

Association des copropriétaires
du complexe immobilier
ECB III
Avenue de l'Exposition, 436
B-1090 - BRUXELLES
N° BCE : 0850.157.686



CITYA Bruxelles SA
Agence **BASILIX**
Rue de la Technologie, 11/D
1082- BRUXELLES
Tél:02/465,38,85
N° BCE : 0430 800 556

A l'attention de _____ te

Bruxelles, le 15/12/2025

Maître RICKER
Notaire
Rue Capitaine Crespel, 16
B-1050-BRUXELLES

Appartement : RX07- Garage : Néant- Cave : 48

Propriété de : _____

Vos réf :LD-D25/1281 - Nos réf : ECB 3 5407

© A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ©

Maître,

Faisant suite à votre courrier électronique du 08/12/2025 et en notre qualité de syndic de l'immeuble dont mention supra, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant du Code Civil :

▪ Article 3.94 - § 1er – Perspective de cession du droit de propriété

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

1.1 Fonds de roulement, quote-part à reconstituer par l'acquéreur :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
84.076,74	118	10.000	992,11

Nous insistons pour que ce fonds de roulement **ne soit pas échangé** entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture définitif des charges à intervenir avec le vendeur.

Provisions mensuelles anticipatives

Provisions pour la période visée, hors dotation au fonds de réserve	594,43
---	--------

Il s'agit donc d'une estimation provisionnelle qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

1.2 Fonds de réserve, ECB solde à ce jour (article 3.94 § 5 2°) :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
282.296,97	118	10.000	3.331,10

Apport mensuel anticipatif au fonds de réserve, calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale :

Nombre d'appels	Montant	Quotités privatives	Quotités communes	Total
Récurrent				129,80

2. Montant des arriérés dus par le cédant (cfr. historique client en annexe si débiteur)

Arriérés de charges **à ce jour** (cfr. historique client en annexe si débiteur) :

A majorer des écritures suivantes non encore échues :

Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	0,00 €
Honoraires cession du droit de propriété (article 3.94 §1 et 2 du CC) :	2.921,38 €
Honoraires pour le partage des charges entre acheteur et vendeur : 50% à charge du vendeur :	55,73 €

Soit un TOTAL de :

A majorer d'une provision mensuelle, **par mois écoulé jusqu'à la passation de l'acte**, de : **724,23 €**

Compte bancaire de la copropriété : BE80 0689 0253 1877

Pour que votre information soit complète, nous vous renvoyons également au contenu du point traitant de la « **Comptabilité du nouvel exercice comptable** » repris au procès-verbal de la dernière assemblée générale qui vous renseignera, **selon le cas**, sur les éléments suivants :

- Le passage en décompte annuel avec appels de provisions mensuelles
- L'ajustement, l'augmentation ou encore le transfert partiel du fonds de roulement
- L'information sur l'/les emprunt(s) bancaire(s) en cours
- L'apport annuel au fonds de réserve « ascenseurs »
- L'apport annuel au fonds de réserve
- Le mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
- Le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (

3. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	3 905,75	Dossier ouvert auprès de [redacted]
	9 761,29	Dossier ouvert auprès de [redacted]
	9 902,42	Dossier ouvert auprès de [redacted]
TOTAL		

4. Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

5. Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

Article 3.94 - § 2 – Cession du droit de propriété

Rappel de l'Art. 3.95 relatif aux retenues sur le prix de la cession.

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »

Nous devons encore vous préciser :

- que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités seront à prendre éventuellement en compte ;

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Christiane DEHAES

Assistante "mutation"

☎ : 02/373.38.21

✉ : cdehaes@citya-belgium.be

Copie au vendeur

Il y a une citerne à mazout de 35.000 l

1. Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées 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

Les dépenses engagées, mais non encore exigibles à ce jour, se détaillent comme suit (cfr. contenu du/des procès-verbaux joints à notre réponse répondant aux obligations de l'article 3.94 §1^{er}) :

N°	Objet	Montant	%	Quotités		Total
				ind.	total	
	voir PV du 18/11/2025					

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

2.1 Le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date certaine du transfert de propriété

Néant

3. Un état des frais liés à l'acquisition des 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

Néant.

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 propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Néant.

Clôture des charges annuelles

La ventilation des charges entre l'acheteur et le vendeur sera établie lors de la clôture annuelle des comptes, fixée au 30/06/2026, qui nous permettra de faire une ventilation précise des charges annuelles avec application d'un prorata à la date de transmission, tout en tenant compte, le cas échéant, des relevés des compteurs (calorimètres - compteurs d'eau et, le cas échéant, d'électricité), pour autant que ceux-ci aient été demandés à l'initiative des parties (acheteur et vendeur) ; faute de quoi, ces répartitions se feront également au prorata du nombre de jours d'occupation.

Statuts et règlement d'ordre intérieur - Exécution de travaux privatifs

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) l'(l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans les statuts et le règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire devra leur être remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc....). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.

Nonobstant cette restriction, si l'(l) (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, **il(s) doi(ven)t nous prévenir avant d'entamer lesdits travaux.**

Par ailleurs, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de la nature de leurs travaux et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION DES CHARGES ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DE PROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION COMPLEMENTAIRE CONFORME A NOTRE TARIF, QUI SERA PORTE EN COMPTE AU VENDEUR

Association des copropriétaires
de la résidence
ECB 3
Avenue de l'exposition 432-438
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.157.686**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 18/11/2025
ORDRE DU JOUR**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : ccorsico@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Documentation PEB

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le rapport du conseil de copropriété sera lu en séance

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Société	Type	Échéance	Durée	Préavis
BRUXELLES PROPLETE	Location containers	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUMINUS	Fourniture électricité	durée déterminée	annuel	/
VIVAQUA	Fourniture eau	tacite reconduction	/	/
CONFORT ENERGY	Fourniture mazout	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUX - SEL	Fourniture sel adoucisseur	/	/	/
CALORIBEL	Relevé et répartition consommation	tacite reconduction	10 ans	3 mos
TKB	Ascensoriste	tacite reconduction	annuel	3 mois
AIB VINCOTTE	Organisme de contrôle (SECT)	tacite reconduction	annuel	3 mois
BERNARD FLAHAUX	Entretien jardin	tacite reconduction	annuel	3 mois
VEOLIA	Entretien chaudière	tacite reconduction	annuel	3 mois
ACERTA	Secrétariat social	tacite reconduction	annuel	6 mois
KANALIS	Curage des égouts	tacite reconduction	annuel	3 mois
ALLIANZ	Assurance incendie	tacite reconduction	annuel	3 mois
AXA BELGIUM	Assurance protection juridique	tacite reconduction	annuel	3 mois
GO4GREEN	Cogénération		10 ans	
AG INSURANCE	Assurance RC exploitation	tacite reconduction	annuel	3 mois

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
		Dossier ouvert auprès de
		4 Dossier ouvert auprès de
TOTAL		

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	292 026,00	293 026,53	1 000,53
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 351,00	50 543,45	-1 807,55
TOTAL	344 377,00	343 569,98	-807,02

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé
		2022/2023	2023/2024	2024/2025
L000	Frais conciergerie (salaires, lois sociales, frais de gestion, frais de remplacement, ...)	65 606,61 €	75 707,74 €	76 117,89 €
L100	Dépenses courantes générales	7 211,85 €	6 054,97 €	15 494,58 €
L110	Dépenses courantes « Corneille »	857,02 €	788,15 €	2 222,42 €
L120	Dépenses courantes « Molière »	343,56 €	1 314,16 €	862,30 €
L130	Dépenses courantes « Racine »	621,05 €	858,95 €	1 452,62 €
L140	Dépenses courantes « Ronsard »	425,77 €	2 176,28 €	5 838,75 €
L210	Frais ascenseurs « Corneille »	5 476,97 €	3 316,68 €	6 306,73 €
L220	Frais ascenseurs « Molière »	5 422,79 €	3 282,58 €	6 314,99 €
L230	Frais ascenseurs « Racine »	5 445,25 €	4 275,02 €	6 420,89 €
L240	Frais ascenseurs « Ronsard »	5 435,28 €	3 368,01 €	6 364,50 €
L300	Frais de gestion	26 225,61 €	27 317,31 €	28 030,78 €
L400	Frais garage	3 340,85 €	9 329,19 €	2 337,97 €
L500	Frais zone verte	9 018,41 €	12 304,51 €	9 636,05 €
L600	Frais de chauffage & eau	101 788,33 €	107 933,94 €	125 626,06 €

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	237 219,35	258 027,49	293 026,53
	€	€	€

P001	Travaux et frais divers	5 425,63 €	408,10 €	13 064,48 €
P003	Frais et intérêts bancaires	426,97 €	408,16 €	272,16 €
P004	Stock fournitures	0,00 €	0,00 €	33,03 €
P007	Assurances : polices & franchises	49 330,48 €	43 625,39 €	25 250,32 €
P008	Frais et honoraires divers (avocats, experts,...)	3 155,99 €	9 562,89 €	8 987,69 €
P009	Dossiers contentieux	-5 049,38 €	0,00 €	0,00 €
P010	Frais de conservation « Corneille »	594,16 €	634,46 €	481,81 €
P020	Frais de conservation « Molière »	891,16 €	292,71 €	1 711,11 €
P030	Frais de conservation « Racine »	662,66 €	310,04 €	160,60 €
P040	Frais de conservation « Ronsard »	662,67 €	3 152,73 €	582,25 €
P050	Travaux garages	0,00 €	0,00 €	0,00 €
P500	Travaux "Zone Verte"	7 565,65 €	0,00 €	0,00 €
P600	Travaux chauffage	0,00 €	0,00 €	0,00 €

	63 665,99 €	58 394,48 €	50 543,45 €
--	--------------------	--------------------	--------------------

2. TOTAL FRAIS ORDINAIRES PROPRIETAIRES	63 665,99 €	58 394,48 €	58 394,48 €
--	--------------------	--------------------	--------------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	300 885,34	316 421,97	351 421,01
	€	€	€

3.5. Situation du fonds de réserve * GENERAL *

FDS DE RESERVE GENERAL	
Solde au 30/06/2024 corrigé	174 528,11 €
Apport	110 000,00 €
Divers travaux	-4 085,82 €
Intérêts de banque 2024/2025	1 477,32 €
Intérêts de retard	377,36 €
Solde à la clôture de l'exercice 2024/2025	282 296,97 €

3.6. Situation du fonds de réserve ** CORNEILLE **

FDS DE RESERVE CORNEILLE	
Solde au 30/06/2024 corrigé	4 244,44 €
Intérêts de banque 2024/2025	22,48 €
Indemnités déménagements-emménagements	40,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2024/2025	4 306,92 €

3.7. Situation du fonds de réserve ** MOLIERE **

FDS DE RESERVE MOLIERE	
Solde au 30/06/2024 corrigé	6 259,15 €
Intérêts de banque 2024/2025	33,50 €
Indemnités déménagements-emménagements	140,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2024/2025	6 432,65 €

3.8. Situation du fonds de réserve ** RACINE **

FDS DE RESERVE RACINE	
Solde au 30/06/2024 corrigé	5 349,24 €
Intérêts de banque 2024/2025	28,13 €
Indemnités déménagements-emménagements	20,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2024/2025	5 397,37 €

3.9. Situation du fonds de réserve « RONSARD »

FDS DE RESERVE RONSARD	
Solde au 30/06/2024 corrigé	2 111,41 €
Intérêts de banque 2024/2025	21,60 €
Indemnités déménagements-emménagements	80,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2024/2025	2 213,01 €

3.10. Situation du fonds de réserve « COGENERATION »

FDS DE RESERVE GO4GREEN	
Solde au 30/06/2024	0,00 €
Apport	3 000,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2024/2025	3 000,00 €

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2025 (période du 01/07/2024 au 30/06/2025)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Le rapport du commissaire aux comptes sera lu en séance

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame [REDACTED] Majorité absolue**6.1.2. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue****6.1.3. Madame [REDACTED] - Majorité absolue****6.1.4. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****6.1.5. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue****6.1.6. Monsieur D [REDACTED] Majorité absolue**

6.1.7. Monsieur [REDACTED] (436) - Majorité absolue

6.1.8. Monsieur [REDACTED] (436) - Majorité absolue

6.1.9. Madame [REDACTED] S (438) - Majorité absolue

6.1.10. Monsieur [REDACTED] (438) - Majorité absolue

6.1.11. Monsieur [REDACTED] (438) - Majorité absolue

6.1.12. Nouvelle candidature - Majorité absolue

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 15.000 €. (Décision prise à la résolution 5.1 de l'AG 2011)

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

6.3.2. Renouvellement de L'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Travaux des terrasses arrière et étude isolation toiture

Vote à titre indicatif

Annexe N° - Nouvelles réglementations en matière de PEB

Les projets de travaux actuels, si nous ne voulons pas massacrer les propriétaires par des appels de fonds extraordinaires et très lourds vont nous engager dans un emprunt remboursable en 10 ans.

Un exposé sera fait en séance concernant l'avancement de l'étude préliminaire et les offres reçues pour la rénovation des terrasses.

D'une part les premiers résultats reçus ne nous satisfont pas et nous avons demandé des compléments de recherche à l'architecte qui a été choisi pour mener cette étude.

D'autre part, comme vous le verrez en annexe, la copropriété sera obligée d'ici quelques petites années à isoler sa toiture pour répondre aux objectifs du PEB immeuble.

Nous n'avons pas voulu précipiter les choses et comme de nombreuses variantes sont actuellement proposées, nous avons préféré :

1° remettre le point relatif aux travaux des terrasses à une décision à prendre dans une AG extraordinaire prévue pour février prochain

2° Exposer les diverses variantes possibles avec leurs impacts budgétaires pour chacune d'elles et sonder vos points de vue afin de ne proposer au vote de février que des solutions les plus plébiscitées

Il faut en effet savoir, par exemple, qu'il y a une grosse différence entre :

- Repeindre et re-sceller les ferronneries anciennes par rapport à remplacer toutes celles-ci par de nouvelles séparations ou garde-corps (environ 150.000,00 euros)
- Prévoir un écoulement de l'eau des terrasses libre, comme actuellement ou un écoulement canalisé comme sur les terrasses avant (environ 50.000 euros)

8.4. SITUATION SUR LA CONCIERGE MME OLIVEIRA

La travailleuse, actuellement en incapacité depuis le 25/06/2024, a prolongé son certificat médical. Suite au rapport motivé transmis à IDEWE, confirmant l'impossibilité d'un travail adapté au vu des restrictions médicales, la situation demeure inchangée. Le médecin du travail nous informe qu'une nouvelle procédure de fin de contrat pour force majeure médicale pourra être envisagée à partir d'avril 2026.

D'ici là, la travailleuse reste en incapacité et continue à occuper le logement de fonction lié à son contrat. En attendant, la travailleuse demeure en incapacité et continue d'occuper le logement de fonction, pour lequel elle verse à la copropriété une indemnité mensuelle de 300€.

Nous restons dans l'attente de toute évolution médicale ou administrative avant de pouvoir engager une nouvelle démarche officielle.

Demande d'un copropriétaire

8.5. Modification du calcul des charges « garages » – Majorité à l'unanimité

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1.1. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé uier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débiton, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

7.2. Astreinte de 50 € pour le non-respect au ROI - Majorité de 2/3

Vu le nombre incessant d'infractions constatées au R.O.I. Ainsi qu'à l'utilisation anormale des parties communes de l'immeuble (articles 52 - 54 rappel de l'article 59)

Les infractions suivantes au R.O.I. Feront l'objet d'une pénalité de 50,00 euros :

- Dépôts sur les terrasses ou au droit des ferronneries de celles-ci, de couvertures, linges, draps ou sacs poubelles out autres dépôts non-conformes au prescrit de l'article 52....
- Stationnement de véhicules dans les parties communes des garages en dehors de temps nécessaire aux chargements ou déchargements normaux de personnes ou de biens
- Non-respect du tri et du dépôt correct des déchets divers dans les containers des locaux poubelles et autres infractions liées à la gestion des déchets
- Dépôts illicites d'encombrants de manière sauvage (c'est-à-dire sans accord de l'une des concierges) en quel qu'endroit que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de la copropriété.

Le syndic aura toute liberté pour adresser ou non un premier rappel à l'ordre non pénalisé suivant l'importance de l'infraction. Les dépôts sauvages étant directement verbalisés.

Le montant initial de la pénalité sera automatiquement indexé à partir du 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice santé des prix, l'indice de base étant celui de décembre 2025.

8. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

8.1. RAMONAGE DES CHEMINEES PRIVATIVES

Attestation ramonage cheminée législation belge

La législation belge exige qu'une cheminée ou un conduit de fumée soit ramoné au moins une fois par an. Cette opération doit être effectuée par un professionnel qualifié et agréé qui émettra une attestation de ramonage. Ce document servira de référence lors d'un contrôle ou lors du choix de la date de votre prochain ramonage.

Outre l'obligation légale, l'intervention d'un technicien reconnu est recommandée pour des raisons de sécurité. En effet, seul un ramoneur agréé dispose de l'expérience et des équipements nécessaires pour travailler sur votre toit sans danger de chute.

Pour des raisons d'assurance, il vous appartient de fournir une copie de l'attestation au syndic.

8.2. FIBRE OPTIQUE

Proximus nous a informés de son intention d'installer prochainement la fibre optique au sein de la Résidence. Dès que la date exacte des travaux sera connue, les copropriétaires et habitants en seront informés. Il est à noter que le raccordement de la fibre optique à chaque appartement est **privatif** : il appartiendra donc à chaque occupant ou propriétaire de décider s'il souhaite ou non procéder à ce raccordement.

8.3. Bornes de recharge

Aucune nouvelle demande ne nous est parvenue concernant cette installation à l'heure actuelle.

Nous reviendrons lors d'une prochaine AG sur ce point mais souhaitons savoir quels propriétaires sont demandeurs de cette installation très onéreuse pour la copropriété avant de se lancer.

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19,13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38,27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63,78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	210,53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223.50.

9.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privées de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privés – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privées qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

9.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

9.3.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Augmentation du fonds de réserve à 121.000 €

Cette proposition a été avalisée lors du Conseil de Copropriété du 23 juin 2025. Elle tient compte des travaux prochainement prévus ainsi que de l'évolution du coût de la vie.

Le provision versées pour le fonds de réserve général tiennent compte, provisoirement jusqu'à adoption par l'AG, de ces montants.

C'est sur cette base que nous demandons l'accord de l'Assemblée Générale" sur cette proposition

9.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Le budget prévisionnel du nouvel exercice est généralement basé sur la réalité des frais individuels de l'exercice clôturé, adapté avec une prévision de l'évolution de l'indice des prix.

Car nous pensons que c'est la meilleure manière de calculer des provisions qui tiennent compte pour chacun de leur mode de dépenses en eaux et chauffage en ne provisionnant pas trop ou trop peu.

Cette année ci et exceptionnellement, le calcul des charges de l'exercice ayant entraîné suite aux délais que nous a imposé TECHEM, nous avons dû modifier quelque peu la manière d'établir les provisions demandées depuis le 1^{er} août ; nous nous sommes basé sur les provisions de l'exercice 2023/2024 en les majorant de 5%

Etant donné que ce sont uniquement des provisions, la publication des comptes de 2024/2025 fin septembre n'a pas modifié les calculs effectués en début d'exercice.

Etabli le 02/11/2025

Le syndic

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de novembre 2026

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Association des copropriétaires
de la résidence
ECB3
Av de l'exposition 432-438
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.157.686**

C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 06/12/2023
ORDRE DU JOUR**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : caterina.corsico@nexity-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Demande de Mission

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Monsieur Dartevelle fera son rapport en séance

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Société	Type	Échéance	Durée	Préavis
BRUXELLES PROPLETE	Location containers	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUMINUS	Fourniture électricité	durée déterminée	annuel	/
VIVAQUA	Fourniture eau	tacite reconduction	/	/
CONFORT ENERGY	Fourniture mazout	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUX - SEL	Fourniture sel adoucisseur	/	/	/
CALORIBEL	Relevé et répartition consommation	tacite reconduction	10 ans	3 mos
TKB	Ascensoriste	tacite reconduction	annuel	3 mois
AIB VINCOTTE	Organisme de contrôle (SECT)	tacite reconduction	annuel	3 mois
BERNARD FLAHAUX	Entretien jardin	tacite reconduction	annuel	3 mois
VEOLIA	Entretien chaudière	tacite reconduction	annuel	3 mois
ACERTA	Secrétariat social	tacite reconduction	annuel	6 mois
KANALIS	Curage des égouts	tacite reconduction	annuel	3 mois
ALLIANZ	Assurance incendie	tacite reconduction	annuel	3 mois
AXA BELGIUM	Assurance protection juridique	tacite reconduction	annuel	3 mois
GO4GREEN	Cogénération		10 ans	
AG INSURANCE	Assurance RC exploitation	tacite reconduction	annuel	3 mois

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du 02/10/2023, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de 35,07 /MWh contre 118,74 /MWh aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ 239 %.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
TOTAL		
SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
		Procédure de recouvrement
		31 Procédure de recouvrement
		Procédure de recouvrement
		Procédure de recouvrement
		Procédure de recouvrement
		Procédure de recouvrement
		Procédure de recouvrement

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé
		2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
L000	Frais conciergerie	60 819.96	54 502.07	58 971.16	65 606.61
L100	Dépenses courantes générales	8 046.67	8 260.15	8 065.70	7 211.85
L110	Dépenses courantes « Corneille »	811.15	1 031.08	703.83	857.02
L120	Dépenses courantes « Molière »	1 017.33	1 222.88	1 209.97	343.56
L130	Dépenses courantes « Racine »	860.84	1 786.14	573.85	621.05
L140	Dépenses courantes « Ronsard »	1 138.76	1 344.01	1 351.11	425.77
L210	Frais ascenseurs « Corneille »	4 906.22	4 245.99	5 626.75	5 476.97
L220	Frais ascenseurs « Molière »	4 770.87	6 087.71	5 655.76	5 422.79
L230	Frais ascenseurs « Racine »	4 807.80	4 238.41	6 052.00	5 445.25
L240	Frais ascenseurs « Ronsard »	5 000.10	4 208.65	5 670.21	5 435.28
L300	Frais de gestion	23 044.92	23 179.62	24 068.73	26 225.61
L400	Frais garage	108.48	2 012.34	1 782.99	3 340.85
L500	Frais zone verte	9 326.63	8 208.97	9 495.33	9 018.41
L600	Frais de chauffage & eau	101 214.55	93 032.75	136 251.58	101 788.33
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		225 874.28	213 360.77	265 478.97	237 219.35
P001	Travaux et frais divers	3 897.73	4 063.96	4 352.60	5 425.63
P003	Frais et intérêts bancaires	-	34.80	121.16	426.97
P004	Stock fournitures	555.00	-	15.99	-
P007	Assurances : polices & franchises	18 133.18	34 592.79	36 703.40	49 330.48
P008	Frais et honoraires divers (avocats, experts,...)	3 161.98	3 450.42	1 531.03	3 155.99
P009	Dossiers contentieux	-	-	-	-
P010	Frais de conservation « Corneille »	-	1 045.09	3 189.80	594.16
P020	Frais de conservation « Molière »	-	513.09	652.09	891.16
P030	Frais de conservation « Racine »	-	1 048.09	513.09	662.66
P040	Frais de conservation « Ronsard »	27.42	1 483.00	513.09	662.67
P050	Travaux conciergerie	-	-	-	-
P200	Travaux ascenseur « Corneille »	-	-	-	-
P210	Travaux ascenseur « Molière »	-	-	-	-
P220	Travaux ascenseur « Racine »	-	-	-	-
P230	Travaux ascenseur « Ronsard »	-	-	-	-
P600	Travaux chauffage	-	-	-	-
2. TOTAL FRAIS ORDINAIRES PROPRIETAIRES		25 775.31	46 231.24	47 592.25	61 149.72
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		251 549.59	259 592.01	313 071.22	298 369.07

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	292 026.00	237 219.15	-54 806.85
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 351.00	61 149.72	8 798.72
TOTAL	344 377.00	298 368.87	-46 008.13

3.5. Situation du fonds de réserve GENERAL

FDS DE RESERVE GENERAL	
Solde au 30/06/2022	71 689.62 €
Apport	100 000.45 €
Frais crédit d'investissement	-48.00 €
Divers travaux	-4 743.23 €
Remboursement Emprunt 2	-51 929.64 €
Intérêts de banque 2022/2023	103.71 €
Intérêts de retard	590.91 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	115 663.82 €

3.6. Situation du fonds de réserve ** CORNEILLE **

FDS DE RESERVE CORNEILLE	
Solde au 30/06/2022	4 827.83 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.03 €
Intérêts de banque 2022/2023	8.30 €
Indemnités déménagements-emménagements	25.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-8 760.90 €

3.7. Situation du fonds de réserve ** MOLIERE **

FDS DE RESERVE MOLIERE	
Solde au 30/06/2022	6 829.83 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.03 €
Intérêts de banque 2022/2023	11.76 €
Indemnités déménagements-emménagements	25.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-6 755.44 €

3.8. Situation du fonds de réserve ** RACINE **

FDS DE RESERVE RACINE	
Solde au 30/06/2022	5 704.62 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.03 €
Intérêts de banque 2022/2023	9.78 €
Indemnités déménagements-emménagements	125.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-7 782.63 €

3.9. Situation du fonds de réserve ** RONSARD **

FDS DE RESERVE RONSARD	
Solde au 30/06/2022	2 554.71 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.02 €
Intérêts de banque 2022/2023	4.20 €
Indemnités déménagements-emménagements	50.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-11 013.11 €

3.10. Situation du fonds de réserve ** GO4GREEN **

FDS DE RESERVE GO4GREEN	
Solde au 30/06/2022	9 000.00 €
Apport	12 000.00 €
Tft travaux plomberie eau chaude	-21 000.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	0.00 €

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30.06.2023 (période du 01/07/2022 au 30/06/2023)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

commissaire aux comptes pour l'exercice 2022/2023 fera état de son rapport.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame [REDACTED] (122) - Majorité absolue**6.1.2. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****6.1.3. Madame [REDACTED] - Majorité absolue****6.1.4. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****6.1.5. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****6.1.6. Madame [REDACTED] - Majorité absolue**

6.1.7. Monsieur [REDACTED] (436) - Majorité absolue

6.1.8. Monsieur H [REDACTED] (436) - Majorité absolue

6.1.9. Madame [REDACTED] (438) - Majorité absolue

6.1.10. Monsieur V [REDACTED] (438) - Majorité absolue

6.1.11. Monsieur Z [REDACTED] (438) - Majorité absolue

6.1.12. Nouvelle [REDACTED] E - Majorité absolue

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 15.000 . (Décision prise à la résolution 5.1 de l'AG 2011)

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

6.3.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 4.000 mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Parking sauvage – Application d'une astreinte aux contrevenants identifiés – Majorité de 4/5

En cas de stationnement sur les parties non prévues à cet effet ou faisant l'objet d'une interdiction, le syndic pourra placer un sabot sur le véhicule en infraction. Tous les frais engendrés par cette mesure seront portés en frais privés au copropriétaire contrevenant. Si le propriétaire du véhicule concerné n'est pas un copropriétaire, le sabot ne sera enlevé que sur production de la preuve du paiement desdits frais sur le compte de la copropriété. Il reviendra aux copropriétaires d'informer leurs locataires et visiteurs de cette mesure.

7.1.1. Placement d'une caméra à l'entrée des garages dans une limite budgétaire de 3.000 HTVA à 10 % près– Majorité de 2/3

7.1.2. Astreinte de 100 € pour tout dépôts d'encombrants dans les parties communes en ce compris l'entrée des garages– Majorité 2/3

Pour rappel , tout dépôt d'encombrants est interdit au sein et aux alentours de la copropriété . Bruxelles propreté enlève gratuitement sous demande vos encombrants ,il vous suffit de les contacter et d'être présent le jour de la récolte et de présenter votre carte d'identité .

7.1.3. Augmentation de la redevance des frais de déménagement/emménagement à 40 € – Majorité 2/3

Demande de Mon: _____ :

7.1.4. Modification de l'article 52 bis – Majorité 4/5

Voir annexe n°1

7.1.5. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE64 0882 7017 9852

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

8. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

8.1. RAMONAGE DES CHEMINEES PRIVATIVES

Attestation ramonage cheminée législation belge

La législation belge exige qu'une cheminée ou un conduit de fumée soit ramoné au moins une fois par an. Cette opération doit être effectuée par un professionnel qualifié et agréé qui émettra une **attestation** de ramonage. Ce document servira de référence lors d'un contrôle ou lors du choix de la date de votre prochain ramonage.

Outre l'obligation légale, l'intervention d'un technicien reconnu est recommandée pour des raisons de sécurité. En effet, seul un ramonneur agréé dispose de l'expérience et des équipements nécessaires pour travailler sur votre toit sans danger de chute.

Pour des raisons d'assurance, il vous appartient de fournir une copie de l'attestation au syndic .

9. Points d'information non-soumis au vote

10. BORNES DE RECHARGE

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/09/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne **les parkings couverts**, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, **est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne **les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking**, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- *il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;*
- *l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;*
- *aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.*

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier

peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », édité par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2.2.

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment**. En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un

accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc.

Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Il est à noter qu'une résolution pour les parkings extérieurs qui font partie intégrale de la « ZONE VERTE » doit faire l'objet d'une décision commune ECB3 et ECB4.

Dans l'état actuel des renseignements et le législation très complexe sur les bornes de recharges le conseil de la « Zone verte » a décidé lors du conseil du 29/09/2023 de faire appel à un conseiller technique.

10.1.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité absolue

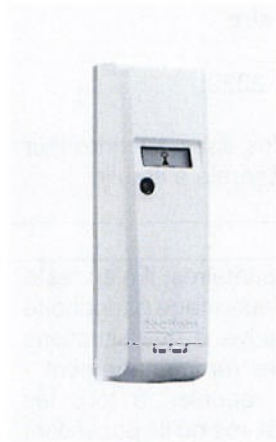
10.2. PROCEDURE EN CAS DE REMPLACEMENT D UN CALORIMETRE

Lors du remplacement d'un radiateur ou en cas de calorimètre défectueux , vous êtes dans l'obligation de suivre les démarches reprises ci-dessous .

Si vous ne faites pas ces démarches, TECHEM appliquera un forfait énorme de consommations et la copropriété pourrait entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès d'un avocat afin que tous les radiateurs soient munis d'un calorimètre

Démarches à suivre :

- a) Contacter TECHEM au 02 /529.63.90
- b) Renseigner le numéro de l'immeuble : 8584
- c) Fixer rendez-vous avec eux afin qu'ils viennent replacer/remplacer le ou les calorimètre(s)



11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1.1. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé , ,ier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance. Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

11.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privés – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

11.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

11.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

11.3.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 100 000 € qui seront répartis de la manière suivante :

- 60.000 € → Fonds de réserve Général
- 10.000 € → Fonds de réserve Corneille
- 10.000 € → Fonds de réserve Molière
- 10.000 € → Fonds de réserve Racine
- 10.000 € → Fonds de réserve Ronsard

11.3.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

11.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

11.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision
	Exercice clôturé	Exercice en cours		
Frais "locataires" svt l'usage	237 219	249 080	11	22 644
Frais "propriétaires" svt l'usage	61 150	64 208	11	5 837.05
Total des dépenses "ordinaires"	298 369	313 288		28 480.68
Apport fonds de réserve	100 000	100 000	11	9 090.91
TOTAL	398 369	413 288		37 571.59

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Etabli le 19.11.2023

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de novembre 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Association des copropriétaires
de la résidence
ECB3
Av de l'exposition 432-438
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.157.686**

C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 10/01/2024 PROCES-VERBAL

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 06.12.2023.
A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint.
En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 15.12.2023 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.
Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : caterina.corsico@nexity-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

21	copropriétaires présents sur 115, totalisant	1.998 /	10.000 quotités	(soit 20%)
21	copropriétaire(s) représenté(s) sur 115, totalisant	2.175 /	10.000 quotités	(soit 22%)
42	copropriétaires présents et représentés sur 115, totalisant	4.173 /	10.000 quotités	(soit 42%)

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de **RD** pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de **RD** pour assurer le secrétariat.

La séance est ouverte à 18H05 sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriété. Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, la SA Lamy Belgium, représentée par **RD**, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du conseil	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Madame Billoir - 432	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.2	Monsieur Coulon - 432	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.3	Madame Breemersch - 434	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.4	Monsieur Dartevelle - 434	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Monsieur Huaux - 434	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.6	Madame Guarino - 436	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
6.1.7	Monsieur Dehon - 436	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
6.1.8	Monsieur Henrard - 436	50%	3.874	0	0	100,00%	accepté
6.1.9	Madame Bonnarens - 438	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.10	Monsieur Van Belle - 438	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.11	Monsieur Dimchov - 438	50%	3.874	103	0	97,41%	accepté
6.1.12	Nouvelle candidature	50%				SANS OBJET	
6.2.1	Monsieur Henrard	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté
6.2.2	Nouvelle candidature	50%				SANS OBJET	
6.3	Mandat CC choix experts	67%	4.095	0	0	100,00%	accepté
6.3.1	Mandat syndic/CC contrats récurrents	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté
6.3.2	Renouvellement enveloppe 4.000 €	67%	4.095	0	0	100,00%	accepté
7.1	Parking sauvage	80%	4.095	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Placement caméra entrée garages	67%	4.095	0	0	100,00%	accepté
7.1.2	Astreinte 100 € encombrants	67%	4.095	0	0	100,00%	accepté
7.1.3	Augmentation frais déménagements	67%	4.095	0	0	100,00%	accepté
7.1.4	Modification article 52bis	80%	3.713	284	98	92,89%	accepté
7.1.5	Mandat syndic primes	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté
10.1.1	Recours experts bornes	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté
11.1.1	Approbation clauses et sanctions	67%	4.095	0	0	100,00%	accepté
11.3.2	Fixation montant FDRS	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté
11.3.3	Financement décisions via FDRS	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté
11.4	Approbation budget	50%	4.095	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Monsieur Dartevelle a fait son rapport en séance

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Société	Type	Échéance	Durée	Préavis
BRUXELLES PROPRETE	Location containera	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUMINUS	Fourniture électricité	durée déterminée	annuel	/
VIVAQUA	Fourniture eau	tacite reconduction	/	/
CONFORT ENERGY	Fourniture mazout	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUX - SEL	Fourniture sel adoucisseur	/	/	/
CALORIBEL	Relevé et répartition consommation	tacite reconduction	10 ans	3 mos
TKB	Ascensoriste	tacite reconduction	annuel	3 mois
AIB VINCOTTE	Organisme de contrôle (SECT)	tacite reconduction	annuel	3 mois

BERNARD FLAHAUX	Entretien jardin	tacite reconduction	annuel	3 mois
VEOLIA	Entretien chaudière	tacite reconduction	annuel	3 mois
ACERTA	Secrétariat social	tacite reconduction	annuel	6 mois
KANALIS	Curage des égouts	tacite reconduction	annuel	3 mois
ALLIANZ	Assurance incendie	tacite reconduction	annuel	3 mois
AXA BELGIUM	Assurance protection juridique	tacite reconduction	annuel	3 mois
GO4GREEN	Cogénération		10 ans	
AG INSURANCE	Assurance RC exploitation	tacite reconduction	annuel	3 mois

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **02/10/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 /MWh** contre **118,74 /MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **239 %**.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	9 946.43	
TOTAL	9 946.43	
SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	4 121.10	Procédure de recouvrement
	3 817.63	Procédure de recouvrement
	3 296.25	Procédure de recouvrement
	3 268.28	Procédure de recouvrement
	2 790.81	Procédure de recouvrement
	2 255.61	Procédure de recouvrement
	1 967.55	Procédure de recouvrement
	21 517.23	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé
		2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
L000	Frais conciergerie	60 819.96	54 502.07	58 971.16	65 606.61
L100	Dépenses courantes générales	8 046.67	8 260.15	8 065.70	7 211.85
L110	Dépenses courantes « Corneille »	811.15	1 031.08	703.83	857.02
L120	Dépenses courantes « Molière »	1 017.33	1 222.88	1 209.97	343.56
L130	Dépenses courantes « Racine »	860.84	1 786.14	573.85	621.05
L140	Dépenses courantes « Ronsard »	1 138.76	1 344.01	1 351.11	425.77
L210	Frais ascenseurs « Corneille »	4 906.22	4 245.99	5 626.75	5 476.97
L220	Frais ascenseurs « Molière »	4 770.87	6 087.71	5 655.76	5 422.79
L230	Frais ascenseurs « Racine »	4 807.80	4 238.41	6 052.00	5 445.25
L240	Frais ascenseurs « Ronsard »	5 000.10	4 208.65	5 670.21	5 435.28
L300	Frais de gestion	23 044.92	23 179.62	24 068.73	26 225.61
L400	Frais garage	108.48	2 012.34	1 782.99	3 340.85

L500	Frais zone verte	9 326.63	8 208.97	9 495.33	9 018.41
L600	Frais de chauffage & eau	101 214.55	93 032.75	136 251.58	101 788.33

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	225 874.28	213 360.77	265 478.97	237 219.35
---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

P001	Travaux et frais divers	3 897.73	4 063.96	4 352.60	5 425.63
P003	Frais et intérêts bancaires	-	34.80	121.16	426.97
P004	Stock fournitures	555.00	-	15.99	-
P007	Assurances : polices & franchises	18 133.18	34 592.79	36 703.40	49 330.48
P008	Frais et honoraires divers (avocats, experts,)	3 161.98	3 450.42	1 531.03	3 155.99
P009	Dossiers contentieux	-	-	-	-
P010	Frais de conservation « Corneille »	-	1 045.09	3 189.80	594.16
P020	Frais de conservation « Molière »	-	513.09	652.09	891.16
P030	Frais de conservation « Racine »	-	1 048.09	513.09	662.66
P040	Frais de conservation « Ronsard »	27.42	1 483.00	513.09	662.67
P050	Travaux conciergerie	-	-	-	-
P200	Travaux ascenseur « Corneille »	-	-	-	-
P210	Travaux ascenseur « Molière »	-	-	-	-
P220	Travaux ascenseur « Racine »	-	-	-	-
P230	Travaux ascenseur « Ronsard »	-	-	-	-
P600	Travaux chauffage	-	-	-	-

2. TOTAL FRAIS ORDINAIRES PROPRIETAIRES	25 775.31	46 231.24	47 592.25	61 149.72
--	------------------	------------------	------------------	------------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	251 549.59	259 592.01	313 071.22	298 369.07
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	292 026.00	237 219.15	-54 806.85
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 351.00	61 149.72	8 798.72
TOTAL	344 377.00	298 368.87	-46 008.13

3.5. Situation du fonds de réserve GENERAL

FDS DE RESERVE GENERAL	
Solde au 30/06/2022	71 689.62 €
Apport	100 000.45 €
Frais crédit d'investissement	-48.00 €
Divers travaux	-4 743.23 €
Remboursement Emprunt 2	-51 929.64 €
Intérêts de banque 2022/2023	103.71 €
Intérêts de retard	590.91 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	115 663.82 €

3.6. Situation du fonds de réserve ** CORNEILLE **

FDS DE RESERVE CORNEILLE	
Solde au 30/06/2022	4 827.83 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.03 €
Intérêts de banque 2022/2023	8.30 €
Indemnités déménagements-emménagements	25.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-8 760.90 €

3.7. Situation du fonds de réserve ** MOLIÈRE **

FDS DE RESERVE MOLIÈRE	
Solde au 30/06/2022	6 829.83 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.03 €
Intérêts de banque 2022/2023	11.76 €
Indemnités déménagements-emménagements	25.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-6 755.44 €

3.8. Situation du fonds de réserve ** RACINE **

FDS DE RESERVE RACINE	
Solde au 30/06/2022	5 704.62 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.03 €
Intérêts de banque 2022/2023	9.78 €
Indemnités déménagements-emménagements	125.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-7 782.63 €

3.9. Situation du fonds de réserve ** RONSARD **

FDS DE RESERVE RONSARD	
Solde au 30/06/2022	2 554.71 €
Apport GO4GREEN trvx plomberie eau chaude	5 250.00 €
Travaux plomberie eau chaude	-18 872.02 €
Intérêts de banque 2022/2023	4.20 €
Indemnités déménagements-emménagements	50.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	-11 013.11 €

3.10. Situation du fonds de réserve ** GO4GREEN **

FDS DE RESERVE GO4GREEN	
Solde au 30/06/2022	9 000.00 €
Apport	12 000.00 €
Tft travaux plomberie eau chaude	-21 000.00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2022/2023	0.00 €

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30.06.2023 (période du 01/07/2022 au 30/06/2023)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Monsieur HENRARD, commissaire aux comptes pour l'exercice 2022/2023 a joint son rapport au présent procès-verbal.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Résolution 4.2 : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Résolution 5.1 : Décharge aux membres du conseil de copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Résolution 5.2 : Décharge au commissaire aux comptes

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Résolution 5.3 : Décharge au syndic

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame [REDACTED] (432) - Majorité absolue

Résolution 6.1.1 :

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Monsieur [REDACTED] (432) - Majorité absolue

Résolution 6.1.2 : Monsieur [REDACTED]

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. Madame [REDACTED] (34) - Majorité absolue

Résolution 6.1.3 :

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.4. Monsieur [REDACTED] (4) - Majorité absolue

Résolution 6.1.4 :

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue

Résolution 6.1.5 :

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.6. Madame [REDACTED] (436) - Majorité absolue

Résolution 6.1.6 : Madam

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.7. Monsieur [REDACTED] (436) - Majorité absolue

Résolution 6.1.7 : Monsieur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.8. Monsieur [REDACTED] (436) - Majorité absolue

Résolution 6.1.8 : Monsieur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.9. Madame [REDACTED] (438) - Majorité absolue

Résolution 6.1.9 : Madan

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.10. Monsieur [REDACTED] (438) - Majorité absolue

Résolution 6.1.10 : Monsieur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.11. Monsieur [REDACTED] (38) - Majorité absolue

Résolution 6.1.11 : Monsiel

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.12. Nouvelle CANDIDATURE - Majorité absolue

SANS OBJET

Résolution 6.1.12 : PAS DE CANDIDATURE

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur [REDACTED] é absolue

Résolution 6.2.1 : Monsieur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue**SANS OBJET****Résolution 6.2.2 : PAS DE CANDIDATURE**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 € (Décision prise à la résolution 5.1 de l'AG 2011)**

Résolution 6.3 : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

Résolution 6.3.1 : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

Résolution 6.3.2 : Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Parking sauvage – Application d'une astreinte aux contrevenants identifiés – Majorité de 4/5

Résolution 7.1 : Parking sauvage – Application d'une astreinte aux contrevenants identifiés

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

En cas de stationnement sur les parties non prévues à cet effet ou faisant l'objet d'une interdiction, le syndic pourra placer un sabot sur le véhicule en infraction. Tous les frais engendrés par cette mesure seront portés en frais privatifs au copropriétaire contrevenant. Si le propriétaire du véhicule concerné n'est pas un copropriétaire, le sabot ne sera enlevé que sur production de la preuve du paiement desdits frais sur le compte de la copropriété. Il reviendra aux copropriétaires d'informer leurs locataires et visiteurs de cette mesure.

7.1.1. Placement d'une caméra à l'entrée des garages dans une limite budgétaire de 3.000€ HTVA à 10 % près – Majorité de 2/3

Résolution 7.1.1 : Placement d'une caméra à l'entrée des garages dans une limite budgétaire de 3.000€ HTVA à 10 % près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.2. Astreinte de 100 € pour tout dépôts d'encombrants dans les parties communes en ce compris l'entrée des garages – Majorité 2/3

Résolution 7.1.2 : Astreinte de 100 € pour tout dépôts d'encombrants dans les parties communes en ce compris l'entrée des garages

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Pour rappel, tout dépôt d'encombrants est interdit au sein et aux alentours de la copropriété. Bruxelles propreté enlève gratuitement sous demande vos encombrants, il vous suffit de les contacter et d'être présent le jour de la récolte et de présenter votre carte d'identité.

7.1.3. Augmentation de la redevance des frais de déménagement/emménagement à 40 € – Majorité 2/3

Résolution 7.1.3 : Augmentation de la redevance des frais de déménagement/emménagement à 40 €

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Demande de Monsieur Dartevelle :

7.1.4. Modification de l'article 52 bis – Majorité 4/5

Résolution 7.1.4 : Modification de l'article 52bis

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.5. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Résolution 7.1.5 : Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE64 0882 7017 9852

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible.

Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

8. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

8.1. RAMONAGE DES CHEMINEES PRIVATIVES

Attestation ramonage cheminée législation belge

La législation belge exige qu'une cheminée ou un conduit de fumée soit ramoné au moins une fois par an. Cette opération doit être effectuée par un professionnel qualifié et agréé qui émettra une attestation de ramonage. Ce document servira de référence lors d'un contrôle ou lors du choix de la date de votre prochain ramonage.

Outre l'obligation légale, l'intervention d'un technicien reconnu est recommandée pour des raisons de sécurité. En effet, seul un ramoneur agréé dispose de l'expérience et des équipements nécessaires pour travailler sur votre toit sans danger de chute.

Pour des raisons d'assurance, il vous appartient de fournir une copie de l'attestation au syndic.

9. Points d'information non-soumis au vote

10. BORNES DE RECHARGE

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/09/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, **est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;

- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- *il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;*
- *l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;*
- *aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.*

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », édité par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2.2.

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment.** En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain

nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de

recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc.

Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Il est à noter qu'une résolution pour les parkings extérieurs qui font partie intégrale de la « ZONE VERTE » doit faire l'objet d'une décision commune ECB3 et ECB4.

Dans l'état actuel des renseignements et la législation très complexe sur les bornes de recharges le conseil de la « Zone verte » a décidé lors du conseil du 29/09/2023 de faire appel à un conseiller technique.

10.1.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité absolue

Résolution 10.1.1 : Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

10.2. PROCEDURE EN CAS DE REMPLACEMENT D UN CALORIMETRE

Lors du remplacement d'un radiateur ou en cas de calorimètre défectueux, vous êtes dans l'obligation de suivre les démarches reprises ci-dessous.

Si vous ne faites pas ces démarches, TECHEM appliquera un forfait énorme de consommations et la copropriété pourrait entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès d'un avocat afin que tous les radiateurs soient munis d'un calorimètre

Démarches à suivre :

- a) Contacter TECHEM au 02 /529.63.90
- b) Renseigner le numéro de l'immeuble : 8584
- c) Fixer rendez-vous avec eux afin qu'ils viennent replacer/remplacer le ou les calorimètre(s)



11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1.1. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Résolution 11.1.1 : Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

11.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Résolution 11.4 : Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ..

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

11.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision
	Exercice clôturé	Exercice en cours		
Frais "locataires" svt l'usage	237 219	249 080	11	22 644
Frais "propriétaires" svt l'usage	61 150	64 208	11	5 837.05
Total des dépenses "ordinaires"	298 369	313 288		28 480.68
Apport fonds de réserve	100 000	100 000	11	9 090.91
TOTAL	398 369	413 288		37 571.59

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Tableau reprenant les propriétaires ayant votés « C » contre et/ou « A » abstention :

Propriétaire	6.1.1	6.1.3	6.1.5	6.1.9	6.1.10	6.1.11	6.1.12	6.2.2	7.1.4
COULURE	C	C	C	C	C	C	A	A	C
									A
S									C
C									C

Etabli le 10.01.2024

Le syndic

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 2ème quinzaine du mois de novembre 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

11.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

11.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**11.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable****11.3.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue**

Résolution 11.3.2 : Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 100 000 € qui seront répartis de la manière suivante :

- 60.000 € → Fonds de réserve Général
- 10.000 € → Fonds de réserve Corneille
- 10.000 € → Fonds de réserve Molière
- 10.000 € → Fonds de réserve Racine
- 10.000 € → Fonds de réserve Ronsard

11.3.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Résolution 11.3.3 : Fixation des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Association des copropriétaires
de la résidence
ECB 3
Avenue de l'exposition 432-438
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.157.686**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 17/12/2024 PROCES-VERBAL

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 29/11/2024.
A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint.
En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 29.11.2024 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.
Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : ccorsico@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

24	copropriétaires présents sur 117, totalisant	2.291 /	10.000 quotités	(soit 23%)
24	copropriétaire(s) représenté(s) sur 117, totalisant	2.307 /	10.000 quotités	(soit 23%)
48	copropriétaires présents et représentés sur 117, totalisant	4.598 /	10.000 quotités	(soit 46%)

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de M. [Nom] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de Madame [Nom] pour assurer le secrétariat.

La séance est ouverte à 18H05 sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriétaires qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, Citya Basilix, représentée par [Nom], gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4,2	Approbation des comptes	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
5,1	Décharge aux membres du conseil	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
5,2	Décharge commissaire aux comptes	50%	4.500	0	98	100,00%	accepté
5,3	Décharge au syndic	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
6,1,1	Madam	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,2	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,3	Madame	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,4	Monsie	50%	4.192	0	406	100,00%	accepté
6,1,5	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,6	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,7	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,8	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,9	Madam	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,10	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,11	Monsie	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,2,1	Monsie	50%	4.598	0	0	100,00%	accepté
6,2,2	Nouvelle candidature	50%				SANS OBJET	
6,3	Mandat CC choix experts	67%	4.500	0	98	100,00%	accepté
6,3,1	Contrats récurrents	50%	4.598	0	0	100,00%	accepté
6,3,2	Renouvellement enveloppe	67%	4.402	98	98	97,82%	accepté
7,1	Camér	67%	914	0	0	100,00%	accepté
7,2	Camér	67%	824	271	0	75,25%	accepté
7,3	Caméra	67%	1.176	0	0	100,00%	accepté
7,4	Camér	67%	1.176	78	0	93,78%	accepté
7,5,1	Mandat CC choix fournisseur	67%	4.598	0	0	100,00%	accepté
9,1,1	Approbation clauses et sanctions	67%	4.500	0	98	100,00%	accepté
9,3,2	Fixation apport FDRS	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
9,3,3	Financement décision via FDRS	50%	4.417	0	181	100,00%	accepté
9,4	Approbation budget	50%	4.319	0	279	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le rapport du conseil de copropriété est annexé à la présente.

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Société	Type	Échéance	Durée	Préavis
BRUXELLES PROPLETE	Location containers	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUMINUS	Fourniture électricité	durée déterminée	annuel	/
VIVAQUA	Fourniture eau	tacite reconduction	/	/
CONFORT ENERGY	Fourniture mazout	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUX - SEL	Fourniture sel adoucisseur	/	/	/
CALORIBEL	Relevé et répartition consommation	tacite reconduction	10 ans	3 mos
TKB	Ascensoriste	tacite reconduction	annuel	3 mois
AIB VINCOTTE	Organisme de contrôle (SECT)	tacite reconduction	annuel	3 mois
BERNARD FLAHAUX	Entretien jardin	tacite reconduction	annuel	3 mois
VEOLIA	Entretien chaudière	tacite reconduction	annuel	3 mois
ACERTA	Secrétariat social	tacite reconduction	annuel	6 mois
KANALIS	Curage des égouts	tacite reconduction	annuel	3 mois
ALLIANZ	Assurance incendie	tacite reconduction	annuel	3 mois
AXA BELGIUM	Assurance protection juridique	tacite reconduction	annuel	3 mois
GO4GREEN	Cogénération		10 ans	
AG INSURANCE	Assurance RC exploitation	tacite reconduction	annuel	3 mois

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

:

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	3 905,75	Dossier ouvert auprès de Maître
	9 761,29	Dossier ouvert auprès de Maître
	9 902,42	Dossier ouvert auprès de Maître
TOTAL	23 569,46	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	292 026,00	258 027,49	-33 998,51
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 351,00	58 394,48	6 043,48
TOTAL	344 377,00	316 421,97	-27 955,03

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé
		2021/2022	2022/2023	2023/2024
L000	Frais conciergerie (salaires, lois sociales, frais de gestion, frais de remplacement, ...)	58 971,16 €	65 606,61 €	75 707,74 €
L100	Dépenses courantes générales	8 065,70 €	7 211,85 €	6 054,97 €
L110	Dépenses courantes « Corneille »	703,83 €	857,02 €	788,15 €
L120	Dépenses courantes « Molière »	1 209,97 €	343,56 €	1 314,16 €
L130	Dépenses courantes « Racine »	573,85 €	621,05 €	858,95 €

L140	Dépenses courantes « Ronsard »	1 351,11 €	425,77 €	2 176,28 €
L210	Frais ascenseurs « Corneille »	5 626,75 €	5 476,97 €	3 316,68 €
L220	Frais ascenseurs « Molière »	5 655,76 €	5 422,79 €	3 282,58 €
L230	Frais ascenseurs « Racine »	6 052,00 €	5 445,25 €	4 275,02 €
L240	Frais ascenseurs « Ronsard »	5 670,21 €	5 435,28 €	3 368,01 €
L300	Frais de gestion	24 068,73 €	26 225,61 €	27 317,31 €
L400	Frais garage	1 782,99 €	3 340,85 €	9 329,19 €
L500	Frais zone verte	9 495,33 €	9 018,41 €	12 304,51 €
L600	Frais de chauffage & eau	136 250,97 €	101 788,33 €	107 933,94 €

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES

265 478,36	237 219,35	258 027,49
€	€	€

P001	Travaux et frais divers	4 352,60 €	5 425,63 €	408,10 €
P003	Frais et intérêts bancaires	121,16 €	426,97 €	408,16 €
P004	Stock fournitures	15,99 €	0,00 €	0,00 €
P007	Assurances : polices & franchises	36 703,40 €	49 330,48 €	43 625,39 €
P008	Frais et honoraires divers (avocats, experts,...)	1 531,03 €	3 155,99 €	9 562,89 €
P009	Dossiers contentieux	0,00 €	-5 049,38 €	0,00 €
P010	Frais de conservation « Corneille »	3 189,80 €	594,16 €	634,46 €
P020	Frais de conservation « Molière »	652,09 €	891,16 €	292,71 €
P030	Frais de conservation « Racine »	513,09 €	662,66 €	310,04 €
P040	Frais de conservation « Ronsard »	513,09 €	662,67 €	3 152,73 €
P050	Travaux garages	0,00 €	0,00 €	0,00 €
P500	Travaux "Zone Verte"	0,00 €	7 565,65 €	0,00 €
P600	Travaux chauffage	0,00 €	0,00 €	0,00 €

47 592,25 €	63 665,99 €	58 394,48 €
--------------------	--------------------	--------------------

2. TOTAL FRAIS ORDINAIRES PROPRIETAIRES

47 592,25 €	63 665,99 €	58 394,48 €
--------------------	--------------------	--------------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES

313 070,61	300 885,34	316 421,97
€	€	€

3.5. Situation du fonds de réserve * GENERAL ***FDS DE RESERVE GENERAL**

Solde au 30/06/2023	115 663,82 €
Apport	59 997,96 €
Divers travaux	-3 514,14 €
Intérêts de banque 2023/2024	848,80 €
Intérêts de retard	1 539,85 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	174 536,29 €

3.6. Situation du fonds de réserve ** CORNEILLE **

FDS DE RESERVE CORNEILLE	
Solde au 30/06/2023	-8 760,90 €
Apport	9 999,88 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	5,75 €
Indemnités déménagements- emménagements	0,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	4 244,73 €

3.7. Situation du fonds de réserve ** MOLIERE **

FDS DE RESERVE MOLIERE	
Solde au 30/06/2023	-6 755,44 €
Apport	9 999,30 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	15,55 €
Indemnités déménagements- emménagements	0,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	6 259,41 €

3.8. Situation du fonds de réserve ** RACINE **

FDS DE RESERVE RACINE	
Solde au 30/06/2023	-7 782,63 €
Apport	10 001,02 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	11,12 €
Indemnités déménagements- emménagements	120,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	5 349,51 €

3.9. Situation du fonds de réserve « RONSARD »

FDS DE RESERVE RONSARD	
Solde au 30/06/2023	-11 013,11 €
Apport	10 000,02 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	-4,67 €
Indemnités déménagements- emménagements	120,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	2 102,24 €

3.10. Situation du fonds de réserve « COGENERATION »

FDS DE RESERVE GO4GREEN	
Solde au 30/06/2023	
Apport	12 000,00 €
Tft 4 Résidences	-12 000,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	0,00 €

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2024 (période du 01/07/2023 au 30/06/2024)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes est annexé à la présente.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Résolution 4.2 : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Résolution 5.1 : Décharge aux membres du conseil de copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Résolution 5.2 : Décharge au commissaire aux comptes

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Résolution 5.3 : Décharge au syndic

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madam [REDACTED] Majorité absolue

Résolution 6.1.1 : Madam

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Monsieur [REDACTED] (32) - Majorité absolue**Résolution 6.1.2 :** Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.3. Madam [REDACTED] (34) - Majorité absolue****Résolution 6.1.3 :** Madam [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.4. Monsieur [REDACTED] E (434) - Majorité absolue****Résolution 6.1.4 :** Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.5. Monsieur [REDACTED] 4) - Majorité absolue****Résolution 6.1.5 :** Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.6. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****Résolution 6.1.6 :** Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.7. Monsieur HENRARD (436) - Majorité absolue****Résolution 6.1.7 :** Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.8. Monsieur [REDACTED]) - Majorité absolue****Résolution 6.1.8 :** Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.9. Madam [REDACTED]) - Majorité absolue****Résolution 6.1.9 :** Madam [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.10. Monsieur [REDACTED] 38) - Majorité absolue****Résolution 6.1.10 :** Mons [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées*

6.1.11. Monsieur Z. (138) - Majorité absolue**Résolution 6.1.11** : Monsieur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur - Majorité absolue**Résolution 6.2.1** : Monsieur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue**SANS OBJET****Résolution 6.2.2** : PAS DE CANDIDATURE

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**. (Décision prise à la résolution 5.1 de l'AG 2011)

Résolution 6.3 : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

Résolution 6.4.1 : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2. Renouvellement de L'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

Résolution 6.3.2 : Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**7.1. Proposition de placer une caméra dans l'entrée CORNEILLE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3**

Résolution 7.1 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée CORNEILLE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.2. Proposition de placer une caméra dans l'entrée MOLIERE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3

Résolution 7.2 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée MOLIERE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.3. Proposition de placer une caméra dans l'entrée RACINE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3

Résolution 7.3 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée RACINE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.4. Proposition de placer une caméra dans l'entrée RONSARD – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3

Résolution 7.4 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée RONSARD– Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.5. Etude par un architecte pour le futur dossier « terrasses arrière »**7.5.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**

Résolution 7.5.1 : Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

8.1. RAMONAGE DES CHEMINEES PRIVATIVES

Attestation ramonage cheminée législation belge

La législation belge exige qu'une cheminée ou un conduit de fumée soit ramoné au moins une fois par an. Cette opération doit être effectuée par un professionnel qualifié et agréé qui émettra une attestation de ramonage. Ce document servira de référence lors d'un contrôle ou lors du choix de la date de votre prochain ramonage.

Outre l'obligation légale, l'intervention d'un **technicien reconnu** est recommandée pour des raisons de sécurité. En effet, seul un ramoneur agréé dispose de l'expérience et des équipements nécessaires pour travailler sur votre toit sans **danger de chute**.

Pour des raisons d'assurance, il vous appartient de fournir une copie de l'attestation au syndic.

8.2. Détecteurs de fumée

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

8.3. Rats au sein de la copropriété

Pour rappel, **il est strictement interdit d'entreposer de la nourriture dans les caves**, quelles qu'en soient la nature ou la quantité. Ce type de stockage est formellement proscrié, car il favorise l'apparition de nuisibles, Notamment des rats, et entraîne des problèmes sanitaires qui mettent en péril la salubrité de l'ensemble de l'immeuble.

8.4. PROCEDURE EN CAS DE REMPLACEMENT D UN CALORIMETRE

Lors du remplacement d'un radiateur ou en cas de calorimètre défectueux, vous êtes dans l'obligation de suivre les démarches reprises ci-dessous.

Si vous ne faites pas ces démarches, TECHEM appliquera un forfait énorme de consommations et la copropriété pourrait entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès d'un avocat afin que tous les radiateurs soient munis d'un calorimètre

Démarches à suivre :

- a) Contacter TECHEM au 02 /529.63.90
- b) Renseigner le numéro de l'immeuble : 8584
- c) Fixer rendez-vous avec eux afin qu'ils viennent replacer/remplacer le ou les calorimètre(s)

8.5. STATIONNEMENT INTERDIT DANS LA ZONE DE DEPOT DES CONTAINERS A POUBELLES PRES DES ENTrees DES GARAGES _1 ECB 3 ET ECB 4

Rappel des interdictions et procédures pénales en cours vis-à-vis de plusieurs copropriétaires

8.6. Bornes de recharge

Le point a été discuté en séance

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1.1. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Païement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19,13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38,27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63,78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	210,53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223.50.

9.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privés – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

9.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

9.3.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Augmentation du fonds de réserve à 110.000 €

9.3.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

9.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses au point 3.4 (page 3) pour l'établissement des dépenses de l'exercice clôturé.

9.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Le montant global des provisions calculées pour le nouvel exercice est de 5% supérieur au montant des dépenses de l'exercice clôturé.

La répartition des provisions individuelles est, de plus, basé sur le montant des charges individuelles supportées par chacun à l'issue de l'exercice clôturé.

Les provisions pour charges et financement du fonds de réserve sont réparties en 1/11^e par des appels mensuels allant d'août à juin de chaque exercice.

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	258 027	270 928	11	24 630	5,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	58 394	61 314	11	5 573,97	5,00%
Total des dépenses "ordinaires"	316 422	332 242		30 203,82	5,00%
Apport fonds de réserve	100 000	110 000	11	10 000,00	10,00%
TOTAL	416 422	442 242		40 203,82	6,20%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00

Etabli le 17/12/2024

Le syndic

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2^{ème} quinzaine du mois de novembre 2025

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Tableau reprenant les propriétaires ayant votés « C » contre et/ou « A » abstention :

Propriétaire	4,2	5,1	5,2	5,3	6,1,1	6,1,2	6,1,3	6,1,4	6,1,5	6,1,6	6,1,7	6,1,8	6,1,9	6,1,10	6,1,11	6,2,2	6,3	6,3,2	7,2	7,4	9,1,1	9,3,2	9,3,3	9,4	
								A																	
																				C					
								A								A	A	C		C					
																				C					
	A	A		A																	C		A	A	A
																							A	A	
								A																	
								A																	
	A	A	A	A												A		A				A	A		A
					A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A										

Association des copropriétaires
de la résidence
ECB 3
Avenue de l'exposition 432-438
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.157.686**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 17/12/2024 PROCES-VERBAL

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 29/11/2024.

A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint.

En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 29.11.2024 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.

Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires. »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : ccorsico@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

24	copropriétaires présents sur 117, totalisant	2 291 /	10.000 quotités	(soit 23%)
24	copropriétaire(s) représenté(s) sur 117, totalisant	2.307 /	10.000 quotités	(soit 23%)
48	copropriétaires présents et représentés sur 117, totalisant	4.598 /	10.000 quotités	(soit 46%)

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur _____, pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de _____ pour assurer le secrétariat.

La séance est ouverte à 18H05 sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, Citya Basilix, représentée par _____, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4,2	Approbation des comptes	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
5,1	Décharge aux membres du conseil	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
5,2	Décharge commissaire aux comptes	50%	4.500	0	98	100,00%	accepté
5,3	Décharge au syndic	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
6,1,1	Madame	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,2	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,3	Madame	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,4	Monsieur	50%	4.192	0	406	100,00%	accepté
6,1,5	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,6	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,7	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,8	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,9	Madar	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,10	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,1,11	Monsieur	50%	4.594	0	4	100,00%	accepté
6,2,1	Monsieur	50%	4.598	0	0	100,00%	accepté
6,2,2	Nouvelle candidature	50%				SANS OBJET	
6,3	Mandat CC choix experts	67%	4.500	0	98	100,00%	accepté
6,3,1	Contrats récurrents	50%	4.598	0	0	100,00%	accepté
6,3,2	Renouvellement enveloppe	67%	4.402	98	98	97,82%	accepté
7,1	Caméra Corneille	67%	914	0	0	100,00%	accepté
7,2	Caméra Molière	67%	824	271	0	75,25%	accepté
7,3	Caméra Racine	67%	1.176	0	0	100,00%	accepté
7,4	Caméra Ronsard	67%	1.176	78	0	93,78%	accepté
7,5,1	Mandat CC choix fournisseur	67%	4.598	0	0	100,00%	accepté
9,1,1	Approbation clauses et sanctions	67%	4.500	0	98	100,00%	accepté
9,3,2	Fixation apport FDRS	50%	4.422	0	176	100,00%	accepté
9,3,3	Financement décision via FDRS	50%	4.417	0	181	100,00%	accepté
9,4	Approbation budget	50%	4.319	0	279	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le rapport du conseil de copropriété est annexé à la présente.

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Société	Type	Échéance	Durée	Préavis
BRUXELLES PROPLETE	Location containers	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUMINUS	Fourniture électricité	durée déterminée	annuel	/
VIVAQUA	Fourniture eau	tacite reconduction	/	/
CONFORT ENERGY	Fourniture mazout	tacite reconduction	annuel	3 mois
LUX - SEL	Fourniture sel adoucisseur	/	/	/
CALORIBEL	Relevé et répartition consommation	tacite reconduction	10 ans	3 mos
TKB	Ascensoriste	tacite reconduction	annuel	3 mois
AIB VINCOTTE	Organisme de contrôle (SECT)	tacite reconduction	annuel	3 mois
BERNARD FLAHAUX	Entretien jardin	tacite reconduction	annuel	3 mois
VEOLIA	Entretien chaudière	tacite reconduction	annuel	3 mois
ACERTA	Secrétariat social	tacite reconduction	annuel	6 mois
KANALIS	Curage des égouts	tacite reconduction	annuel	3 mois
ALLIANZ	Assurance incendie	tacite reconduction	annuel	3 mois
AXA BELGIUM	Assurance protection juridique	tacite reconduction	annuel	3 mois
GO4GREEN	Cogénération		10 ans	
AG INSURANCE	Assurance RC exploitation	tacite reconduction	annuel	3 mois

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	3 905,75	Dossier ouvert auprès de
	9 761,29	Dossier ouvert auprès de
	9 902,42	Dossier ouvert auprès de
TOTAL	23 569,46	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	292 026,00	258 027,49	-33 998,51
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 351,00	58 394,48	6 043,48
TOTAL	344 377,00	316 421,97	-27 955,03

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé
		2021/2022	2022/2023	2023/2024
L000	Frais conciergerie (salaires, lois sociales, frais de gestion, frais de remplacement, ...)	58 971,16 €	65 606,61 €	75 707,74 €
L100	Dépenses courantes générales	8 065,70 €	7 211,85 €	6 054,97 €
L110	Dépenses courantes « Corneille »	703,83 €	857,02 €	788,15 €
L120	Dépenses courantes « Molière »	1 209,97 €	343,56 €	1 314,16 €
L130	Dépenses courantes « Racine »	573,85 €	621,05 €	858,95 €

L210	Frais ascenseurs « Corneille »	5 626,75 €	5 476,97 €	3 316,68 €
L220	Frais ascenseurs « Molière »	5 655,76 €	5 422,79 €	3 282,58 €
L230	Frais ascenseurs « Racine »	6 052,00 €	5 445,25 €	4 275,02 €
L240	Frais ascenseurs « Ronsard »	5 670,21 €	5 435,28 €	3 368,01 €
L300	Frais de gestion	24 068,73 €	26 225,61 €	27 317,31 €
L400	Frais garage	1 782,99 €	3 340,85 €	9 329,19 €
L500	Frais zone verte	9 495,33 €	9 018,41 €	12 304,51 €
L600	Frais de chauffage & eau	136 250,97 €	101 788,33 €	107 933,94 €

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	265 478,36 €	237 219,35 €	258 027,49 €
---	---------------------	---------------------	---------------------

P001	Travaux et frais divers	4 352,60 €	5 425,63 €	408,10 €
P003	Frais et intérêts bancaires	121,16 €	426,97 €	408,16 €
P004	Stock fournitures	15,99 €	0,00 €	0,00 €
P007	Assurances : polices & franchises	36 703,40 €	49 330,48 €	43 625,39 €
P008	Frais et honoraires divers (avocats, experts,...)	1 531,03 €	3 155,99 €	9 562,89 €
P009	Dossiers contentieux	0,00 €	-5 049,38 €	0,00 €
P010	Frais de conservation « Corneille »	3 189,80 €	594,16 €	634,46 €
P020	Frais de conservation « Molière »	652,09 €	891,16 €	292,71 €
P030	Frais de conservation « Racine »	513,09 €	662,66 €	310,04 €
P040	Frais de conservation « Ronsard »	513,09 €	662,67 €	3 152,73 €
P050	Travaux garages	0,00 €	0,00 €	0,00 €
P500	Travaux "Zone Verte"	0,00 €	7 565,65 €	0,00 €
P600	Travaux chauffage	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		47 592,25 €	63 665,99 €	58 394,48 €

2. TOTAL FRAIS ORDINAIRES PROPRIETAIRES	47 592,25 €	63 665,99 €	58 394,48 €
--	--------------------	--------------------	--------------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	313 070,61 €	300 885,34 €	316 421,97 €
-------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

3.5. Situation du fonds de réserve * GENERAL *

FDS DE RESERVE GENERAL	115 663,82
Solde au 30/06/2023	€
Apport	59 997,96 €
Divers travaux	-3 514 14 €
Intérêts de banque 2023/2024	848,80 €
Intérêts de retard	1 539,85 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	174 536,29 €

3.6. Situation du fonds de réserve ** CORNEILLE **

FDS DE RESERVE CORNEILLE	
Solde au 30/06/2023	-8 760,90 €
Apport	9 999,88 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	5,75 €
Indemnités déménagements- emménagements	0,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	4 244,73 €

3.7. Situation du fonds de réserve ** MOLIERE **

FDS DE RESERVE MOLIERE	
Solde au 30/06/2023	-6 755,44 €
Apport	9 999,30 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	15,55 €
Indemnités déménagements- emménagements	0,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	6 259,41 €

3.8. Situation du fonds de réserve ** RACINE **

FDS DE RESERVE RACINE	
Solde au 30/06/2023	-7 782,63 €
Apport	10 001,02 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	11,12 €
Indemnités déménagements- emménagements	120,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	5 349,51 €

3.9. Situation du fonds de réserve « RONSARD »

FDS DE RESERVE RONSARD	
Solde au 30/06/2023	-11 013,11 €
Apport	10 000,02 €
GO4GREEN	3 000,00 €
Intérêts de banque 2023/2024	-4,67 €
Indemnités déménagements- emménagements	120,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	2 102,24 €

3.10. Situation du fonds de réserve « COGENERATION »

FDS DE RESERVE GO4GREEN	
Solde au 30/06/2023	
Apport	12 000,00 €
Tft 4 Résidences	-12 000,00 €
Solde à la clôture de l'exercice 2023/2024	0,00 €

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2024 (période du 01/07/2023 au 30/06/2024)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes est annexé à la présente.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Résolution 4.2 : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Résolution 5.1 : Décharge aux membres du conseil de copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Résolution 5.2 : Décharge au commissaire aux comptes

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Résolution 5.3 : Décharge au syndic

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame BILLOIR (432) - Majorité absolue

Résolution 6.1.1 : Madam

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue**Résolution 6.1.2** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.3. Madame [REDACTED] (434) - Majorité absolue****Résolution 6.1.3** : Madam [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.4. Monsieur [REDACTED] (34) - Majorité absolue****Résolution 6.1.4** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.5. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****Résolution 6.1.5** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.6. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****Résolution 6.1.6** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.7. Monsieur [REDACTED] (6) - Majorité absolue****Résolution 6.1.7** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.8. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****Résolution 6.1.8** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.9. Madame [REDACTED] - Majorité absolue****Résolution 6.1.9** : Madam [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées***6.1.10. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue****Résolution 6.1.10** : Monsieur [REDACTED]*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées*

6.1.11. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue**Résolution 6.1.11** : Monsieur Z

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue**Résolution 6.2.1** : Monsieur [REDACTED] D

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue**SANS OBJET****Résolution 6.2.2** : PAS DE CANDIDATURE

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 15.000 €. (Décision prise à la résolution 5.1 de l'AG 2011)

Résolution 6.3 : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

Résolution 6.4.1 : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2. Renouvellement de L'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

Résolution 6.3.2 : Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 4.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**7.1. Proposition de placer une caméra dans l'entrée CORNEILLE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3**

Résolution 7.1 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée CORNEILLE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.2. Proposition de placer une caméra dans l'entrée MOLIERE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3

Résolution 7.2 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée MOLIERE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.3. Proposition de placer une caméra dans l'entrée RACINE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3

Résolution 7.3 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée RACINE – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.4. Proposition de placer une caméra dans l'entrée RONSARD – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près - Majorité de 2/3

Résolution 7.4 : Proposition de placer une caméra dans l'entrée RONSARD – Montant du budget 1500 € HTVA à 10% près

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.5. Etude par un architecte pour le futur dossier « terrasses arrière »**7.5.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**

Résolution 7.5.1 : Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

8.1. RAMONAGE DES CHEMINEES PRIVATIVES

Attestation ramonage cheminée législation belge

Le législateur belge exige que les cheminées soient ramonnées au moins une fois par an. Cette opération doit être effectuée par un professionnel qualifié qui délivrera une attestation de ramonage. Ce document sera vu de préférence par le syndic de la copropriété.

Le professionnel équipé d'une échelle et reconnu est responsable pour des raisons de sécurité d'effondrement de la structure de l'immeuble et de l'équipement des échelles pour travailler sur l'immeuble sans danger de chute.

Pour des raisons d'assurance, il vous appartient de fournir une copie de l'attestation au syndic.

8.2. Détecteurs de fumée

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

8.3. Rats au sein de la copropriété

Pour rappel, il est strictement interdit d'entreposer de la nourriture dans les caves, quelles qu'en soient la nature ou la quantité. Ce type de stockage est formellement proscrié, car il favorise l'apparition de nuisibles, notamment des rats, et entraîne des problèmes sanitaires qui mettent en péril la salubrité de l'ensemble de l'immeuble.

8.4. PROCEDURE EN CAS DE REMPLACEMENT D UN CALORIMETRE

Lors du remplacement d'un radiateur ou en cas de calorimètre défectueux, vous êtes dans l'obligation de suivre les démarches reprises ci-dessous.

Si vous ne faites pas ces démarches, TECHEM appliquera un forfait énorme de consommations et la copropriété pourrait entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès d'un avocat afin que tous les radiateurs soient munis d'un calorimètre.

Démarches à suivre :

- a) Contacter TECHEM au 02 /529.63.90
- b) Renseigner le numéro de l'immeuble : 8584
- c) Fixer rendez-vous avec eux afin qu'ils viennent remplacer/remplacer le ou les calorimètre(s)

8.5. STATIONNEMENT INTERDIT DANS LA ZONE DE DEPOT DES CONTAINERS A POUBELLES PRES DES ENTrees DES GARAGES _1 ECB 3 ET ECB 4

Rappel des interdictions et procédures pénales en cours vis-à-vis de plusieurs copropriétaires

8.6. Bornes de recharge

Le point a été discuté en séance

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1.1. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19,13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38,27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63,78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	210,53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223.50.

9.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**9.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable****9.3.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue**

Augmentation du fonds de réserve à 110.000 €

9.3.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

9.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses au point 3.4 (page 3) pour l'établissement des dépenses de l'exercice clôturé.

9.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Le montant global des provisions calculées pour le nouvel exercice est de 5% supérieur au montant des dépenses de l'exercice clôturé.

La répartition des provisions individuelles est, de plus, basé sur le montant des charges individuelles supportées par chacun à l'issue de l'exercice clôturé.

Les provisions pour charges et financement du fonds de réserve sont réparties en 1/11^e par des appels mensuels allant d'août à juin de chaque exercice.

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	258 027	270 928	11	24 630	5,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	58 394	61 314	11	5 573,97	5,00%
Total des dépenses "ordinaires"	316 422	332 242		30 203,82	5,00%
Apport fonds de réserve	100 000	110 000	11	10 000,00	10,00%
TOTAL	416 422	442 242		40 203,82	6,20%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00

Etabli le 17/12/2024


Le syndic


Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 2^{ème} quinzaine du mois de novembre 2025

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Tableau reprenant les propriétaires ayant votés « C » contre et/ou « A » abstention :

Propriétaire	4,2	5,1	5,2	5,3	6,1,1	6,1,2	6,1,3	6,1,4	6,1,5	6,1,6	6,1,7	6,1,8	6,1,9	6,1,10	6,1,11	6,2,2	6,3	6,3,2	7,2	7,4	9,1,1	9,3,2	9,3,3	9,4	
								A																	
																				C					
																A	A	C	C						
								A																	
																				C					
	A	A		A																	C		A	A	A
																							A	A	
								A																	
								A																	
	A	A	A	A												A		A				A	A		A
					A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A										

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
1-000-00 - FRAIS DE CONCIERGERIE		Clé : 1000 = 10000 / 10000	74 850,57	857,17	75 707,74
000-01 - Salaire brut concierges			40 396,74	0,00	40 396,74
SAL 23007	31/07/2023	07/2023	2 951,76	0,00	2 951,76
SAL 23008	31/08/2023	08/2023	3 504,16	0,00	3 504,16
SAL 23009	30/09/2023	08/2023	1 532,00	0,00	1 532,00
SAL 23009	30/09/2023	09/2023	2 611,44	0,00	2 611,44
SAL 23010	31/10/2023	10/2023	3 359,36	0,00	3 359,36
SAL 23011	30/11/2023	11/2023	3 359,36	0,00	3 359,36
SAL 23012	31/12/2023	12/2023	3 239,85	0,00	3 239,85
SAL 24001	31/01/2024	01/2024	3 257,57	0,00	3 257,57
SAL 24001	31/01/2024	12/2023	-141,96	0,00	-141,96
SAL 24002	28/02/2024	02/2024	3 268,13	0,00	3 268,13
SAL 24003	31/03/2024	03/2024	3 310,71	0,00	3 310,71
SAL 24004	30/04/2024	04/2024	3 415,34	0,00	3 415,34
SAL 24005	31/05/2024	05/2024	3 562,36	0,00	3 562,36
SAL 23010	30/06/2024	06/2024	3 166,66	0,00	3 166,66
000-03 - Cotisations patronales ONSS ouvriers			22 593,39	0,00	22 593,39
SAL 23007	31/07/2023	07/2023	1 548,77	0,00	1 548,77
SAL 23008	31/08/2023	08/2023	1 948,31	0,00	1 948,31
SAL 23009	30/09/2023	09/2023	1 363,66	0,00	1 363,66
SAL 23009	30/09/2023	08/2023	1 109,42	0,00	1 109,42
SAL 23010	31/10/2023	10/2023	2 053,22	0,00	2 053,22
SAL 23011	30/11/2023	11/2023	2 042,67	0,00	2 042,67
SAL 23012	31/12/2023	12/2023	1 881,09	0,00	1 881,09
SAL 24001	31/01/2024	01/2024	1 786,57	0,00	1 786,57
SAL 24001	31/01/2024	12/2023	-316,38	0,00	-316,38
SAL 24002	28/02/2024	02/2024	2 253,50	0,00	2 253,50
SAL 24002	28/02/2024	01/2024	-405,09	0,00	-405,09
SAL 24003	31/03/2024	03/2024	1 771,96	0,00	1 771,96
SAL 24004	30/04/2024	04/2024	1 928,98	0,00	1 928,98
SAL 24005	31/05/2024	05/2024	1 918,81	0,00	1 918,81
SAL 23010	30/06/2024	06/2024	1 707,90	0,00	1 707,90
000-05 - Indemnité vêtements de travail			1 964,84	0,00	1 964,84
SAL 23007	31/07/2023	07/2023	160,08	0,00	160,08
SAL 23008	31/08/2023	08/2023	170,52	0,00	170,52
SAL 23009	30/09/2023	09/2023	132,24	0,00	132,24
SAL 23010	31/10/2023	10/2023	167,04	0,00	167,04
SAL 23011	30/11/2023	11/2023	156,60	0,00	156,60
SAL 23013	30/11/2023	11/2023	-10,44	0,00	-10,44
SAL 23012	31/12/2023	12/2023	135,72	0,00	135,72
SAL 24001	31/01/2024	01/2024	142,68	0,00	142,68
SAL 24001	31/01/2024	12/2023	-24,36	0,00	-24,36
SAL 24002	28/02/2024	01/2024	24,60	0,00	24,60
SAL 24002	28/02/2024	02/2024	187,68	0,00	187,68
SAL 24003	31/03/2024	03/2024	195,52	0,00	195,52
SAL 24003	31/03/2024	01/2024	3,28	0,00	3,28
SAL 24003	31/03/2024	02/2024	3,68	0,00	3,68
SAL 24004	30/04/2024	04/2024	195,52	0,00	195,52
SAL 24005	31/05/2024	05/2024	158,08	0,00	158,08
SAL 23010	30/06/2024	06/2024	166,40	0,00	166,40
000-06 - Honoraires secrétariat social			1 472,61	285,60	1 758,21
FTA 24025	31/07/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCI 07/2023	91,20	19,15	110,35

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FTA 24053	31/08/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCI 08/2023	91,20	19,15	110,35
FTA 24082	30/09/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCI 09/2023	133,11	27,95	161,06
FTA 24112	31/10/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCI 10/2023	92,10	19,34	111,44
FTA 24143	30/11/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCI 11/2023	92,10	19,34	111,44
FTA 24178	31/12/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCI 11/2023 - correction	42,33	8,89	51,22
FTA 24200	15/01/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 12/2023	92,56	19,44	112,00
FTA 24212	31/01/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 12/2023 & 01/2024	182,72	38,37	221,09
FTA 24233	29/02/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 01/2024 - correction	85,08	17,87	102,95
FTA 24233	29/02/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 02/2024	92,56	19,44	112,00
FTA 24233	29/02/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI Clôture annuelle	86,50	18,16	104,66
FTA 24249	31/03/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 03/2024	92,56	19,44	112,00
FTA 24321	30/04/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 04/2024	93,02	19,53	112,55
FTA 24351	31/05/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 05/2024	93,02	19,53	112,55
FTA 24383	30/06/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI 06/2024	112,55	0,00	112,55
000-07 - ONSS Vacances			4 589,34	0,00	4 589,34
FTA 24247	02/04/2024	ACERTA SECRETARIAT SOCI ONSS Vacances	4 589,34	0,00	4 589,34
000-08 - Suivi médical			223,31	0,00	223,31
NCA 24001	17/01/2024	IDEWE 2023	-53,15	0,00	-53,15
FTA 24205	17/01/2024	IDEWE 2024	276,46	0,00	276,46
000-09 - Assurance loi			288,56	0,00	288,56
FTA 24179	27/12/2023	JEAN CRAB ET SES FILS Accident travail	288,56	0,00	288,56
000-10 - Remplacement Concierge			2 376,00	498,96	2 874,96
FTA 24101	30/09/2023	18 - 27/09/2023	840,00	176,40	1 016,40
FTA 24347	28/05/2024	Divers dates	1 536,00	322,56	1 858,56
000-11 - Téléphone			600,00	0,00	600,00
SAL 23007	31/07/2023	07/2023	50,00	0,00	50,00
SAL 23008	31/08/2023	08/2023	50,00	0,00	50,00
SAL 23009	30/09/2023	09/2023	50,00	0,00	50,00
SAL 23010	31/10/2023	10/2023	50,00	0,00	50,00
SAL 23011	30/11/2023	11/2023	50,00	0,00	50,00
SAL 23012	31/12/2023	12/2023	50,00	0,00	50,00
SAL 24001	31/01/2024	01/2024	50,00	0,00	50,00
SAL 24002	28/02/2024	02/2024	50,00	0,00	50,00
SAL 24003	31/03/2024	03/2024	50,00	0,00	50,00
SAL 24004	30/04/2024	04/2024	50,00	0,00	50,00
SAL 24005	31/05/2024	05/2024	50,00	0,00	50,00
SAL 23010	30/06/2024	06/2024	50,00	0,00	50,00
000-12 - Divers			345,78	72,61	418,39
FTA 24203	09/01/2024	EDENRED BELGIUM Chèque consommation	345,78	72,61	418,39
1-100-00 - DEPENSES COURANTES GENERALES		Clé : 1000 = 10000 / 10000	5 334,23	720,74	6 054,97
100-01 - Contrats & frais répétitifs			1 452,99	305,14	1 758,13
FTA 24105	01/07/2023	BRUXELLES - PROPLETE, AG Location conteneurs	81,60	17,14	98,74
FTA 24136	27/11/2023	BRUXELLES - PROPLETE, AG Location conteneurs	81,60	17,14	98,74
FTA 24135	27/11/2023	BRUXELLES - PROPLETE, AG Location conteneurs	87,80	18,44	106,24
FTA 24180	20/12/2023	TRINERGY Compta Energétique 2022	660,00	138,60	798,60
FTA 24170	23/12/2023	BRUXELLES - PROPLETE, AG Location conteneurs	96,48	20,26	116,74
FTA 24375	20/02/2024	SICLI Entretien extincteurs	252,55	53,04	305,59
FTA 24234	04/03/2024	BRUXELLES - PROPLETE, AG Location conteneurs	96,48	20,26	116,74
FTA 24343	23/05/2024	BRUXELLES - PROPLETE, AG Location conteneurs	96,48	20,26	116,74
100-04 - Fournitures diverses			1 284,94	254,09	1 539,03
FTA 24167	30/10/2023	BEST BUILDING SERVICES S Produits d'entretien	246,00	51,66	297,66
FTA 24215	31/01/2024	STIMA BELGIUM SPRL Produits d'entretien	558,20	117,22	675,42
FTA 24330	25/04/2024	DOS REIES MARQUES CONCI Produit nettoyage terrasse	49,50	10,40	59,90
FTA 24344	20/05/2024	BEST BUILDING SERVICES S Produits d'entretien	256,00	53,76	309,76
FTA 24376	18/06/2024	OLIVEIRA BARBIEUX MARINE Fleurs	100,23	21,05	121,28
OD 22038	25/06/2024	Achat plantes	75,01	0,00	75,01
100-05 - Electricité caves EAN 240141			487,22	86,40	573,62
FTA 24016	11/07/2023	LUMINUS 07/2023	47,11	9,89	57,00

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac	
FTA 24041	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	47,11	9,89	57,00
FTA 24066	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	47,11	9,89	57,00
FTA 24086	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	47,11	9,89	57,00
FTA 24121	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	47,11	9,89	57,00
FTA 24159	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	47,11	9,89	57,00
FTA 24191	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	47,11	9,89	57,00
FTA 24230	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	47,11	9,89	57,00
FTA 24251	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	47,11	9,89	57,00
FTA 24295	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	47,11	9,89	57,00
NCA 24007	17/04/2024	LUMINUS	04/2024	-89,70	-18,84	-108,54
FTA 24331	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	52,91	3,17	56,08
FTA 24365	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	52,91	3,17	56,08
100-07 - Dépannage & réparations				310,53	18,63	329,16
FTA 24033	25/07/2023	SEBBATI	Interv descente eau pluviale	45,00	2,70	47,70
FTA 24269	17/02/2024	SEBBATI	Rempl minuterie caves	140,53	8,43	148,96
FTA 24262	29/02/2024	SEBBATI	Répar béton terrasse	125,00	7,50	132,50
100-08 - Frais divers				1 598,55	56,48	1 655,03
FTA 24140	27/09/2023	ECT PLOMBERIE	Petites réparations	657,20	0,00	657,20
FTA 24132	05/11/2023	SEBBATI	Poteaux lumineux	941,35	56,48	997,83
100-09 - Etrennes				200,00	0,00	200,00
OD 22016	12/12/2023		Etrennes	200,00	0,00	200,00
1-110-00 - DEPENSES COURANTES "CORNEILLE"			Clé : 1110 = 2392 / 2392	705,88	82,27	788,15
110-01 - Contrats divers & frais répétitifs				116,41	24,45	140,86
FTA 24164	27/11/2023	HIGH SYSTEMS SPRL	Entretien détection incendie	116,41	24,45	140,86
110-05 - Electricité EAN 240639				319,17	57,82	376,99
FTA 24012	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	19,01	3,99	23,00
FTA 24047	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	19,01	3,99	23,00
FTA 24064	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	19,01	3,99	23,00
FTA 24083	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	19,01	3,99	23,00
FTA 24128	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	19,01	3,99	23,00
FTA 24151	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	19,01	3,99	23,00
FTA 24188	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	19,01	3,99	23,00
FTA 24229	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	19,01	3,99	23,00
FTA 24252	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	19,01	3,99	23,00
FTA 24289	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	19,01	3,99	23,00
FTA 24309	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	67,91	14,26	82,17
FTA 24341	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	30,58	1,83	32,41
FTA 24370	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	30,58	1,83	32,41
110-08 - Frais divers				270,30	0,00	270,30
FTA 24140	27/09/2023	ECT PLOMBERIE	Petites réparations	270,30	0,00	270,30
1-120-00 - DEPENSES COURANTES "MOLIERE"			Clé : 1120 = 2467 / 2467	1 188,79	125,37	1 314,16
120-01 - Contrats divers & frais répétitifs				116,41	24,45	140,86
FTA 24164	27/11/2023	HIGH SYSTEMS SPRL	Entretien détection incendie	116,41	24,45	140,86
120-05 - Electricité EAN 240080				301,85	54,69	356,54
FTA 24009	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	21,49	4,51	26,00
FTA 24040	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	21,49	4,51	26,00
FTA 24063	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	21,49	4,51	26,00
FTA 24089	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	21,49	4,51	26,00
FTA 24120	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	21,49	4,51	26,00
FTA 24154	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	21,49	4,51	26,00
FTA 24193	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	21,49	4,51	26,00
FTA 24223	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	21,49	4,51	26,00
FTA 24306	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	21,49	4,51	26,00
FTA 24287	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	21,49	4,51	26,00
FTA 24311	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	29,09	6,11	35,20
FTA 24335	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	28,93	1,74	30,67
FTA 24360	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	28,93	1,74	30,67
120-07 - Dépannages & réparations				770,53	46,23	816,76

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac	
FTA 24202	22/11/2023	MMS DEBOUCHAGE	Débouchage colonne WC "S"	180,00	10,80	190,80
FTA 24198	08/01/2024	SEBBATI	Rempl tuyau WC	100,53	6,03	106,56
FTA 24241	23/02/2024	FERONIMMO	Interv porte principale	240,00	14,40	254,40
FTA 24315	11/04/2024	DEBOUCHAGE EXPERT	Débouchage colonne cuisines	250,00	15,00	265,00
1-130-00 - DEPENSES COURANTES "RACINE"		Clé : 1130 = 2392 / 2392	756,77	102,18	858,95	
130-01 - Contrats divers & frais répétitifs			116,41	24,45	140,86	
FTA 24164	27/11/2023	HIGH SYSTEMS SPRL	Entretien détection incendie	116,41	24,45	140,86
130-05 - Electricité EAN 240073			329,66	59,09	388,75	
FTA 24015	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	27,27	5,73	33,00
FTA 24043	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	27,27	5,73	33,00
FTA 24067	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	27,27	5,73	33,00
FTA 24085	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	27,27	5,73	33,00
FTA 24126	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	27,27	5,73	33,00
FTA 24156	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	27,27	5,73	33,00
FTA 24185	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	27,27	5,73	33,00
FTA 24219	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	27,27	5,73	33,00
FTA 24300	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	27,27	5,73	33,00
FTA 24293	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	27,27	5,73	33,00
NCA 24006	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	-10,80	-2,27	-13,07
FTA 24333	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	33,88	2,03	35,91
FTA 24361	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	33,88	2,03	35,91
130-07 - Dépannages & réparations			310,70	18,64	329,34	
FTA 24077	05/09/2023	HIGH SYSTEMS SPRL	Entretien sécurité incendie coupole	235,70	14,14	249,84
FTA 24263	29/02/2024	SEBBATI	Adaptation tuyau purge	75,00	4,50	79,50
1-140-00 - DEPENSES COURANTES "RONCARD"		Clé : 1140 = 2392 / 2392	2 095,04	81,24	2 176,28	
140-01 - Contrats divers & frais répétitifs			116,41	24,45	140,86	
FTA 24164	27/11/2023	HIGH SYSTEMS SPRL	Entretien détection incendie	116,41	24,45	140,86
140-05 - Electricité EAN 240103			269,53	48,69	318,22	
FTA 24008	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	20,66	4,34	25,00
FTA 24044	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	20,66	4,34	25,00
FTA 24062	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	20,66	4,34	25,00
FTA 24091	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	20,66	4,34	25,00
FTA 24127	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	20,66	4,34	25,00
FTA 24149	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	20,66	4,34	25,00
FTA 24186	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	20,66	4,34	25,00
FTA 24221	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	20,66	4,34	25,00
FTA 24299	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	20,66	4,34	25,00
FTA 24291	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	20,66	4,34	25,00
FTA 24308	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	10,03	2,11	12,14
FTA 24334	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	26,45	1,59	28,04
FTA 24369	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	26,45	1,59	28,04
140-07 - Dépannages & réparations			135,00	8,10	143,10	
FTA 24257	24/03/2024		Rempl ferme porte	135,00	8,10	143,10
140-08 - Frais divers			1 574,10	0,00	1 574,10	
FTA 24140	27/09/2023		Recherche humidité	265,00	0,00	265,00
FTA 24140	27/09/2023		Réparations	1 309,10	0,00	1 309,10
1-200-00 - FRAIS ASCENSEUR "CORNEILLE"		Clé : 1110 = 2392 / 2392	3 032,53	284,15	3 316,68	
200-01 - Contrat d'entretien ascenseur			1 880,91	55,41	1 936,32	
FTA 24097	28/09/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 07 - 09/2023	923,47	55,41	978,88	
FTA 24196	28/12/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 10 - 12/2023	957,44	0,00	957,44	
200-02 - Contrôles périodiques légaux			637,22	133,82	771,04	
FTA 24218	15/02/2024	VINCOTTE	13/02/2024	318,61	66,91	385,52
FTA 24356	05/06/2024	VINCOTTE	03/06/2024	318,61	66,91	385,52
200-03 - Téléphone ascenseur			69,75	14,68	84,43	
FTA 24004	04/07/2023	PROXIMUS	07/2023	5,61	1,18	6,79
FTA 24028	04/08/2023	PROXIMUS	08/2023	5,61	1,18	6,79
FTA 24059	05/09/2023	PROXIMUS	09/2023	5,61	1,18	6,79

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac	
FTA 24100	04/10/2023	PROXIMUS	10/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24109	04/11/2023	PROXIMUS	11/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24162	04/12/2023	PROXIMUS	12/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24181	04/01/2024	PROXIMUS	01/2024	6,02	1,27	7,29
FTA 24209	04/02/2024	PROXIMUS	02/2024	6,02	1,27	7,29
FTA 24238	04/03/2024	PROXIMUS	03/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24278	04/04/2024	PROXIMUS	04/2024	6,02	1,27	7,29
FTA 24322	04/05/2024	PROXIMUS	05/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24355	04/06/2024	PROXIMUS	06/2024	6,02	1,27	7,29
200-05 - Electricité EAN 240066				444,65	80,24	524,89
FTA 24014	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	37,19	7,81	45,00
FTA 24037	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	37,19	7,81	45,00
FTA 24072	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	37,19	7,81	45,00
FTA 24094	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	37,19	7,81	45,00
FTA 24125	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	37,19	7,81	45,00
FTA 24152	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	37,19	7,81	45,00
FTA 24187	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	37,19	7,81	45,00
FTA 24226	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	37,19	7,81	45,00
FTA 24250	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	37,19	7,81	45,00
FTA 24297	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	37,19	7,81	45,00
NCA 24008	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	-14,85	-3,12	-17,97
FTA 24339	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	43,80	2,63	46,43
FTA 24362	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	43,80	2,63	46,43
1-210-00 - FRAIS ASCENSEUR "MOLIERE"			Clé : 1120 = 2467 / 2467	3 005,26	277,32	3 282,58
210-01 - Contrat d'entretien ascenseur				1 880,91	55,41	1 936,32
FTA 24097	28/09/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 07 - 09/2023		923,47	55,41	978,88
FTA 24196	28/12/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 10 - 12/2023		957,44	0,00	957,44
210-02 - Contrôles périodiques légaux				637,22	133,82	771,04
FTA 24218	15/02/2024	VINCOTTE	13/02/2024	318,61	66,91	385,52
FTA 24356	05/06/2024	VINCOTTE	03/06/2024	318,61	66,91	385,52
210-03 - Téléphone ascenseur				70,98	13,38	84,36
FTA 24004	04/07/2023	PROXIMUS	07/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24028	04/08/2023	PROXIMUS	08/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24059	05/09/2023	PROXIMUS	09/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24100	04/10/2023	PROXIMUS	10/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24109	04/11/2023	PROXIMUS	11/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24162	04/12/2023	PROXIMUS	12/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24181	04/01/2024	PROXIMUS	01/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24209	04/02/2024	PROXIMUS	02/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24238	04/03/2024	PROXIMUS	03/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24278	04/04/2024	PROXIMUS	04/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24322	04/05/2024	PROXIMUS	05/2024	7,28	0,00	7,28
FTA 24355	04/06/2024	PROXIMUS	06/2024	6,02	1,26	7,28
210-05 - Electricité EAN 240097				416,15	74,71	490,86
FTA 24018	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24046	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24071	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24084	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24129	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24150	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24183	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24228	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24298	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24286	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	35,54	7,46	43,00
NCA 24005	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	-23,55	-4,95	-28,50
FTA 24337	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	42,15	2,53	44,68
FTA 24363	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	42,15	2,53	44,68
1-220-00 - FRAIS ASCENSEUR "RACINE"			Clé : 1130 = 2392 / 2392	3 930,49	344,53	4 275,02

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
220-01 - Contrat d'entretien ascenseur			1 880,92	55,41	1 936,33
FTA 24097	28/09/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 07 - 09/2023	923,47	55,41	978,88
FTA 24196	28/12/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 10 - 12/2023	957,45	0,00	957,45
220-02 - Contrôles périodiques légaux			637,22	133,82	771,04
FTA 24218	15/02/2024	VINCOTTE 13/02/2024	318,61	66,91	385,52
FTA 24356	05/06/2024	VINCOTTE 03/06/2024	318,61	66,91	385,52
220-03 - Téléphone ascenseur			70,98	13,38	84,36
FTA 24004	04/07/2023	PROXIMUS 07/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24028	04/08/2023	PROXIMUS 08/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24059	05/09/2023	PROXIMUS 09/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24100	04/10/2023	PROXIMUS 10/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24109	04/11/2023	PROXIMUS 11/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24162	04/12/2023	PROXIMUS 12/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24181	04/01/2024	PROXIMUS 01/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24209	04/02/2024	PROXIMUS 02/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24238	04/03/2024	PROXIMUS 03/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24278	04/04/2024	PROXIMUS 04/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24322	04/05/2024	PROXIMUS 05/2024	7,28	0,00	7,28
FTA 24355	04/06/2024	PROXIMUS 06/2024	6,02	1,26	7,28
220-05 - Electricité EAN 240110			513,56	92,25	605,81
FTA 24010	11/07/2023	LUMINUS 07/2023	38,84	8,16	47,00
FTA 24039	11/08/2023	LUMINUS 08/2023	38,84	8,16	47,00
FTA 24070	11/09/2023	LUMINUS 09/2023	38,84	8,16	47,00
FTA 24093	11/10/2023	LUMINUS 10/2023	38,84	8,16	47,00
FTA 24124	13/11/2023	LUMINUS 11/2023	38,84	8,16	47,00
FTA 24155	06/12/2023	LUMINUS 12/2023	38,84	8,16	47,00
FTA 24189	08/01/2024	LUMINUS 01/2024	38,84	8,16	47,00
FTA 24224	26/02/2024	LUMINUS 02/2024	38,84	8,16	47,00
FTA 24303	11/03/2024	LUMINUS 03/2024	38,84	8,16	47,00
FTA 24292	11/04/2024	LUMINUS 04/2024	38,84	8,16	47,00
FTA 24310	17/04/2024	LUMINUS 15/04/2023 - 12/04/2024	21,00	4,41	25,41
FTA 24340	13/05/2024	LUMINUS 05/2024	52,08	3,12	55,20
FTA 24366	11/06/2024	LUMINUS 06/2024	52,08	3,12	55,20
220-07 - Dépannages & réparations			827,81	49,67	877,48
FTA 24076	25/08/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - Rempl ferme porte	578,38	34,70	613,08
FTA 24206	10/01/2024	TK ELEVATOR BELGIUM SA - Interv ascenseur	249,43	14,97	264,40
1-230-00 - FRAIS ASCENSEUR "RONCARD"		Clé : 1140 = 2392 / 2392	2 911,33	456,68	3 368,01
230-01 - Contrat d'entretien ascenseur			1 723,03	223,31	1 946,34
FTA 24097	28/09/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 07 - 09/2023	923,48	55,41	978,89
FTA 24196	28/12/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - 10 - 12/2023	799,55	167,90	967,45
230-02 - Contrôles périodiques légaux			637,22	133,82	771,04
FTA 24218	15/02/2024	VINCOTTE 13/02/2024	318,61	66,91	385,52
FTA 24356	05/06/2024	VINCOTTE 03/06/2024	318,61	66,91	385,52
230-03 - Téléphone ascenseur			71,02	13,39	84,41
FTA 24004	04/07/2023	PROXIMUS 07/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24028	04/08/2023	PROXIMUS 08/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24059	05/09/2023	PROXIMUS 09/2023	5,60	1,18	6,78
FTA 24100	04/10/2023	PROXIMUS 10/2023	5,61	1,18	6,79
FTA 24109	04/11/2023	PROXIMUS 11/2023	5,61	1,18	6,79
FTA 24162	04/12/2023	PROXIMUS 12/2023	5,61	1,18	6,79
FTA 24181	04/01/2024	PROXIMUS 01/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24209	04/02/2024	PROXIMUS 02/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24238	04/03/2024	PROXIMUS 03/2024	6,02	1,27	7,29
FTA 24278	04/04/2024	PROXIMUS 04/2024	6,02	1,26	7,28
FTA 24322	04/05/2024	PROXIMUS 05/2024	7,29	0,00	7,29
FTA 24355	04/06/2024	PROXIMUS 06/2024	6,02	1,26	7,28
230-05 - Electricité EAN 240646			480,06	86,16	566,22
FTA 24019	11/07/2023	LUMINUS 07/2023	35,54	7,46	43,00

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
400-07 - Dépannages & réparations			5 277,04	316,62	5 593,66
FTA 24146	25/07/2023	SEBBATI Rempl serrure	45,00	2,70	47,70
FTA 24029	27/07/2023	SEBBATI Interv voute garage	920,00	55,20	975,20
FTA 24057	21/08/2023	SEBBATI Interv porte garage	310,53	18,63	329,16
FTA 24166	24/11/2023	GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	347,56	20,85	368,41
FTA 24165	27/11/2023	GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	131,63	7,90	139,53
FTA 24163	30/11/2023	GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	265,00	15,90	280,90
FTA 24243	22/02/2024	GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	180,78	10,85	191,63
FTA 24265	22/02/2024	Lampe LED	65,00	3,90	68,90
FTA 24256	06/03/2024	GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	925,00	55,50	980,50
FTA 24328	15/04/2024	Interv porte garage	2 086,54	125,19	2 211,73
400-08 - Frais divers			684,53	41,07	725,60
FTA 24108	17/10/2023	SEBBATI Rempl taque égout	684,53	41,07	725,60
1-500-00 - FRAIS ZONE VERTE		Clé : 1000 = 10000 / 10000	10 197,30	2 107,21	12 304,51
500-01 - Contrat d'entretien jardin			5 922,97	1 243,82	7 166,79
FTA 24035	08/08/2023	) 07/2023	614,43	129,03	743,46
FTA 24058	25/08/2023	) 08/2023	614,43	129,03	743,46
FTA 24102	27/09/2023	) 09/2023	614,43	129,03	743,46
FTA 24114	27/10/2023	) 10/2023	614,43	129,03	743,46
FTA 24168	06/12/2023	) 11/2023	1 007,53	211,58	1 219,11
FTA 24208	05/02/2024	) 12/2023	614,43	129,03	743,46
FTA 24282	08/04/2024	F 03/2024	614,43	129,03	743,46
FTA 24312	18/04/2024	F 04/2024	614,43	129,03	743,46
FTA 24346	18/05/2024	) 05/2024	614,43	129,03	743,46
500-02 - Electricité EAN 240127			530,12	93,17	623,29
FTA 24013	11/07/2023	LUMINUS 07/2023	52,07	10,93	63,00
FTA 24042	11/08/2023	LUMINUS 08/2023	52,07	10,93	63,00
FTA 24061	11/09/2023	LUMINUS 09/2023	52,07	10,93	63,00
FTA 24092	11/10/2023	LUMINUS 10/2023	52,07	10,93	63,00
FTA 24122	13/11/2023	LUMINUS 11/2023	52,07	10,93	63,00
FTA 24158	06/12/2023	LUMINUS 12/2023	52,07	10,93	63,00
FTA 24182	08/01/2024	LUMINUS 01/2024	52,07	10,93	63,00
FTA 24225	26/02/2024	LUMINUS 02/2024	52,07	10,93	63,00
FTA 24302	11/03/2024	LUMINUS 03/2024	52,07	10,93	63,00
FTA 24288	11/04/2024	LUMINUS 04/2024	52,07	10,93	63,00
NCA 24010	17/04/2024	LUMINUS 15/04/2023 - 12/04/2024	-111,26	-23,37	-134,63
FTA 24332	13/05/2024	LUMINUS 05/2024	60,34	3,62	63,96
FTA 24364	11/06/2024	LUMINUS 06/2024	60,34	3,62	63,96
500-07 - Entretien spéciaux			3 320,99	697,41	4 018,40
FTA 24175	21/12/2023	Divers travaux	736,96	154,76	891,72
FTA 24282	08/04/2024	Divers travaux	593,18	124,57	717,75
FTA 24327	25/04/2024	) Divers travaux	1 557,97	327,17	1 885,14
FTA 24346	18/05/2024	) Interv pelouse	157,07	32,99	190,06
FTA 24346	18/05/2024	) 2 blocs de béton	275,81	57,92	333,73
500-08 - Frais divers			423,22	72,81	496,03
FTA 24049	11/08/2023	JRN) Enlèvement encombrants*	31,06	0,00	31,06
FTA 24145	09/10/2023	SEBBATI Stickers interdiction stationner*	59,83	12,57	72,40
FTA 24169	05/12/2023	SEBBATI Interv poteaux lumin (seul ECB III)	132,50	7,95	140,45
FTA 24266	22/02/2024	Peinture plots béton Z.V.*	200,53	12,03	212,56
FTA 24267	22/02/2024	Bouchage trous asphalte accès*	420,53	25,23	445,76
FTA 24260	29/02/2024	Socle en betan (seul ECB III)	250,53	15,03	265,56
OD 22039	30/06/2024	Quote-part ECB IV	-671,76	0,00	-671,76
1-600-00 - PROVISIONS CHAUFFAGE & EAU		Clé : 1600 = 10000 / 10000	-15 206,04	12 423,23	-2 782,81
600-01 - Contrat d'entretien chaufferie			7 975,48	478,52	8 454,00
FTA 24096	27/09/2023	VEOLIA 07 - 09/2023	2 640,57	158,43	2 799,00
FTA 24197	21/12/2023	VEOLIA 10 - 12/2023	2 637,91	158,27	2 796,18
FTA 24253	26/03/2024	VEOLIA 01 - 03/2024	2 697,00	161,82	2 858,82
600-03 - Relevés & locations compteurs			5 940,40	0,00	5 940,40

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac	
FTA 24045	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24068	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24090	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24130	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24153	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	35,54	7,46	43,00
FTA 24190	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24222	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24304	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24294	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	35,54	7,46	43,00
FTA 24316	25/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	27,16	5,70	32,86
FTA 24338	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	48,75	2,93	51,68
FTA 24367	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	48,75	2,93	51,68
1-300-00 - FRAIS DE GESTION		Clé : 1000 = 10000 / 10000		27 317,31	0,00	27 317,31
300-01 - Honoraires syndic				24 637,14	0,00	24 637,14
FTA 24003	06/07/2023	CITYA BRUXELLES	07/2023	2 039,23	0,00	2 039,23
FTA 24036	10/08/2023	CITYA BRUXELLES	08/2023	2 039,23	0,00	2 039,23
FTA 24060	08/09/2023	CITYA BRUXELLES	09/2023	2 039,23	0,00	2 039,23
FTA 24095	06/10/2023	CITYA BRUXELLES	10/2023	2 039,23	0,00	2 039,23
FTA 24118	08/11/2023	CITYA BRUXELLES	11/2023	2 039,23	0,00	2 039,23
FTA 24161	06/12/2023	CITYA BRUXELLES	12/2023	2 039,23	0,00	2 039,23
FTA 24199	11/01/2024	CITYA BRUXELLES	01/2024	2 066,96	0,00	2 066,96
FTA 24213	12/02/2024	CITYA BRUXELLES	02/2024	2 066,96	0,00	2 066,96
FTA 24237	11/03/2024	CITYA BRUXELLES	03/2024	2 066,96	0,00	2 066,96
FTA 24307	15/04/2024	CITYA BRUXELLES	04/2024	2 066,96	0,00	2 066,96
FTA 24329	10/05/2024	CITYA BRUXELLES	05/2024	2 066,96	0,00	2 066,96
FTA 24352	06/06/2024	CITYA BRUXELLES	06/2024	2 066,96	0,00	2 066,96
300-02 - Frais conseil de copropriété				38,55	0,00	38,55
OD 22040	26/06/2024	Divers achats		38,55	0,00	38,55
300-04 - Frais administratifs				2 641,62	0,00	2 641,62
FTA 24003	06/07/2023	CITYA BRUXELLES	07/2023	218,65	0,00	218,65
FTA 24036	10/08/2023	CITYA BRUXELLES	08/2023	218,65	0,00	218,65
FTA 24060	08/09/2023	CITYA BRUXELLES	09/2023	218,65	0,00	218,65
FTA 24095	06/10/2023	CITYA BRUXELLES	10/2023	218,65	0,00	218,65
FTA 24118	08/11/2023	CITYA BRUXELLES	11/2023	218,65	0,00	218,65
FTA 24161	06/12/2023	CITYA BRUXELLES	12/2023	218,65	0,00	218,65
FTA 24199	11/01/2024	CITYA BRUXELLES	01/2024	221,62	0,00	221,62
FTA 24213	12/02/2024	CITYA BRUXELLES	02/2024	221,62	0,00	221,62
FTA 24237	11/03/2024	CITYA BRUXELLES	03/2024	221,62	0,00	221,62
FTA 24307	15/04/2024	CITYA BRUXELLES	04/2024	221,62	0,00	221,62
FTA 24329	10/05/2024	CITYA BRUXELLES	05/2024	221,62	0,00	221,62
FTA 24352	06/06/2024	CITYA BRUXELLES	06/2024	221,62	0,00	221,62
1-400-00 - FRAIS GARAGE		Clé : 1000 = 10000 / 10000		8 700,90	628,29	9 329,19
400-01 - Contrat d'entretien				1 839,00	110,34	1 949,34
FTA 24176	21/12/2023	KANALIS	Entretien égouts	1 839,00	110,34	1 949,34
400-05 - Electricité garages EAN 240653				900,33	160,26	1 060,59
FTA 24011	11/07/2023	LUMINUS	07/2023	72,73	15,27	88,00
FTA 24038	11/08/2023	LUMINUS	08/2023	72,73	15,27	88,00
FTA 24069	11/09/2023	LUMINUS	09/2023	72,73	15,27	88,00
FTA 24088	11/10/2023	LUMINUS	10/2023	72,73	15,27	88,00
FTA 24123	13/11/2023	LUMINUS	11/2023	72,73	15,27	88,00
FTA 24160	06/12/2023	LUMINUS	12/2023	72,73	15,27	88,00
FTA 24192	08/01/2024	LUMINUS	01/2024	72,73	15,27	88,00
FTA 24220	26/02/2024	LUMINUS	02/2024	72,73	15,27	88,00
FTA 24305	11/03/2024	LUMINUS	03/2024	72,73	15,27	88,00
FTA 24290	11/04/2024	LUMINUS	04/2024	72,73	15,27	88,00
NCA 24009	17/04/2024	LUMINUS	15/04/2023 - 12/04/2024	-18,75	-3,94	-22,69
FTA 24342	13/05/2024	LUMINUS	05/2024	95,89	5,75	101,64
FTA 24368	11/06/2024	LUMINUS	06/2024	95,89	5,75	101,64

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
OD 22045	30/06/2024	Relevé de compteurs	5 940,40	0,00	5 940,40
600-04 - Mazout			46 627,34	9 791,74	56 419,08
FTA 24172	08/12/2023	COMFORT ENERGY 19 441 L	15 305,90	3 214,24	18 520,14
FTA 24204	19/01/2024	COMFORT ENERGY 20 000 L	15 498,00	3 254,58	18 752,58
FTA 24281	29/03/2024	COMFORT ENERGY 19 475 L	15 823,44	3 322,92	19 146,36
600-05 - Electricité EAN 240134			1 490,96	223,30	1 714,26
FTA 24017	11/07/2023	LUMINUS 07/2023	89,26	18,74	108,00
FTA 24048	11/08/2023	LUMINUS 08/2023	89,26	18,74	108,00
FTA 24065	11/09/2023	LUMINUS 09/2023	89,26	18,74	108,00
FTA 24087	11/10/2023	LUMINUS 10/2023	89,26	18,74	108,00
FTA 24131	13/11/2023	LUMINUS 11/2023	89,26	18,74	108,00
FTA 24157	06/12/2023	LUMINUS 12/2023	89,26	18,74	108,00
FTA 24184	08/01/2024	LUMINUS 01/2024	89,26	18,74	108,00
FTA 24227	26/02/2024	LUMINUS 02/2024	89,26	18,74	108,00
FTA 24301	11/03/2024	LUMINUS 03/2024	89,26	18,74	108,00
FTA 24296	11/04/2024	LUMINUS 04/2024	89,26	18,74	108,00
FTA 24336	13/05/2024	LUMINUS 05/2024	299,18	17,95	317,13
FTA 24371	11/06/2024	LUMINUS 06/2024	299,18	17,95	317,13
600-06 - Consommation d'eau			29 063,94	1 743,85	30 807,79
FTA 24007	17/07/2023	VIVAQUA 14/06/2023 - 12/07/2023	2 635,27	158,12	2 793,39
FTA 24050	23/08/2023	VIVAQUA 13/07/2023 - 21/08/2023	2 004,34	120,26	2 124,60
FTA 24079	19/09/2023	VIVAQUA 22/08/2023 - 13/09/2023	2 365,44	141,93	2 507,37
FTA 24098	17/10/2023	VIVAQUA 14/09/2023 - 12/10/2023	2 406,52	144,39	2 550,91
FTA 24134	19/11/2023	VIVAQUA 13/10/2023 - 15/11/2023	3 180,92	190,86	3 371,78
FTA 24171	10/12/2023	VIVAQUA 16/11/2023 - 07/12/2023	1 701,83	102,11	1 803,94
FTA 24201	19/01/2024	VIVAQUA 08/12/2023 - 17/01/2024	3 391,73	203,50	3 595,23
FTA 24217	21/02/2024	VIVAQUA 18/01/2024 - 15/02/2024	2 005,62	120,34	2 125,96
FTA 24377	24/03/2024	VIVAQUA 16/02/24 - 20/03/24	2 290,19	137,41	2 427,60
FTA 24379	14/04/2024	VIVAQUA 21/03/24 - 11/04/24	2 843,26	170,60	3 013,86
FTA 24378	17/05/2024	VIVAQUA 12/04/24 - 15/05/24	3 145,79	188,75	3 334,54
FTA 24380	18/06/2024	VIVAQUA 31/05/24 - 12/06/24	1 093,03	65,58	1 158,61
600-07 - Dépannges & réparations			772,92	5,88	778,80
OD 22005	14/07/2023	Correction consom eau chaude V06	675,00	0,00	675,00
FTA 24055	15/08/2023	SEBBATI Pose barillet	97,92	5,88	103,80
600-08 - Traitement de l'eau			856,86	179,94	1 036,80
FTA 24106	16/10/2023	LUX-SEL Sel adoucisseur	428,43	89,97	518,40
FTA 24214	02/02/2024	LUX-SEL Sel adoucisseur	428,43	89,97	518,40
600-09 - Tft vers consommation s/Caloribel			-107 933,94	0,00	-107 933,94
OD 22044	30/06/2024	Tft décompte chauf et eau	-107 933,94	0,00	-107 933,94
TOTAL 1 :			128 820,36	18 490,38	147 310,74

2-000-00 - FRAIS DE CONSERVATION

		Clé : 1000 = 10000 / 10000	53 813,64	190,90	54 004,54
000-01 - Frais & travaux divers			385,00	23,10	408,10
FTA 24324	09/04/2024	Répar séparation terrasse	385,00	23,10	408,10
000-03 - Frais & intérêts bancaires			408,16	0,00	408,16
C.A 104	06/07/2023	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 104	06/07/2023	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 115	24/07/2023	Frais bancaire	12,00	0,00	12,00
C.A 124	04/08/2023	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 124	04/08/2023	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 142	06/09/2023	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 142	06/09/2023	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 162	05/10/2023	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 162	05/10/2023	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 179	07/11/2023	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 179	07/11/2023	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 198	06/12/2023	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 198	06/12/2023	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
C.A 4	05/01/2024	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 4	05/01/2024	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 23	06/02/2024	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 23	06/02/2024	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 38	06/03/2024	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 38	06/03/2024	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 57	05/04/2024	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 57	05/04/2024	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 78	07/05/2024	Frais Bancaire	9,68	0,00	9,68
C.A 78	07/05/2024	Frais Bancaire	2,50	0,00	2,50
C.A 95	06/06/2024	Frais Bancaire	12,18	0,00	12,18
C.A 97	10/06/2024	Frais Bancaire	250,00	0,00	250,00
000-06 - Sinistres à charge copro			19 731,50	0,00	19 731,50
OD 22027	16/06/2024	Sinistre S 10452 - R W12	2 720,00	0,00	2 720,00
OD 22036	16/06/2024	Sinistre S 9244 - C R06	1 355,20	0,00	1 355,20
OD 22035	16/06/2024	Sinistre S 9738 - R U06 & R U05	1 563,49	0,00	1 563,49
OD 22034	16/06/2024	Sinistre S 9736 Chauffage colonne WX	281,03	0,00	281,03
OD 22033	16/06/2024	Sinistre S 9827 - WC C Q01 & Q02 & Q	5 671,40	0,00	5 671,40
OD 22032	16/06/2024	Sinistre S 10167 - C R01	5 147,46	0,00	5 147,46
OD 22028	16/06/2024	Sinistre S 10377 - R X05	606,03	0,00	606,03
OD 22029	16/06/2024	Sinistre S 10363 - R V04	2 386,89	0,00	2 386,89
000-07 - Assurances : polices & sinistres			23 893,89	0,00	23 893,89
FTA 24030	25/07/2023	JEAN CRAB ET SES FILS RC Conseil	127,79	0,00	127,79
FTA 24147	23/11/2023	JEAN CRAB ET SES FILS Protection juridique	426,05	0,00	426,05
FTA 24148	23/11/2023	JEAN CRAB ET SES FILS Incendie	23 340,05	0,00	23 340,05
000-08 - Frais & honoraires divers			9 395,09	167,80	9 562,89
FTA 24078	08/08/2023	FISCALITE.BRUSSELS Taxe 2023	463,40	0,00	463,40
FTA 24133	10/11/2023	AOP BRUXELLES-OUEST Location salle 10/01/2024	170,00	0,00	170,00
FTA 24138	30/11/2023	CITYA BRUXELLES Frais AG 14 & 28/09/2023	4 143,99	0,00	4 143,99
OD 22019	08/02/2024	Frais AG 10/01/2024	57,60	0,00	57,60
FTA 24254	29/03/2024	RIQUIER ERIC AVOCAT Honoraires Avocat	778,94	163,58	942,52
FTA 24244	31/03/2024	SPEEDY MEAT SANDWICHES Frais CC 25/03/2024	70,28	4,22	74,50
FTA 24320	30/04/2024	CITYA BRUXELLES Envoi rapport ascenseur	13,10	0,00	13,10
FTA 24354	31/05/2024	CITYA BRUXELLES Frais AGO 2023	2 117,85	0,00	2 117,85
FTA 24382	24/06/2024	DEBRAY - EDKD HUISSIER JU Honoraires : ACP/TCHANA	350,00	0,00	350,00
OD 22041	30/06/2024	Note de frais	387,81	0,00	387,81
FTA 24385	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Suivi procédure RIQUIER/HAKOBYAN	210,53	0,00	210,53
FTA 24386	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Suivi procédure Riquier/MARTINS	210,53	0,00	210,53
FTA 24387	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Suivi procédure Riquier/BASOSILA	210,53	0,00	210,53
FTA 24390	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Suivi procédure Riquier/EL GHAZILI	210,53	0,00	210,53
2-010-00 - FRAIS DE CONSERVATION "CORNEILLE"		Clé : 1110 = 2392 / 2392	634,46	0,00	634,46
010-07 - Assurances : polices & sinistres			634,46	0,00	634,46
OD 22032	16/06/2024	Franchise légal à charge copro	317,23	0,00	317,23
OD 22033	16/06/2024	Franchise légal à charge copro	317,23	0,00	317,23
2-020-00 - FRAIS DE CONSERVATION " MOLIÈRE"		Clé : 1120 = 2467 / 2467	276,14	16,57	292,71
020-01 - Frais & travaux divers			276,14	16,57	292,71
FTA 24359	06/06/2024	ECT PLOMBERIE Interv fuite colonne eau chaude	276,14	16,57	292,71
2-030-00 - FRAIS DE CONSERVATION "RACINE"		Clé : 1130 = 2392 / 2392	284,44	25,60	310,04
030-01 - Frais & travaux divers			426,66	25,60	452,26
FTA 24104	02/10/2023	HIGH SYSTEMS SPRL Rempl coupole	426,66	25,60	452,26
030-07 - Assurances : polices & sinistres			-142,22	0,00	-142,22
OD 22031	16/06/2024	Clôture sinistre S 10305 Coupole	-142,22	0,00	-142,22
2-040-00 - FRAIS DE CONSERVATION "RONSARD"		Clé : 1140 = 2392 / 2392	2 992,23	160,50	3 152,73
040-01 - Frais & travaux divers			2 675,00	160,50	2 835,50
FTA 24103	01/10/2023	ECT PLOMBERIE Rempl tuyauterie eau froide	2 675,00	160,50	2 835,50
040-07 - Assurances : polices & sinistres			317,23	0,00	317,23
OD 22034	16/06/2024	Franchise légal à charge copro	317,23	0,00	317,23

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
TOTAL 2 :			58 000,91	393,57	58 394,48
Total des dépenses communes :			186 821,27	18 883,95	205 705,22
4-110-00 - DECOMPTE CHAUFFAGE & EAU			Clé : 4600 = 110205,66 / 110205, 107 933,94	0,00	107 933,94
OD 22044	30/06/2024	Décompte Caloribel	107 933,94	0,00	107 933,94
4-900-00 - FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS			452,44	34,72	487,16
FTA 24049	11/08/2023	Enlèvement encombrants (Lot : R/U09)	25,00	0,00	25,00
FTA 24075	21/08/2023	IMMO PLAQUETTES Plaquettes (Lot : R/W12)	16,41	3,45	19,86
FTA 24115	24/10/2023	IMMO PLAQUETTES Plaquettes (Lot : R/U02)	18,20	3,82	22,02
FTA 24115	24/10/2023	IMMO PLAQUETTES Plaquettes (Lot : M/T10)	9,10	1,91	11,01
FTA 24144	27/11/2023	IMMO PLAQUETTES Plaquettes (Lot : C/R07)	28,64	6,01	34,65
FTA 24174	18/12/2023	CALORIBEL Refix répartiteur (Lot : R/V10)	100,00	6,00	106,00
FTA 24235	29/02/2024	IMMO PLAQUETTES Plaquettes (Lot : R/V08)	17,75	3,73	21,48
FTA 24239	03/03/2024	ECT PLOMBERIE Débouchage (Lot : R/V05)	98,94	5,94	104,88
FTA 24313	10/04/2024	IMMO PLAQUETTES Plaquettes (Lot : M/S01)	18,40	3,86	22,26
OD 22046	30/06/2024	Indemnité déménag/emménag X03 (Lot : R/V05)	40,00	0,00	40,00
OD 22061	30/06/2024	Indemnité emmén./déména U09 (Lot : R/V05)	40,00	0,00	40,00
OD 22062	30/06/2024	Indemnité emmén./déména W02 (Lot : R/V05)	40,00	0,00	40,00
5-900-00 - FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES			1 164,99	31,83	1 196,82
FTA 24032	28/07/2023	ECT PLOMBERIE Interv compteur (Lot : M/S06)	125,00	7,50	132,50
FTA 24032	28/07/2023	ECT PLOMBERIE Interv compteur (Lot : C/R02)	225,00	13,50	238,50
FTA 24268	22/02/2024	Réparation fuite baignoire (Lot : C/R07)	180,53	10,83	191,36
OD 22029	16/06/2024	Franchise légale (Lot : R/V04)	317,23	0,00	317,23
OD 22035	16/06/2024	Franchise légale (Lot : R/V05)	317,23	0,00	317,23
5-902-00 - HONORAIRES DOSSIER MUTATION			1 780,60	0,00	1 780,60
FTA 24023	28/07/2023	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/V04)	53,30	0,00	53,30
FTA 24024	28/07/2023	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : Z/P51)	53,30	0,00	53,30
FTA 24020	28/07/2023	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/V02)	278,65	0,00	278,65
FTA 24113	30/10/2023	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/V08)	175,63	0,00	175,63
FTA 24137	30/11/2023	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : M/S05)	156,32	0,00	156,32
FTA 24236	29/02/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/U09)	158,45	0,00	158,45
FTA 24279	31/03/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/V08)	54,02	0,00	54,02
FTA 24280	31/03/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/W01)	54,02	0,00	54,02
FTA 24319	30/04/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/W04)	123,99	0,00	123,99
FTA 24353	31/05/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/U10)	158,45	0,00	158,45
FTA 24384	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/U09)	54,02	0,00	54,02
FTA 24384	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Information légale notaire (Lot : R/U09)	123,99	0,00	123,99
FTA 24389	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Honoraires mutation (Lot : R/W11)	54,02	0,00	54,02
FTA 24389	30/06/2024	CITYA BRUXELLES Information légale notaire (Lot : R/W11)	282,44	0,00	282,44
5-903-00 - REMBOURSEMENT Q-P FONDS DE ROULEMENT			-823,95	0,00	-823,95
OD 22042	25/06/2024	QP fonds de roulement permanent (Lot : R/V05)	-823,95	0,00	-823,95
5-904-00 - APPEL QUOTE-PART FONDS DE ROULEMENT			823,95	0,00	823,95
OD 22042	25/06/2024	QP fonds de roulement permanent (Lot : R/V05)	823,95	0,00	823,95
7-100-00 - REMB PROVISIONS			Clé : 6011 = 30027,14 / 30027,14 -330 298,54	0,00	-330 298,54
OD 22012	01/08/2023	CORRECTION BAEYENS	61,39	0,00	61,39
FDR 17446	01/08/2023	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 088,53	0,00	-30 088,53
FDR 17622	01/09/2023	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 17794	01/10/2023	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 17968	01/11/2023	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 18140	01/12/2023	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 18312	01/01/2024	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 18484	01/02/2024	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 18656	01/03/2024	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 18828	01/04/2024	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
FDR 19002	01/05/2024	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Compte	Date	Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FDR 19178	01/06/2024	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-30 027,14	0,00	-30 027,14
Total des provisions, appels de fonds :			-218 966,57	66,55	-218 900,02
TOTAL A REPARTIR :			-32 145,30	18 950,50	-13 194,80

Légende ¹

- | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--|
| 1. Frais "locataires" | 4. Frais privatifs "locataires" | 7. Remboursement de provisions ou de fonds |
| 2. Frais "propriétaires" | 5. Frais privatifs "propriétaires" | |
| 3. Exécution décision(s) AG | 6. Appel de provisions ou de fonds | |

¹ A titre purement indicatif suivant l'usage et sans préjudice du contrat de bail conclu entre les parties. Le propriétaire demeure seul responsable du paiement de la totalité des charges. En aucun cas, le syndic n'interviendra en cas de différend entre le propriétaire et son locataire.

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
1-000-00 - FRAIS DE CONCIERGERIE		Clé : 1000 = 10000/ 10000		65 606.61
000-01 - Salaire brut concierges			30 630.85	
SAL 22007	31/07/2022	07/2022	2 607.76	
SAL 22008	31/08/2022	08/2022	2 967.23	
SAL 22009	30/09/2022	09/2022	2 844.60	
SAL 22010	31/10/2022	10/2022	2 475.71	
SAL 22011	30/11/2022	11/2022	2 761.08	
SAL 22012	31/12/2022	12/2022	1 676.21	
SAL 23001	31/01/2023	01/2023	2 394.26	
SAL 23002	28/02/2023	02/2023	2 783.56	
SAL 23003	31/03/2023	03/2023	2 808.46	
SAL 23004	30/04/2023	04/2023	2 274.96	
SAL 23005	31/05/2023	05/2023	1 990.86	
SAL 23006	30/06/2023	06/2023	3 046.16	
000-03 - Cotisations patronales ONSS ouvriers			16 059.44	
SAL 22007	31/07/2022	07/2022	1 360.28	
SAL 22008	31/08/2022	08/2022	1 523.91	
SAL 22009	30/09/2022	09/2022	1 398.46	
SAL 22010	31/10/2022	10/2022	1 427.19	
SAL 22011	30/11/2022	11/2022	1 426.78	
SAL 22012	31/12/2022	12/2022	1 199.84	
SAL 23001	31/01/2023	01/2023	1 326.31	
SAL 23002	28/02/2023	02/2023	1 467.57	
SAL 23003	31/03/2023	03/2023	1 330.01	
SAL 23004	30/04/2023	03/2023	1 182.74	
SAL 23005	31/05/2023	05/2023	951.36	
SAL 23006	30/06/2023	06/2023	1 464.99	
000-05 - Indemnité vêtements de travail			1 593.84	
SAL 22007	31/07/2022	07/2022	149.64	
SAL 22008	31/08/2022	08/2022	149.64	
SAL 22009	30/09/2022	09/2022	156.60	
SAL 22010	31/10/2022	10/2022	146.16	
SAL 22011	30/11/2022	11/2022	114.84	
SAL 22012	31/12/2022	12/2022	80.04	
SAL 23001	31/01/2023	01/2023	125.28	
SAL 23002	28/02/2023	02/2023	153.12	
SAL 23003	31/03/2023	03/2023	153.12	
SAL 23004	30/04/2023	03/2023	100.92	
SAL 23005	31/05/2023	05/2023	97.44	
SAL 23006	30/06/2023	06/2023	167.04	
000-06 - Honoraires secrétariat social			2 049.03	
FTA 23117	01/07/2022	ACERTA CONSULT Consultance juridique	671.55	
FTA 23051	31/07/2022	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 07/2022	101.13	
FTA 23080	31/08/2022	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 08/2022	101.13	
FTA 23094	30/09/2022	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 09/2022	101.13	
FTA 23123	31/10/2022	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 10/2022	104.91	
FTA 23147	30/11/2022	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 11/2022	104.91	
FTA 23180	31/12/2022	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 12/2022	104.91	
FTA 23219	31/01/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 01/2023	109.24	
FTA 23253	28/02/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL Clôture annuel	102.24	
FTA 23253	28/02/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 02/2023	109.24	
FTA 23309	31/03/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 03/2023	109.24	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
FTA 23317	30/04/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 04/2023	109.80	
FTA 23349	31/05/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 05/2023	109.80	
FTA 23389	30/06/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL 06/2023	109.80	
000-07 - ONSS Vacances			3 687.90	
FTA 23307	03/04/2023	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL Vacances	3 687.90	
000-08 - Suivi médical			372.42	
FTA 23224	19/01/2023	IDEWE Service médical 2022	48.20	
FTA 23223	19/01/2023	IDEWE Service médical 2023	324.22	
000-09 - Assurance loi			283.53	
FTA 23182	26/12/2022	JEAN CRAB ET SES FILS Accident travail	283.53	
000-10 - Remplacement Concierge			10 599.60	
FTA 23020	12/07/2022	06 - 07/2022	755.04	
FTA 23071	31/08/2022	07 - 08/2022	522.72	
FTA 23138	31/10/2022	09 - 10/2022	609.84	
FTA 23173	30/11/2022	11/2022	1 219.68	
FTA 23198	31/12/2022	12/2022	2 294.16	
FTA 23242	31/01/2023	01/2023	1 277.76	
FTA 23282	19/03/2023	03/2023	522.72	
FTA 23325	31/03/2023	03/2023	435.60	
FTA 23355	31/05/2023	19/04 - 27/05/2023	2 962.08	
000-11 - Téléphone			330.00	
SAL 22007	31/07/2022	07/2022	25.00	
SAL 22008	31/08/2022	08/2022	25.00	
SAL 22009	30/09/2022	09/2022	25.00	
SAL 22010	31/10/2022	10/2022	25.00	
SAL 22011	30/11/2022	11/2022	25.00	
SAL 22012	31/12/2022	12/2022	25.00	
SAL 23001	31/01/2023	01/2023	25.00	
SAL 23002	28/02/2023	02/2023	25.00	
SAL 23003	31/03/2023	03/2023	25.00	
SAL 23004	30/04/2023	03/2023	25.00	
SAL 23005	31/05/2023	05/2023	25.00	
SAL 23006	30/06/2023	06/2023	55.00	
1-100-00 * DEPENSES COURANTES GENERALES			Clé : 1000 = 10000/ 10000	7 211.85
100-01 - Contrats & frais répétitifs			3 671.38	
FTA 23005	01/07/2022	SICLI Entretien extincteurs	275.41	
FTA 23026	25/07/2022	BRUXELLES - PROPLETE, AGE Location conteneurs	98.74	
FTA 23074	10/09/2022	VAN DIEREN SERVICES Dératisation	477.95	
FTA 23116	16/10/2022	BRUXELLES - PROPLETE, AGE Location conteneurs	98.74	
FTA 23157	30/11/2022	KANALIS Curage égouts	1 823.20	
FTA 23158	12/12/2022	TRINERGY Compta énergétique 2020-2021	798.60	
FTA 23288	05/04/2023	BRUXELLES - PROPLETE, AGE Location conteneurs	98.74	
100-04 - Fournitures diverses			2 166.40	
FTA 23049	01/08/2022	DARTEVELLE (FOURN) Cartouche d'encre	86.98	
FTA 23052	20/08/2022	DARTEVELLE (FOURN) Produit fournis	13.99	
FTA 23108	09/10/2022	BEST BUILDING SERVICES SRL Produits d'entretien	363.00	
FTA 23110	12/10/2022	DARTEVELLE (FOURN) Souffleur	576.00	
FTA 23249	09/02/2023	STIMA BELGIUM SPRL Produits d'entretien	469.24	
FTA 23375	14/04/2023	HENRARD DANY (FOURN) Cache vis	29.52	
FTA 23376	25/05/2023	OLIVEIRA BARBIEUX MARINEID Fleurs & vases	154.81	
FTA 23378	31/05/2023	HENRARD DANY (FOURN) Aspirateur	59.95	
FTA 23379	20/06/2023	BEST BUILDING SERVICES SRL Produits d'entretien	261.36	
FTA 23377	25/06/2023	DEHON MICHEL (FOURN) Brosse	5.18	
OD 21101	30/06/2023	DOS REIES MARQUES CONCIE Fleurs	146.37	
100-05 - Electricité caves EAN 240141			606.40	
FTA 23007	15/07/2022	LUMINUS 07/2022	69.00	
FTA 23046	15/08/2022	LUMINUS 08/2022	69.00	
FTA 23060	15/09/2022	LUMINUS 09/2022	69.00	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
FTA 23102	17/10/2022	LUMINUS	69.00	
FTA 23129	15/11/2022	LUMINUS	69.00	
FTA 23160	12/12/2022	LUMINUS	69.00	
FTA 23185	11/01/2023	LUMINUS	69.00	
FTA 23234	21/02/2023	LUMINUS	69.00	
FTA 23262	13/03/2023	LUMINUS	69.00	
FTA 23301	11/04/2023	LUMINUS	69.00	
NCA 22005	11/05/2023	LUMINUS	-209.60	
FTA 23335	11/05/2023	LUMINUS	69.00	
FTA 23359	12/06/2023	LUMINUS	57.00	
100-07 - Dépannage & réparations			159.00	
FTA 23245	05/02/2023	M-DETECT	159.00	
100-08 - Frais divers			358.67	
FTA 23378	31/05/2023	HENRARD DANY (FOURN)	50.00	
C.A 85	06/06/2023	RODIN-MAILLOL	308.67	
100-09 - Etrennes			250.00	
OD 21073	21/12/2022	Etrennes	250.00	
1-110-00 - DEPENSES COURANTES "CORNEILLE"			Clé : 1110 = 2392 / 2392	857.02
110-01 - Contrats divers & frais répétitifs			63.98	
FTA 23025	04/07/2022	AQUAFLAM	63.98	
110-05 - Electricité EAN 240639			249.26	
FTA 23017	15/07/2022	LUMINUS	23.00	
FTA 23041	15/08/2022	LUMINUS	23.00	
FTA 23062	15/09/2022	LUMINUS	23.00	
FTA 23103	17/10/2022	LUMINUS	23.00	
FTA 23137	15/11/2022	LUMINUS	23.00	
FTA 23162	12/12/2022	LUMINUS	23.00	
FTA 23193	11/01/2023	LUMINUS	23.00	
FTA 23239	21/02/2023	LUMINUS	23.00	
FTA 23265	13/03/2023	LUMINUS	23.00	
FTA 23294	11/04/2023	LUMINUS	23.00	
NCA 22010	11/05/2023	LUMINUS	-26.74	
FTA 23334	11/05/2023	LUMINUS	23.00	
FTA 23362	12/06/2023	LUMINUS	23.00	
110-07 - Dépannages & réparations			543.78	
FTA 23155	07/12/2022	ECT PLOMBERIE	543.78	
1-120-00 - DEPENSES COURANTES "MOLIERE"			Clé : 1120 = 2467 / 2467	343.56
120-01 - Contrats divers & frais répétitifs			63.98	
FTA 23025	04/07/2022	AQUAFLAM	63.98	
120-05 - Electricité EAN 240080			279.58	
FTA 23016	15/07/2022	LUMINUS	25.00	
FTA 23038	15/08/2022	LUMINUS	25.00	
FTA 23070	15/09/2022	LUMINUS	25.00	
FTA 23100	17/10/2022	LUMINUS	25.00	
FTA 23128	15/11/2022	LUMINUS	25.00	
FTA 23163	12/12/2022	LUMINUS	25.00	
FTA 23187	11/01/2023	LUMINUS	25.00	
FTA 23236	21/02/2023	LUMINUS	25.00	
FTA 23259	13/03/2023	LUMINUS	25.00	
FTA 23299	11/04/2023	LUMINUS	25.00	
NCA 22007	11/05/2023	LUMINUS	-21.42	
FTA 23337	11/05/2023	LUMINUS	25.00	
FTA 23356	12/06/2023	LUMINUS	26.00	
1-130-00 - DEPENSES COURANTES "RACINE"			Clé : 1130 = 2392 / 2392	621.05
130-01 - Contrats divers & frais répétitifs			63.98	
FTA 23025	04/07/2022	AQUAFLAM	63.98	
130-05 - Electricité EAN 240073			344.99	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
FTA	23003	15/07/2022 LUMINUS	07/2022	33.00
FTA	23045	15/08/2022 LUMINUS	08/2022	33.00
FTA	23065	15/09/2022 LUMINUS	09/2022	33.00
FTA	23106	17/10/2022 LUMINUS	10/2022	33.00
FTA	23136	15/11/2022 LUMINUS	11/2022	33.00
FTA	23171	12/12/2022 LUMINUS	12/2022	33.00
FTA	23195	11/01/2023 LUMINUS	01/2023	33.00
FTA	23231	21/02/2023 LUMINUS	02/2023	33.00
FTA	23268	13/03/2023 LUMINUS	03/2023	33.00
FTA	23298	11/04/2023 LUMINUS	04/2023	33.00
FTA	23328	11/05/2023 LUMINUS	05/2023	33.00
NCA	22008	11/05/2023 LUMINUS	04/2022 - 04/2023	-51.01
FTA	23367	12/06/2023 LUMINUS	06/2023	33.00
130-07 - Dépannages & réparations				212.08
FTA	23380	24/02/2023 HENRARD DANY (FOURN)	Interrupteur crépusculaire	25.49
FTA	23272	09/03/2023 SEBBATI SRL	Ferme porte	186.59
1-140-00 * DEPENSES COURANTES "RONCARD"			Clé : 1140 = 2392/ 2392	425.77
140-01 - Contrats divers & frais répétitifs				63.98
FTA	23025	04/07/2022 AQUAFLAM	Entretien extincteurs	63.98
140-05 - Electricite EAN 240103				282.45
FTA	23015	15/07/2022 LUMINUS	07/2022	24.00
FTA	23039	15/08/2022 LUMINUS	08/2022	24.00
FTA	23068	15/09/2022 LUMINUS	09/2022	24.00
FTA	23107	17/10/2022 LUMINUS	10/2022	24.00
FTA	23134	15/11/2022 LUMINUS	11/2022	24.00
FTA	23168	12/12/2022 LUMINUS	12/2022	24.00
FTA	23186	11/01/2023 LUMINUS	01/2023	24.00
FTA	23238	21/02/2023 LUMINUS	02/2023	24.00
FTA	23264	13/03/2023 LUMINUS	03/2023	24.00
FTA	23300	11/04/2023 LUMINUS	04/2023	24.00
FTA	23331	11/05/2023 LUMINUS	05/2023	24.00
NCA	22012	11/05/2023 LUMINUS	04/2022 - 04/2023	-6.55
FTA	23365	12/06/2023 LUMINUS	06/2023	25.00
140-07 - Dépannages & réparations				79.34
FTA	23109	29/07/2022	Robinet local poubelles	79.34
1-200-00 * FRAIS ASCENSEUR "CORNEILLE"			Clé : 1110 = 2392/ 2392	5 476.97
200-01 - Contrat d'entretien ascenseur				4 199.04
FTA	23087	29/09/2022 TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 07 - 09/2022		1 110.40
FTA	23176	29/12/2022 TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 10 - 12/2022		1 028.82
FTA	23313	30/03/2023 TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 01 - 03/2023		1 010.80
FTA	23392	29/06/2023 TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 04 - 06/2023		1 049.02
200-02 - Contrôles périodiques légaux				703.35
FTA	23159	12/12/2022 VINCOTTE	06/12/2022	338.96
FTA	23369	15/06/2023 VINCOTTE	12/06/2023	364.39
200-03 - Téléphone ascenseur				76.13
FTA	23006	04/07/2022 PROXIMUS	07/2022	6.15
FTA	23029	04/08/2022 PROXIMUS	08/2022	6.15
FTA	23056	04/09/2022 PROXIMUS	09/2022	6.15
FTA	23089	04/10/2022 PROXIMUS	10/2022	6.15
FTA	23125	04/11/2022 PROXIMUS	11/2022	6.16
FTA	23153	04/12/2022 PROXIMUS	12/2022	6.16
FTA	23177	04/01/2023 PROXIMUS	01/2023	6.54
FTA	23216	04/02/2023 PROXIMUS	02/2023	6.53
FTA	23256	04/03/2023 PROXIMUS	03/2023	6.54
FTA	23304	04/04/2023 PROXIMUS	04/2023	6.53
FTA	23326	04/05/2023 PROXIMUS	05/2023	6.54
FTA	23351	04/06/2023 PROXIMUS	06/2023	6.53
200-05 - Electricité EAN 240066				466.10

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
FTA 23014	15/07/2022	LUMINUS 07/2022	37.00	
FTA 23042	15/08/2022	LUMINUS 08/2022	37.00	
FTA 23066	15/09/2022	LUMINUS 09/2022	37.00	
FTA 23105	17/10/2022	LUMINUS 10/2022	37.00	
FTA 23131	15/11/2022	LUMINUS 11/2022	37.00	
FTA 23165	12/12/2022	LUMINUS 12/2022	37.00	
FTA 23190	11/01/2023	LUMINUS 01/2023	37.00	
FTA 23237	21/02/2023	LUMINUS 02/2023	37.00	
FTA 23263	13/03/2023	LUMINUS 03/2023	37.00	
FTA 23297	11/04/2023	LUMINUS 04/2023	37.00	
FTA 23332	11/05/2023	LUMINUS 05/2023	37.00	
FTA 23327	11/05/2023	LUMINUS 04/2022 - 04/2023	14.10	
FTA 23361	12/06/2023	LUMINUS 06/2023	45.00	
200-07 - Dépannages & réparations			32.35	
FTA 23281	23/03/2023	CITYA BRUXELLES Honoraires dispatching	32.35	
1-210-00 " FRAIS ASCENSEUR "MOLIERE"				5 422.79
210-01 - Contrat d'entretien ascenseur			4 199.03	
FTA 23087	29/09/2022	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 07 - 09/2022	1 110.40	
FTA 23176	29/12/2022	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 10 - 12/2022	1 028.81	
FTA 23313	30/03/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 01 - 03/2023	1 010.80	
FTA 23392	29/06/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 04 - 06/2023	1 049.02	
210-02 - Contrôles périodiques légaux			703.34	
FTA 23159	12/12/2022	VINCOTTE 06/12/2022	338.96	
FTA 23369	15/06/2023	VINCOTTE 12/06/2023	364.38	
210-03 - Téléphone ascenseur			76.14	
FTA 23006	04/07/2022	PROXIMUS 07/2022	6.16	
FTA 23029	04/08/2022	PROXIMUS 08/2022	6.16	
FTA 23056	04/09/2022	PROXIMUS 09/2022	6.16	
FTA 23089	04/10/2022	PROXIMUS 10/2022	6.16	
FTA 23125	04/11/2022	PROXIMUS 11/2022	6.16	
FTA 23153	04/12/2022	PROXIMUS 12/2022	6.16	
FTA 23177	04/01/2023	PROXIMUS 01/2023	6.53	
FTA 23216	04/02/2023	PROXIMUS 02/2023	6.53	
FTA 23256	04/03/2023	PROXIMUS 03/2023	6.53	
FTA 23304	04/04/2023	PROXIMUS 04/2023	6.53	
FTA 23326	04/05/2023	PROXIMUS 05/2023	6.53	
FTA 23351	04/06/2023	PROXIMUS 06/2023	6.53	
210-05 - Electricité EAN 240097			444.28	
FTA 23013	15/07/2022	LUMINUS 07/2022	40.00	
FTA 23047	15/08/2022	LUMINUS 08/2022	40.00	
FTA 23064	15/09/2022	LUMINUS 09/2022	40.00	
FTA 23096	17/10/2022	LUMINUS 10/2022	40.00	
FTA 23130	15/11/2022	LUMINUS 11/2022	40.00	
FTA 23166	12/12/2022	LUMINUS 12/2022	40.00	
FTA 23188	11/01/2023	LUMINUS 01/2023	40.00	
FTA 23233	21/02/2023	LUMINUS 02/2023	40.00	
FTA 23261	13/03/2023	LUMINUS 03/2023	40.00	
FTA 23291	11/04/2023	LUMINUS 04/2023	40.00	
NCA 22006	11/05/2023	LUMINUS 04/2022 - 04/2023	-38.72	
FTA 23330	11/05/2023	LUMINUS 05/2023	40.00	
FTA 23357	12/06/2023	LUMINUS 06/2023	43.00	
1-220-00 " FRAIS ASCENSEUR "RACINE"				5 445.25
220-01 - Contrat d'entretien ascenseur			4 199.01	
FTA 23087	29/09/2022	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 07 - 09/2022	1 110.40	
FTA 23176	29/12/2022	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 10 - 12/2022	1 028.81	
FTA 23313	30/03/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 01 - 03/2023	1 010.79	
FTA 23392	29/06/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 04 - 06/2023	1 049.01	
220-02 - Contrôles périodiques légaux			703.34	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
FTA 23159	12/12/2022	VINCOTTE	338.96	
FTA 23369	15/06/2023	VINCOTTE	364.38	
220-03 - Téléphone ascenseur			76.14	
FTA 23006	04/07/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23029	04/08/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23056	04/09/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23089	04/10/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23125	04/11/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23153	04/12/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23177	04/01/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23216	04/02/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23256	04/03/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23304	04/04/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23326	04/05/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23351	04/06/2023	PROXIMUS	6.53	
220-05 - Electricité EAN 240110			466.76	
FTA 23010	15/07/2022	LUMINUS	43.00	
FTA 23044	15/08/2022	LUMINUS	43.00	
NCA 22002	22/08/2022	LUMINUS	-29.61	
FTA 23067	15/09/2022	LUMINUS	43.00	
FTA 23098	17/10/2022	LUMINUS	43.00	
FTA 23135	15/11/2022	LUMINUS	43.00	
FTA 23167	12/12/2022	LUMINUS	43.00	
FTA 23189	11/01/2023	LUMINUS	43.00	
FTA 23228	21/02/2023	LUMINUS	43.00	
FTA 23267	13/03/2023	LUMINUS	43.00	
FTA 23292	11/04/2023	LUMINUS	43.00	
NCA 22011	11/05/2023	LUMINUS	-23.63	
FTA 23338	11/05/2023	LUMINUS	43.00	
FTA 23360	12/06/2023	LUMINUS	47.00	
1-230-00 - FRAIS ASCENSEUR "RONCARD"			5 435.28	
Clé : 1140 = 2392/ 2392				
230-01 - Contrat d'entretien ascenseur			4 199.00	
FTA 23087	29/09/2022	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 07 - 09/2022	1 110.39	
FTA 23176	29/12/2022	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 10 - 12/2022	1 028.81	
FTA 23313	30/03/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 01 - 03/2023	1 010.79	
FTA 23392	29/06/2023	TK ELEVATOR BELGIUM SA - TH 04 - 06/2023	1 049.01	
230-02 - Contrôles périodiques légaux			703.34	
FTA 23159	12/12/2022	VINCOTTE	338.96	
FTA 23369	15/06/2023	VINCOTTE	364.38	
230-03 - Téléphone ascenseur			76.15	
FTA 23006	04/07/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23029	04/08/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23056	04/09/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23089	04/10/2022	PROXIMUS	6.16	
FTA 23125	04/11/2022	PROXIMUS	6.15	
FTA 23153	04/12/2022	PROXIMUS	6.15	
FTA 23177	04/01/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23216	04/02/2023	PROXIMUS	6.54	
FTA 23256	04/03/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23304	04/04/2023	PROXIMUS	6.54	
FTA 23326	04/05/2023	PROXIMUS	6.53	
FTA 23351	04/06/2023	PROXIMUS	6.54	
230-05 - Electricité EAN 240646			456.79	
FTA 23011	15/07/2022	LUMINUS	42.00	
FTA 23036	15/08/2022	LUMINUS	42.00	
FTA 23059	15/09/2022	LUMINUS	42.00	
FTA 23104	17/10/2022	LUMINUS	42.00	
FTA 23132	15/11/2022	LUMINUS	42.00	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
FTA 23164	12/12/2022	LUMINUS	42.00	
FTA 23191	11/01/2023	LUMINUS	42.00	
FTA 23230	21/02/2023	LUMINUS	42.00	
FTA 23260	13/03/2023	LUMINUS	42.00	
FTA 23290	11/04/2023	LUMINUS	42.00	
FTA 23336	11/05/2023	LUMINUS	42.00	
NCA 22013	11/05/2023	LUMINUS	-48.21	
FTA 23364	12/06/2023	LUMINUS	43.00	
1-300-00 - FRAIS DE GESTION			Clé : 1000 = 10000 / 10000	26 225.61
300-01 - Honoraires syndic			23 323.20	
FTA 23002	07/07/2022	CITYA BRUXELLES	1 847.97	
FTA 23028	05/08/2022	CITYA BRUXELLES	1 847.97	
FTA 23057	09/09/2022	CITYA BRUXELLES	1 847.97	
FTA 23090	07/10/2022	CITYA BRUXELLES	1 847.97	
FTA 23120	07/11/2022	CITYA BRUXELLES	1 847.97	
FTA 23152	05/12/2022	CITYA BRUXELLES	1 847.97	
FTA 23197	09/01/2023	CITYA BRUXELLES	2 039.23	
FTA 23240	08/02/2023	CITYA BRUXELLES	2 039.23	
FTA 23255	07/03/2023	CITYA BRUXELLES	2 039.23	
FTA 23302	06/04/2023	CITYA BRUXELLES	2 039.23	
FTA 23314	04/05/2023	CITYA BRUXELLES	2 039.23	
FTA 23350	07/06/2023	CITYA BRUXELLES	2 039.23	
300-02 - Frais conseil de copropriété			401.67	
FTA 23095	27/09/2022	Frais CC 26/09/2022	25.46	
FTA 23084	30/09/2022	SPEEDY MEAT SANDWICHES	61.40	
FTA 23243	07/02/2023	Frais CC 07/02/2023	9.18	
FTA 23386	26/06/2023	Frais CC 26/06/2023	34.43	
OD 21100	30/06/2023	(FOURN) Frais conseil copropriété	208.20	
FTA 23385	30/06/2023	SPEEDY MEAT SANDWICHES	63.00	
300-04 - Frais administratifs			2 500.74	
FTA 23002	07/07/2022	CITYA BRUXELLES	198.14	
FTA 23028	05/08/2022	CITYA BRUXELLES	198.14	
FTA 23057	09/09/2022	CITYA BRUXELLES	198.14	
FTA 23090	07/10/2022	CITYA BRUXELLES	198.14	
FTA 23120	07/11/2022	CITYA BRUXELLES	198.14	
FTA 23152	05/12/2022	CITYA BRUXELLES	198.14	
FTA 23197	09/01/2023	CITYA BRUXELLES	218.65	
FTA 23240	08/02/2023	CITYA BRUXELLES	218.65	
FTA 23255	07/03/2023	CITYA BRUXELLES	218.65	
FTA 23302	06/04/2023	CITYA BRUXELLES	218.65	
FTA 23314	04/05/2023	CITYA BRUXELLES	218.65	
FTA 23350	07/06/2023	CITYA BRUXELLES	218.65	
1-400-00 - FRAIS GARAGE			Clé : 1000 = 10000 / 10000	3 340.85
400-05 - Electricité garages EAN 240653			1 127.01	
FTA 23009	15/07/2022	LUMINUS	64.00	
FTA 23043	15/08/2022	LUMINUS	64.00	
FTA 23054	22/08/2022	LUMINUS	154.51	
FTA 23063	15/09/2022	LUMINUS	89.00	
FTA 23099	17/10/2022	LUMINUS	89.00	
FTA 23127	15/11/2022	LUMINUS	89.00	
FTA 23170	12/12/2022	LUMINUS	89.00	
FTA 23192	11/01/2023	LUMINUS	89.00	
FTA 23229	21/02/2023	LUMINUS	89.00	
FTA 23266	13/03/2023	LUMINUS	89.00	
FTA 23295	11/04/2023	LUMINUS	89.00	
FTA 23333	11/05/2023	LUMINUS	89.00	
NCA 22009	11/05/2023	LUMINUS	-44.50	
FTA 23366	12/06/2023	LUMINUS	88.00	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
400-07 - Dépannages & réparations			2 213.84	
FTA	23073	11/09/2022 SEBBATI SRL Interv porte garage	196.66	
FTA	23111	10/10/2022 GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	132.89	
FTA	23151	17/11/2022 GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	194.82	
FTA	23148	24/11/2022 GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	269.01	
FTA	23156	06/12/2022 SEBBATI SRL Pose chapeaux	1 226.45	
NCA	22004	08/12/2022 GLS SPRL - ALL ACCESS Interv porte garage	-63.60	
FTA	23221	24/01/2023 SEBBATI SRL Luminaire LED	140.45	
FTA	23384	21/06/2023 SEBBATI SRL Refix cadre garage	117.16	
1-500-00 - FRAIS ZONE VERTE				9 018.41
				Clé : 1000 = 10000/ 10000
500-01 - Contrat d'entretien jardin			7 104.12	
FTA	23050	16/08/2022 07/2022	688.38	
FTA	23077	01/09/2022 08/2022	688.38	
FTA	23088	04/10/2022 09/2022	688.38	
FTA	23139	08/11/2022 10/2022	688.38	
FTA	23174	13/12/2022 11/2022	688.38	
FTA	23250	08/02/2023 12/2022	688.38	
FTA	23312	04/04/2023 03/2023	743.46	
FTA	23311	21/04/2023 04/2023	743.46	
FTA	23346	22/05/2023 05/2023	743.46	
OD	21106	30/06/2023 06/2023	743.46	
500-02 - Electricité EAN 240127			630.55	
FTA	23012	15/07/2022 LUMINUS 07/2022	69.00	
FTA	23040	15/08/2022 LUMINUS 08/2022	69.00	
FTA	23061	15/09/2022 LUMINUS 09/2022	69.00	
FTA	23101	17/10/2022 LUMINUS 10/2022	69.00	
FTA	23133	15/11/2022 LUMINUS 11/2022	69.00	
FTA	23161	12/12/2022 LUMINUS 12/2022	69.00	
FTA	23194	11/01/2023 LUMINUS 01/2023	69.00	
FTA	23232	21/02/2023 LUMINUS 02/2023	69.00	
FTA	23257	13/03/2023 LUMINUS 03/2023	69.00	
FTA	23293	11/04/2023 LUMINUS 04/2023	69.00	
NCA	22014	11/05/2023 LUMINUS 04/2022 - 04/2023	-191.45	
FTA	23329	11/05/2023 LUMINUS 05/2023	69.00	
FTA	23363	12/06/2023 LUMINUS 06/2023	63.00	
500-04 - Fournitures diverses			25.49	
FTA	23374	30/01/2023 FOURN) Interrupteur crépusculaire	25.49	
500-08 - Frais divers			1 258.25	
FTA	23203	01/01/2023 CITYA BRUXELLES Gestion permis abbatage saule	73.92	
FTA	23201	08/01/2023 SEBBATI SRL Rempl interrupteur	316.99	
FTA	23222	24/01/2023 SEBBATI SRL Eclairage zone verte	519.06	
FTA	23340	06/05/2023 Fourn & placement 20 taxus	407.54	
FTA	23390	26/05/2023 Etude saule pleureur	1 331.00	
OD	21099	30/06/2023 Quote-part ECB IV	-1 390.26	
1-600-00 - PROVISIONS CHAUFFAGE & EAU				0.00
				Clé : 1600 = 10000/ 10000
600-01 - Contrat d'entretien chaufferie			11 718.38	
FTA	23086	26/09/2022 VEOLIA 07 - 09/2022	3 002.26	
FTA	23215	21/12/2022 VEOLIA 10 - 12/2022	2 828.07	
FTA	23324	29/03/2023 VEOLIA 01 - 03/2023	2 946.49	
FTA	23383	27/06/2023 VEOLIA 04 - 06/2023	2 941.56	
600-03 - Relevés & locations compteurs			5 919.74	
OD	21102	30/06/2023 CALORIBEL Relevé compteurs	5 919.74	
600-04 - Mazout			52 964.66	
OD	21074	01/07/2022 COMFORT ENERGY 4 705 L	-6 224.78	
FTA	23181	30/12/2022 COMFORT ENERGY 17 027 L	16 649.02	
FTA	23241	25/01/2023 COMFORT ENERGY 15 505 L	17 890.54	
FTA	23287	16/03/2023 COMFORT ENERGY 16 036 L	15 794.49	
FTA	23370	13/06/2023 COMFORT ENERGY 10 200 L	8 855.39	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
600-05 - Electricité EAN 240134			875.53	
FTA 23008	15/07/2022	LUMINUS 07/2022	374.00	
FTA 23037	15/08/2022	LUMINUS 08/2022	374.00	
NCA 22003	22/08/2022	LUMINUS 11/2021 - 04/2022	-952.47	
FTA 23069	15/09/2022	LUMINUS 09/2022	108.00	
FTA 23097	17/10/2022	LUMINUS 10/2022	108.00	
FTA 23126	15/11/2022	LUMINUS 11/2022	108.00	
FTA 23169	12/12/2022	LUMINUS 12/2022	108.00	
FTA 23196	11/01/2023	LUMINUS 01/2023	108.00	
FTA 23235	21/02/2023	LUMINUS 02/2023	108.00	
FTA 23258	13/03/2023	LUMINUS 03/2023	108.00	
FTA 23296	11/04/2023	LUMINUS 04/2023	108.00	
FTA 23339	11/05/2023	LUMINUS 05/2023	108.00	
FTA 23358	12/06/2023	LUMINUS 06/2023	108.00	
600-06 - Consommation d'eau			29 611.21	
OD 21074	01/07/2022	VIVAQUA 07/2022	2 086.40	
FTA 23209	29/12/2022	VIVAQUA 09/2022 - 10/2022 : 418 m³	1 725.11	
FTA 23213	29/12/2022	VIVAQUA 07/2022 - 09/2022 : 930 m³	3 647.14	
FTA 23212	29/12/2022	VIVAQUA 10/2022 - 11/2022 : 560 m³	2 393.83	
FTA 23211	29/12/2022	VIVAQUA 11/2022 - 12/2022 : 600 m³	2 597.88	
FTA 23226	24/02/2023	VIVAQUA 01/2023 - 02/2023 : 522 m³	2 562.91	
FTA 23227	24/02/2023	VIVAQUA 12/2022 - 01/2023 : 727 m³	3 344.86	
FTA 23269	16/03/2023	VIVAQUA 02/2023 - 03/2023 : 453 m³	2 267.38	
FTA 23289	16/04/2023	VIVAQUA 03/2023 - 04/2023 : 491 m³	2 425.88	
FTA 23381	21/05/2023	VIVAQUA 04/2023 - 05/2023 : 652 m³	3 165.94	
FTA 23368	18/06/2023	VIVAQUA 05/2023 - 06/2023 : 695 m³	3 393.88	
600-07 - Dépannges & réparations			252.31	
FTA 23081	31/08/2022	SEBBATI SRL Interv compteur eau chaude	122.46	
FTA 23382	28/06/2023	ECT PLOMBERIE Rempl robinetterie chaufferie	129.85	
600-08 - Traitement de l'eau			446.50	
FTA 23048	11/08/2022	LUX-SEL Sel adoucisseur	446.50	
600-09 - Tft vers consommation s/Caloribel			-101 788.33	
OD 21103	30/06/2023	Tft décompte chauf & eau	-101 788.33	
2-000-00 - FRAIS DE CONSERVATION			53 289.69	
			Clé : 1000 = 10000/ 10000	
000-01 - Frais & travaux divers			5 425.63	
FTA 23034	01/07/2022	SEBBATI SRL Réparation conciergerie	193.45	
FTA 23150	20/11/2022	SEBBATI SRL Sol loge concierge	2 352.81	
FTA 23183	22/12/2022	SEBBATI SRL Interrupteur SDB conciergerie	90.66	
FTA 23278	06/03/2023	SEBBATI SRL Rempl poteaux esplanade	1 034.59	
FTA 23275	07/03/2023	SEBBATI SRL Changement chasse loge concierge	238.24	
FTA 23342	17/04/2023	ANTONIOU Interv toiture	1 081.20	
FTA 23353	08/06/2023	SEBBATI SRL Interv accès toiture	222.68	
FTA 23388	18/06/2023	ECT PLOMBERIE Rempl vannes EF	2 703.00	
FTA 23391	29/06/2023	ECT PLOMBERIE Rempl vannes EF	3 657.00	
OD 21097	30/06/2023	ECT PLOMBERIE Tft frais privatif	-6 148.00	
000-03 - Frais & intérêts bancaires			426.97	
C.A 109	04/07/2022	Frais Bancaire	9.68	
C.A 111	06/07/2022	Frais Bancaire	2.50	
C.A 113	08/07/2022	Frais Bancaire	0.81	
C.A 129	02/08/2022	Frais Bancaire	9.68	
C.A 131	04/08/2022	Frais Bancaire	10.00	
C.A 147	02/09/2022	Frais Bancaire	9.68	
C.A 149	06/09/2022	Frais Bancaire	10.00	
C.A 168	06/10/2022	Frais Bancaire	19.68	
C.A 188	07/11/2022	Frais Bancaire	19.68	
C.A 206	06/12/2022	Frais Bancaire	12.18	
C.A 4	05/01/2023	Frais Bancaire	12.18	
C.A 24	06/02/2023	Frais Bancaire	12.18	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
C.A 38	06/03/2023	Frais Bancaire	12.18	
C.A 55	06/04/2023	Frais Bancaire	12.18	
C.A 70	05/05/2023	Frais Bancaire	12.18	
C.A 85	06/06/2023	Frais Bancaire	12.18	
C.A 98	27/06/2023	Frais Bancaire	250.00	
000-07 - Assurances : polices & sinistres			49 330.48	
FTA 23033	25/07/2022	JEAN CRAB ET SES FILS RC conseil	122.18	
FTA 23142	24/11/2022	JEAN CRAB ET SES FILS Incendie	21 574.28	
FTA 23143	24/11/2022	JEAN CRAB ET SES FILS Protection juridique	403.96	
OD 21087	27/06/2023	Sinistre à charge copro	1 592.71	
OD 21088	27/06/2023	Sinistre à charge copro	3 939.35	
OD 21089	27/06/2023	Sinistre à charge copro	-14.39	
OD 21092	27/06/2023	Sinistres à charges copro 2020/2021	14 043.30	
OD 21086	27/06/2023	Sinistre à charge copro	7 669.09	
000-08 - Frais & honoraires divers			3 155.99	
FTA 23024	08/07/2022	PEGASE ENVIRONNEMENT Inventaire amiante	1 203.95	
FTA 23076	05/09/2022	LIANTIS Inscription fonction syndique	92.50	
FTA 23083	30/09/2022	AOP BRUXELLES-OUEST Location salle AG 22/11/2022	150.00	
FTA 23118	28/10/2022	CITYA BRUXELLES Gestion chèque mazout	43.50	
FTA 23144	22/11/2022	HENRARD DANY (FOURN) Frais AG 22/11/2023	41.05	
FTA 23154	30/11/2022	AOP BRUXELLES-OUEST Location salle AG 10/01/2023	150.00	
FTA 23203	01/01/2023	CITYA BRUXELLES Réunion Veolia + GO4Green	73.92	
FTA 23281	23/03/2023	CITYA BRUXELLES Timbres	49.91	
FTA 23281	23/03/2023	CITYA BRUXELLES Avis changement vannes 13/02/2023	4.60	
FTA 23281	23/03/2023	CITYA BRUXELLES Frais AG 10/01/2023	2 241.86	
FTA 23281	23/03/2023	CITYA BRUXELLES Photocopies	9.20	
FTA 23281	23/03/2023	CITYA BRUXELLES Rapport + BDC Thyssenkrupp	11.28	
FTA 23382	28/06/2023	ECT PLOMBERIE Détection fuite	95.40	
OD 21083	30/06/2023	TFT fr recommandés convoc AG	-1 011.18	
000-09 - Dossiers contentieux			-5 049.38	
FTA 23124	27/10/2022	IURIS - RIQUIER DERWA SLUSE Honoraires Avocat	699.76	
FTA 23252	20/01/2023	IURIS - RIQUIER DERWA SLUSE Honoraires Avocat	605.00	
FTA 23251	08/02/2023	RIQUIER ERIC AVOCAT Honoraires Avocat	1 778.06	
OD 21092	27/06/2023	Clôture divers dossiers	-8 132.20	
2-010-00 - FRAIS DE CONSERVATION "CORNEILLE"			Clé : 1110 = 2392/ 2392	594.16
010-01 - Frais & travaux divers			514.66	
FTA 23341	06/05/2023	SEBBATI SRL Démolition bas anciens vides	514.66	
010-07 - Assurances : polices & sinistres			79.50	
OD 21090	27/03/2023	PSD GROUP Recherche fuite décharge SDB COR/MOL	79.50	
2-020-00 - FRAIS DE CONSERVATION "MOLIERE"			Clé : 1120 = 2467/ 2467	891.16
020-01 - Frais & travaux divers			514.66	
FTA 23341	06/05/2023	SEBBATI SRL Démolition bas anciens vides	514.66	
020-07 - Assurances : polices & sinistres			376.50	
OD 21090	27/03/2023	PSD GROUP Recherche fuite décharge SDB COR/MOL	79.50	
OD 21086	27/06/2023	Franchise légale S 9955	297.00	
2-030-00 - FRAIS DE CONSERVATION "RACINE"			Clé : 1130 = 2392/ 2392	662.66
030-01 - Frais & travaux divers			514.66	
FTA 23341	06/05/2023	SEBBATI SRL Démolition bas anciens vides	514.66	
030-07 - Assurances : polices & sinistres			148.00	
OD 21088	27/06/2023	PSD GROUP Recherche fuite décharge SDB RAS/RON	148.00	
2-040-00 - FRAIS DE CONSERVATION "RONCARD"			Clé : 1140 = 2392/ 2392	662.67
040-01 - Frais & travaux divers			514.67	
FTA 23341	06/05/2023	SEBBATI SRL Démolition bas anciens vides	514.67	
040-07 - Assurances : polices & sinistres			148.00	
OD 21088	27/06/2023	PSD GROUP Recherche fuite décharge SDB RAS/RON	148.00	
2-500-00 - TRAVAUX ZONE VERTE			Clé : 1000 = 10000/ 10000	7 565.65
FTA 23115	30/09/2022	DERDE CONSTRUCT Asphaltage zone verte	14 246.35	

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
C.A 173	13/10/2022	Asphaltage zone verte QP ECB IV	-6 680.70	
Total des dépenses communes :			199 097.01	
4-110-00 - DECOMPTE CHAUFFAGE & EAU		Clé : 4600 = 101788.3/ 101788.3		101 788.33
OD 21103	30/06/2023	Décompte Caloribel	101 788.33	
4-900-00 - FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				449.51
FTA 23004	06/07/2022	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/W08)	21.14
FTA 23021	15/07/2022	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : C/R13)	32.69
FTA 23072	12/09/2022	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/W12)	21.14
FTA 23113	07/10/2022	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/X03)	21.14
FTA 23149	21/11/2022	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/V13)	19.52
FTA 23248	15/02/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/W06)	15.95
FTA 23248	15/02/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/X08)	17.95
FTA 23248	15/02/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/V12)	14.33
FTA 23270	09/03/2023	CALORIBEL	Répartiteurs (Lot : C/Q02)	171.09
FTA 23286	27/03/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/V01)	23.49
FTA 23305	04/04/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/X07)	24.28
FTA 23345	23/05/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/W11)	21.93
FTA 23352	02/06/2023	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes (Lot : R/V04)	19.86
OD 21107	30/06/2023		Frais déménagement juin/juillet (Lot : R/U09)	25.00
5-900-00 - FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES				3 160.00
OD 21059	29/07/2022		Franchise sinistre (Lot : Z/P55)	280.06
FTA 23027	29/07/2022	CITYA BRUXELLES	Courrier location airbnb (Lot : M/S04)	9.79
FTA 23027	29/07/2022	CITYA BRUXELLES	Honoraire dispatching (Lot : C/R07)	29.32
FTA 23055	29/08/2022	DEBRAY - EDKD HUISSIER JUST	Frais huissier (Lot : M/S07)	350.00
FTA 23058	31/08/2022	CITYA BRUXELLES	Suivi dossier Avocat (Lot : R/W01)	188.23
FTA 23058	31/08/2022	CITYA BRUXELLES	Suivi dossier Avocat (Lot : M/S06)	188.23
FTA 23058	31/08/2022	CITYA BRUXELLES	Suivi dossier Avocat (Lot : M/S07)	188.23
OD 21067	05/09/2022		2 Badges (Lot : M/S03)	17.00
OD 21068	19/09/2022		Badge (Lot : R/W03)	17.00
FTA 23175	26/10/2022	DEBRAY - EDKD HUISSIER JUST	Frais huissier (Lot : M/S07)	1 700.00
FTA 23382	28/06/2023	ECT PLOMBERIE	Rempl compteur (Lot : C/R05)	82.43
FTA 23382	28/06/2023	ECT PLOMBERIE	Rempl mitigeur (Lot : R/U08)	75.71
OD 21098	30/06/2023		Badge (Lot : C/R13)	17.00
OD 21098	30/06/2023		Badge (Lot : R/W11)	17.00
5-902-00 - HONORAIRES DOSSIER MUTATION				2 241.46
FTA 23058	31/08/2022	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/X03)	48.30
FTA 23058	31/08/2022	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/V13)	48.30
FTA 23141	28/11/2022	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/X07)	159.16
FTA 23203	01/01/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/W01)	141.66
FTA 23220	29/01/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : Z/P12)	192.64
FTA 23220	29/01/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/V04)	156.32
FTA 23220	29/01/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/X07)	48.30
FTA 23254	27/02/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : M/T05)	199.43
FTA 23279	23/03/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/V08)	156.32
FTA 23280	23/03/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/W01)	78.17
FTA 23319	28/04/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : Z/P51)	139.34
FTA 23322	28/04/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/X01)	156.32
FTA 23323	28/04/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/W04)	156.32
FTA 23318	28/04/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : Z/P12)	53.30
FTA 23321	28/04/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/V04)	331.95
FTA 23320	28/04/2023	CITYA BRUXELLES	Honoraire mutation (Lot : R/W01)	175.63
5-912-00 - REMPLACEMENT VANNES		Clé : VAN = 58 / 58		6 148.00
912-01 - Eau froide				6 148.00
OD 21097	30/06/2023		58 vannes eau froide	6 148.00
5-930-00 - ENVOI CONVOCATION RECOMMANDE AG		Clé : P106 = 39 / 39		524.72

DECOMPTE DE CHARGES DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Compte	Date	Commentaire	Sous-Total	Total
OD 21083	30/06/2023	Frais envoi recommandé	524.72	
5-931-00	ENVOI CONVOCATION RECOMMANDE AG	Clé : P107 = 37/ 37		428.80
OD 21083	30/06/2023	Frais envoi recommandé	428.80	
5-932-00	ENVOI CONVOCATION RECOMMANDE AG	Clé : P108 = 2/ 2		57.66
OD 21083	30/06/2023	Frais envoi recommandé	57.66	
7-100-00	REMB PROVISIONS	Clé : 6011 =31307.25/ 31307.25		-344 379.75
FDRO 15367	01/08/2022	Provision	-31 307.25	
FDRO 15545	01/09/2022	Provision	-31 307.25	
FDRO 15717	01/10/2022	Provision	-31 307.25	
FDRO 15889	01/11/2022	Provision	-31 307.25	
FDRO 16061	01/12/2022	Provision	-31 307.25	
FDRO 16233	01/01/2023	Provision	-31 307.25	
FDRO 16405	01/02/2023	Provision	-31 307.25	
FDRO 16577	01/03/2023	Provision	-31 307.25	
FDRO 16753	01/04/2023	Provision	-31 307.25	
FDRO 16925	01/05/2023	Provision	-31 307.25	
FDRO 17097	01/06/2023	Provision	-31 307.25	

Total des provisions, appels de fonds et frais privatifs : -229 581.27

TOTAL A REPARTIR : -30 484.26

Légende ¹

- | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--|
| 1. Frais "locataires" | 4. Frais privatifs "locataires" | 7. Remboursement de provisions ou de fonds |
| 2. Frais "propriétaires" | 5. Frais privatifs "propriétaires" | |
| 3. Exécution décision(s) AG | 6. Appel de provisions ou de fonds | |

¹ A titre purement indicatif suivant l'usage et sans préjudice du contrat de bail conclu entre les parties. Le propriétaire demeure seul responsable du paiement de la totalité des charges. En aucun cas, le syndic n'interviendra en cas de différend entre le propriétaire et son locataire.

Bilan au 30/06/2024**Actif**

300000	STOCK CLES	444,39
300010	STOCK TELECOMMANDES	296,73
300020	STOCK BADGES	-113,03
300030	STOCK BATTERIES	61,00
410000	ACOMPTE FONDS DE RESERVE A RECEVOIR	30 555,94
410100	ACOMPTE FONDS DE ROULEMENT A RECEVOIR	1 493,94
414500	DECOMPTE COPROPRIO A ETABLIR (+)	-13 194,80
416001	CREANCE COPROPRIETE TERRASSES (2)	17 310,01
490000	CHARGES A REPORTER	6 332,53
4950000	SINISTRE DIVERS	159,00
49510095	SINISTRE S 10095 - COL SDB S06 à S03	5 636,09
49510166	SINISTRE S 10166 - M S03 & M S04	3 595,52
49510193	SINISTRE S 10193 - C R10 & C R11	191,36
49510285	SINISTRE S 10285 - C R01 + GARAGE	748,15
49510334	SINISTRE S 10334 - R V12 & R V13 & R W12	2 057,67
49510382	SINISTRE S 10382 - COL SDB V/W V05 à V0	2 010,88
49510431	SINISTRE S 10431 - M S10	471,70
49510432	SINISTRE S 10432 - R X02 & R X03	1 129,46
4959955	SINISTRE S 9955 COL WC T11 à T0	4 332,34
4959983	SINISTRE S 9983 - R W05	3 421,90
550003	BEL CPTÉ EPARGNE N° BE64 0882 7017 9852	182 067,87
551001	BEL CPTÉ COURANT N° BE80 0689 0253 1877	47 105,99
		296 114,64

Passif

440000	FOURNISSEURS	10 364,25
440100	CONTESTATION FACTURES FOURNISSEURS	-273,48
454000	ONSS A PAYER EMPLOYEUR	3 374,85
455000	REMUNERATION NETTE	-61,53
489000	FDS DE RESERVE REPORTE "ECB III"	174 779,12
489010	FDS DE RESERVE REPORTE "CORNEILLE"	1 183,93
489020	FDS DE RESERVE REPORTE "MOLIERE"	3 201,42
489030	FDS DE RESERVE REPORTE "RACINE"	2 289,74
489040	FDS DE RESERVE REPORTE "RONSARD"	-961,86
489050	FDS DE RESERVE GO4GREEN	12 000,00
489600	FDS DE ROULEMENT PERMANENT	84 076,74
4959719	SINISTRE S 9719 PORTE GARAGE 0/P55	280,06
499901	ECRITURES EN ATTENTE	5 860,40
499920	JOURNAL SALAIRES	0,90
499998	ARRONDIS	0,10
		296 114,64

Association des copropriétaires

ECB III

Avenue de l'Exposition 432-438

B-1090 BRUXELLES

N° BCE : **BE0850157686**

c/o Citya Bruxelles S.A.

Agence Basilix Agentschap

Rue de la Technologie – 11 D

B-1082 Bruxelles - Brussel

N° BCE : **BE 0430.800.556**

La présente version simplifiée du bilan a été spécialement mise en page à destination des copropriétaires. La présentation suivant modèle de la banque nationale, accompagnée du compte de résultats, à destination du commissaire aux comptes, peut être obtenue sur simple demande auprès du comptable de votre copropriété

Situation du fonds de réserve au 30/06/2024

COMPTES DE RESULTAT

Apports de l'exercice		-114 654,75
700000	ACOMPTE FDS DE RESERVE - ECB III	-59 997,96
700010	ACOMPTE FDS DE RESERVE - CORNEILLE	-9 999,88
700020	ACOMPTE FDS DE RESERVE - MOLIERE	-9 999,30
700030	ACOMPTE FDS DE RESERVE - RACINE	-10 001,02
700040	ACOMPTE FDS DE RESERVE - RONSARD	-10 000,20
700050	ACOMPTE FDS DE RESERVE - GO4GREEN	-12 000,00
740030	TAXE DEMEN./EMMENAGEMENTS - RACINE	-120,00
740040	TAXE DEMEN./EMMENAGEMENTS - RONSARD	-120,00
751000	INTERETS & FRAIS BANCAIRE - ECB III	-876,54
756000	INTERETS DE RETARD	-1 539,85
Prélèvements de l'exercice		3 514,14
611100	TRAVAUX DE RENOVATION - ECB III	3 514,14
Résultat de l'exercice		-111 140,61
Affectation au fonds de réserve		111 140,61
		-81 351,74
700001	REPORT FDS RESERVE EX. ANT. - ECB III	-115 663,82
700011	REPORT FDS RESERVE EX. ANT. - CORNEILLE	8 760,90
700021	REPORT FDS RESERVE EX. ANT. - MOLIERE	6 755,44
700031	REPORT FDS RESERVE EX. ANT. - RACINE	7 782,63
700041	REPORT FDS RESERVE EX. ANT. - RONSARD	11 013,11
		192 492,35
693000	VALEURS A REPORTER	192 492,35
BILAN		-175 182,34
Dettes valeurs reportées		-192 492,35
489000	FDS DE RESERVE REPORTE "ECB III"	-174 779,12
489010	FDS DE RESERVE REPORTE "CORNEILLE"	-1 183,93
489020	FDS DE RESERVE REPORTE "MOLIERE"	-3 201,42
489030	FDS DE RESERVE REPORTE "RACINE"	-2 289,74
489040	FDS DE RESERVE REPORTE "RONSARD"	961,86
489050	FDS DE RESERVE GO4GREEN	-12 000,00
Créances valeurs reportées		17 310,01
416001	CREANCE COPROPRIETE TERRASSES (2)	17 310,01
TRESORERIE NETTE		182 067,87
Valeurs disponibles		182 067,87
550003	BEL CPTÉ EPARGNE N° BE64 0882 7017 9852	182 067,87
Dettes financières		0,00