage	19.568,79	1.428.569,58	0,01370	262.109,83	3.590,43
Chauffage (fixes)	6.522,93	936,00	6,96894	93,00	648,11
Réchauffement de l'eau	884,79	160,87	5,50000	10,00	55,00
Eau Froide	2.971,68	579,28	5,12996	180,20	924,42
Décompte repartit.radio AMM en location	785,71	65	12,08790	6,00	72,52
Décompte eau chaude radio AMM location	328,13	14	23,43770	1,00	23,44
Décompte eau froide-radio AMM location	351,57	15	23,43770	1,00	23,44
Divers ista	172,24	15	11,48290	1,00	11,48
Total frais	5.348,84				
Total avances	0,00				
SOLDE	5.348,84				

%	0,00	21,00				Totaux
BASES	5.217,96	108,17				5.326,13
TVA	0,00	22,71				22,71

Compteur		Pièce	Ech.	Surf/ Val.Cal	INDEX		Consom.	Remarque
Type	Nº				Ancien	Relevé		
DOPRIMO III	815011208	Chambre	186	9,28	8.043,00	9.446,00	13.019,84	
DOPRIMO III	815011062	Chambre	237	11,83	0,00	0,00	0,00	
DOPRIMO III	814227679	Salle de bain	107	5,34	924,00	1.379,00	2.429,70	
DOPRIMO III	814227730	Chambre	431	21,53	2.193,00	3.296,00	23.747,59	
DOPRIMO III	814227723	Salon	582	29,09	15.187,00	18.385,00	93.029,82	
DOPRIMO III	814227686	Salon	742	37,12	22.181,00	25.680,00	129.882,88	
Chauffage(unité)							262.109,83	

Compteur		Pièce	Ech.	Surf/ Val.Cal	INDEX		Consom.	Remarque
Type	Nº				Ancien	Relevé		
EC/WW	13022	Cuisine			822,06	832,06	10,00	Pas de signal
Eau chaude(m³)							10,00	

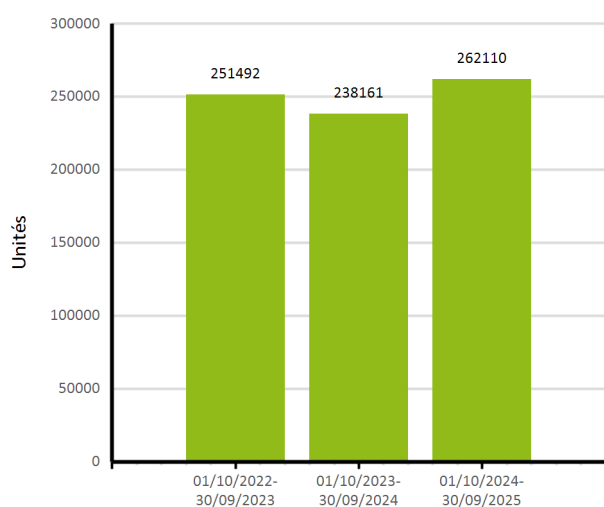
Compteur		Pièce	Ech.	Surf/ Val.Cal	INDEX		Consom.	Remarque
Type	N°				Ancien	Relevé		
EF/KW	836400432	Cuisine			910,20	1.080,40	170,20	
Eau froide(m³)							170,20	

Immeuble 32-114-0101 Appartement G13
 Nom et adresse de bâtiment Etage 01G
 RES. MANET N° Appartement 012
 Rue du Bon Pasteur, 60-64
 1140 BRUXELLES

Gérant C/O Build'in SRL Période
 Propriétaire du 01/10/2024
 Occupant KURSUR-ULGER au 30/09/2025

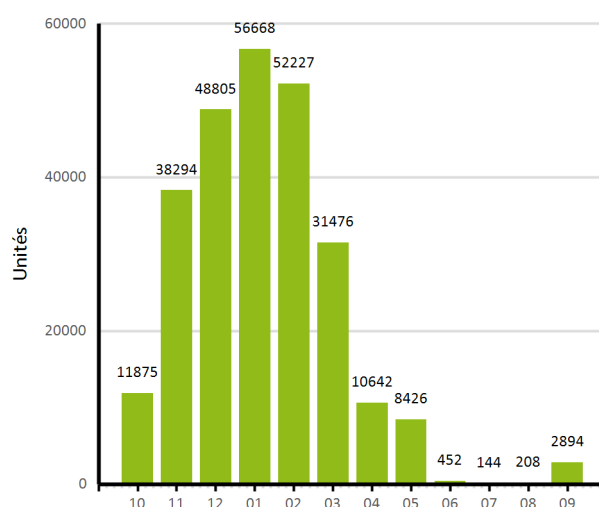
Chauffage

■ Chauffage



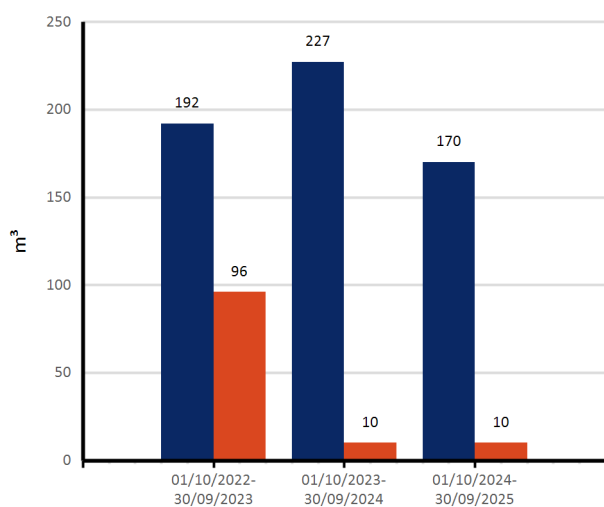
Chauffage

■ Chauffage



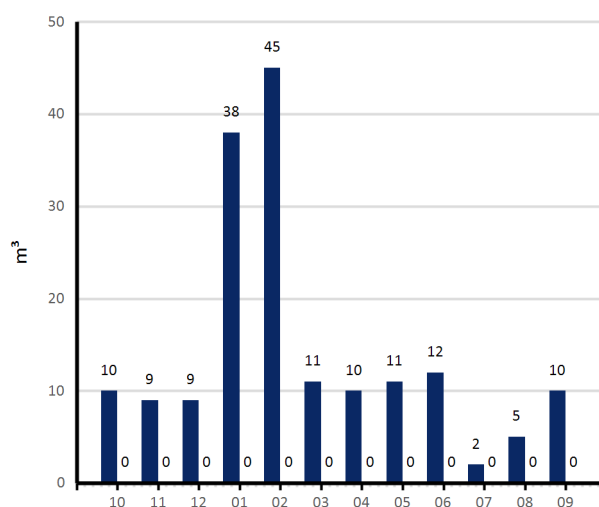
Eau

■ Eau froide ■ Eau chaude



Eau

■ Eau froide ■ Eau chaude



FAIT LE : 29/09/2026
IMMEUBLE : 0030 - ACP MAGRITTE-MATISSE-MANET (BE0850.703.658)
RUE DU BON PASTEUR 60-62-64
1140 EVERE
COPROPRIÉTAIRE : C0421 - Mr et Mme BALKAN K. - GÜLLER F.

Mr et Mme BALKAN K. - GÜLLER F.
Rue du Bon Pasteur, 64 / 2
1140 Bruxelles

Liste des lots : CG13 (CAVE), G13 (APPARTEMENT)

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
Solde reporté au 01/01/2020 :				0,00	0,00	0,00
01/10/2024			Report 30/09/2024 (COUET & ASSOCIES)	8 373,20	0,00	-8 373,20
01/10/2024	2024-A000001		Appel provision (10/2024)	322,91	0,00	-8 696,11
01/11/2024	2024-A000002		Appel provision (11/2024)	322,91	0,00	-9 019,02
01/12/2024	2024-A000003		Appel provision (12/2024)	322,91	0,00	-9 341,93
01/01/2025	2024-A000004		Appel provision (01/2025)	322,91	0,00	-9 664,84
01/02/2025	2024-A000005		Appel provision (02/2025)	322,91	0,00	-9 987,75
06/02/2025			Frais huissier, selon jugement du 10 avril 2024	979,95	0,00	-10 967,70
06/02/2025			Intérêts au 14/11/2024, selon jugement du 10...	168,39	0,00	-11 136,09
06/02/2025			Dépens, selon jugement du 10 avril 2024	887,93	0,00	-12 024,02
11/02/2025		2025-028	BOUWEN ACP. RUE DU BON PAST/BALKAN...	0,00	3 047,65	-8 976,37
01/03/2025	2024-A000008		Appel provision (03/2025)	322,91	0,00	-9 299,28
01/04/2025	2024-A000009		Appel provision (04/2025)	322,91	0,00	-9 622,19
01/05/2025	2024-A000011		Appel provision (05/2025)	322,91	0,00	-9 945,10
01/06/2025	2024-A000013		Appel provision (06/2025)	322,91	0,00	-10 268,01
01/07/2025	2024-A000014		Appel provision (07/2025)	322,91	0,00	-10 590,92
01/08/2025	2024-A000022		Appel provision (08/2025)	322,91	0,00	-10 913,83
01/09/2025	2024-A000023		Appel provision (09/2025)	322,91	0,00	-11 236,74
30/09/2025			Clôture - Imputation des charges	1 601,60	0,00	-12 838,34
30/09/2025			Clôture - Extourne des provisions	0,00	3 874,92	-8 963,42
30/09/2025			Clôture - Valorisation charges privatives	5 348,84	0,00	-14 312,26
01/10/2025	2025-A000002		Appel provisions (10/2025)	335,83	0,00	-14 648,09
01/11/2025	2025-A000003		Appel provisions (11/2025)	335,83	0,00	-14 983,92
01/12/2025	2025-A000004		Appel provisions (12/2025)	335,83	0,00	-15 319,75
01/01/2026	2025-A000008		Appel provisions (01/2026)	348,75	0,00	-15 668,50
15/01/2026		012	MT005388 ACP MMM / BALKAN KEMAL TR V...	0,00	2 526,45	-13 142,05
15/01/2026		012	MT005388 ACP MMM / BALKAN KEMAL TRA...	0,00	957,67	-12 184,38
01/02/2026	2025-A000009		Appel provisions (02/2026)	348,75	0,00	-12 533,13
01/03/2026	2025-A000010		Appel provisions (03/2026)	348,75	0,00	-12 881,88
01/04/2026	2025-A000011		Appel provisions (04/2026)	348,75	0,00	-13 230,63
01/05/2026	2025-A000012		Appel provisions (05/2026)	348,75	0,00	-13 579,38
01/06/2026	2025-A000015		Appel provisions (06/2026)	348,75	0,00	-13 928,13
26/06/2026		109	MT005388 ACP MMM / BALKAN	0,00	2 921,82	-11 006,31
26/06/2026		109	MT005388 ACP MMM / BALKAN	0,00	1 110,01	-9 896,30
01/07/2026	2025-A000030		Appel provisions (07/2026)	348,75	0,00	-10 245,05
03/07/2026		115	MT005388 ACP MMM / BALKAN	0,00	4 246,47	-5 998,58
16/07/2026		124	MT005388 ACP MMM / BALKAN TRANSFER...	0,00	1 528,03	-4 470,55
01/08/2026	2025-A000031		Appel provisions (08/2026)	348,75	0,00	-4 819,30

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
01/09/2026	2025-A000032		Appel provisions (09/2026)	348,75	0,00	-5 168,05
Totaux :				25 381,07	20 213,02	-5 168,05

Veuillez virer votre solde débiteur de **5 168,05 €** sur le compte de la copropriété : **GEBABEBB - BE93001633156967**
avec pour mention votre référence client : **+++856/9594/48688+++**