

Association des Copropriétaires  
Résidence «HOUBLON»  
Rue du Houblon, 57-61  
1000 Bruxelles  
BCE: 0866.238.704

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 03 septembre 2020 à 18h00

### Tenue chez I

1. Validité de l'Assemblée Générale

08 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

673 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

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

À l'unanimité M. [ ] est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 22 avril 2021, même endroit, même heure.

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

-Remplacement de 6 tubes néon par du LED par [ ] dans les garages

-Remplacement du détecteur de mouvements (éclairage) dans la cage de l'escalier au 2<sup>ème</sup> étage coté 61 par la firme ADSK sprl

-Remise en état du bandeau en façade arrière coté 61 par la firme ID Construction

-Remise en état de cimentage dans les garages par la firme ID Construction

Suivi du dossier urbanisme relatif au remplacement du portail d'entrée coté 61. Le Syndic informe l'Assemblée que le dossier complet conformément aux attentes de l'urbanisme a été retourné dans le courant du mois d'août

-Tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire le 05 septembre 2019 relative au non-respect des obligations en matière de location touristique du studio de Monsieur et Madame Abbassi

L'Assemblée en prend acte.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Monsieur [ ] a au préalable reçu les codes d'accès à la plateforme en ligne afin de contrôler les comptes de la résidence. [ ] s n'a rien vu d'anormal au niveau de la gestion comptable.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/2019 au 31/12/2019)

À la suite des informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'Assemblée que des copropriétaires sont en arriéré de paiement. En effet, pour la plupart d'entre eux, le paiement du dernier décompte n'a pas encore été réceptionné (date limite : 15 août 2020) :

le Syndic a demandé par courriel l'avis du Conseil de Copropriété quant à une transmission du dossier à l'avocat mais n'ayant eu aucun retour, le Syndic réitère sa question à l'Assemblée.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que selon la nouvelle loi sur la Copropriété du mois de juin 2018 que le Syndic peut librement faire appel à un avocat sans en interroger au préalable la Copropriété.

d. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Il n'y a aucun poste à apurer au bilan.

L'Assemblée en prend acte.

e. Clause Pénale mauvais payeurs (rappel)

*« Chaque copropriétaire doit payer les appels de provisions et décomptes selon les délais repris dans la lettre de paiement. À l'échéance, un copropriétaire en défaut de paiement se verra envoyer un premier rappel de paiement. Celui-ci lui est facturé € 15 par le syndic. Faute de paiement, 15 jours après le premier rappel, le syndic lui adressera un deuxième rappel par voie recommandée. Les frais de € 25 majorés des frais d'envoi sont imputés privativement à charge du défaillant. Si la dette n'est toujours pas intégralement résorbée, 15 jours plus tard le dossier est transféré à l'avocat. Le syndic imputera à nouveau à charge du défaillant, le montant forfaitaire de € 50 pour le transfert du dossier et charge de travail. À partir de la date de transfert vers l'avocat, la dette est majorée forfaitairement de 15%, c'est également à partir de cette date que commence à courir les intérêts de 12% / an jusqu'au remboursement intégral de la dette, ceci comprend également tous les appels de provisions et décomptes demandés après le début de la dette. Ces majorations et intérêts sont au bénéfice intégral de la copropriété et ajoutés au Fonds de réserve. Il est rappelé que les frais d'avocat pour mise en demeure, ainsi qu'assignation sont à charge de la copropriété. »*

L'Assemblée donne à l'unanimité accord sur cette clause qui sera ajoutée au Règlement d'Ordre Intérieur.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Il n'y a aucun sinistre en cours dans la résidence actuellement.

L'Assemblée en prend acte.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre Intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défectueux ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

Décision unanime.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre Intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de €265,00, à condition qu'il puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

(et

sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité I est également vivement remercié par  
l'Assemblée Générale.

10. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

a. Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du Syndic – point information

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que le mandat a été donné à EJURIS

b. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité des 2/3

L'assemblée générale fixe la première – deuxième quinzaine du mois d'avril pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire. Décision unanime.

c. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de €2.000,00  
Décision unanime.

d. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à €10.000,00. Décision unanime.

e. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes - majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,

- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,

- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. Décision unanime.

11. Adaptation et modification des statuts avec la loi de 2010-2018 – Validation du projet d'Ejuris – Majorité absolue

Le Syndic informe l'Assemblée avoir reçu le projet d'EJURIS qui sera transmis avec les points qui viennent d'être votés ainsi que les points qui ont fait l'objet d'un vote lors des Assemblées antérieures.

L'Assemblée décide de laisser 2 semaines aux copropriétaires après l'envoi du projet complet pour les remarques et questions quant à celui-ci. Passé de délai, le projet sera validé.

12. Travaux et financements

- a. Remplacement du portail d'entrée au 61 – point d'information sur l'état d'avancement du dossier  
Voir plus haut.

La copropriété demande au Syndic de s'informer sur une remise en état du pavage juste en dessous du portail. L'intervention devra se tenir après la pose du portail.

13. Budget – majorité absolue

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Syndic	Couet & Associés sprl
Extincteurs incendie	SICLI sa
Entretien porte de garage	PORTOMATIC
Eau parties communes	HYDROBRU
Electricité parties communes	OCTA+ Energy
Assurance Incendie	ALLIANZ Benelux
Assurance judiciaire	LAR Protection Judiciaire

L'Assemblée en prend acte.

1. Changement de courtier/assureur – réévaluation de la couverture assurance incendie de la résidence

Le Syndic profite de l'Assemblée en relançant les copropriétaires quant à un changement de courtier/couverture assurance. Le Syndic était dans l'attente d'un retour de Madame Streel quant à une autre étude.

Le Syndic informe l'Assemblée que Couet suggère à l'ensemble des copropriétaires un changement de courtier/assurance afin d'obtenir les meilleures offres du marché et afin d'obtenir une couverture maximale lors de sinistres.

A l'unanimité, l'Assemblée demande au Syndic d'obtenir une comparaison entre les propositions du courtier actuel et de Valex (couverture, prime...).

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour la décision. Les offres seront envoyées à l'ensemble des copropriétaires.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €11.000,00.

c. Fonds de roulement

En date du 03/09/2020 le fonds de roulement s'élevait à €3.000,00.

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

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €12.423,85

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par €1.000,00/trimestre

14. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

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

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à €2.000,00htva

**Feuille de présence**

---

**Assemblée générale du 03/09/2020**

---

**HOUBLON (N. Entr. : 0866.238.704) Rue du Houblon, 57 1000  
Bruxelles 01/01/2019 - 31/12/2019**

**COUET et ASSOCIES SRL**

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

15. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic est réélu pour une période d'un an.

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

Signature Secrétaire



Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

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

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

Association des Copropriétaires  
Résidence HOUBLON  
Rue du Houblon 57-61  
1000 Bruxelles  
BCE: 0866.238.704

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 05 octobre à 18h00

Tenue chez

à 1000 Bruxelles

En présence par vidéoconférence à 18h30

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

8 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

825 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

### 2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité M. \_\_\_\_\_ est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 19 avril 2022, même endroit, même heure.

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

-Gestion du dossier de demande de Permis d'Urbanisme dans le cadre du remplacement du portail en façade avant

-Achat de 3 robinets pour les parties communes par IV

-Intervention en mai 2020 au niveau de la porte de garage par PORTOMATIC

-Intervention d'ID Construction suite à une tempête survenue fin mars 2020 : remplacement de tuiles et remplacement de noquets en plomb enlevés par le vent

-2 interventions de la société ADSK suite à une panne d'électricité dans les parties communes

-Remplacement du détecteur de lumière dans le hall d'entrée au 61 par la société ADSK

-Intervention au niveau du parlophone suite à un faux contact par la société ADSK

-Suivi de la procédure

\_\_\_\_\_

L'Assemblée en prend acte.

### 5. Comptabilité

#### a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Monsieur \_\_\_\_\_ a pu vérifier au préalable les comptes de la copropriété et a posé ses questions au Syndic. Il signale à l'Assemblée qu'il n'y a pas de détails sur une facture émise par



*Je vous invite toutefois à me confirmer votre accord sur cette manière de procéder.*

La copropriété demande au Syndic de se renseigner sur le permis d'Urbanisme relatif à la terrasse.

L'Assemblée unanime décide de mettre fin à cette procédure judiciaire mais souhaite être tenue au courant de la suite donnée aux différentes saisies et si possible sans l'intermédiaire de l'avocate mais en direct avec l'huissier L'Assemblée donne mandat au Syndic pour cette demande.

#### **7. Sinistres**

a. Etat des sinistres en cours

Le syndic informe l'Assemblée qu'il n'y a aucun sinistre en cours.

#### **8. Décharges et quitus - majorité absolue**

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

#### **9. Elections - majorité absolue**

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Il est décidé à l'unanimité de constituer un Conseil de Copropriété.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres :

sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

- c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes  
À l'unanimité, Monsieur [nom] est réélu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

#### 10. Règlement d'ordre intérieur (ROI) – Point d'information

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que désormais le ROI de la résidence a été mis à jour selon les lois de 2010 et 2018. Le Syndic invite donc les copropriétaires à le transmettre aux occupants.

#### 11. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

- a. la réparation de la façade extérieure au niveau de ma cuisine. Le problème des gouttières qui a été réglé il y a 3 ans n'est pas suffisant parce que l'eau a pénétré dans le mur pendant plus de 10 ans et j'ai toujours problèmes d'humidités. On peut constater que le mur a besoin d'une réparation si on l'observe de la rue. (demande de Monsieur [nom])

Le Syndic suggère de procéder à une détection de fuite afin de connaître l'origine des traces d'humidité.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur ce rapport.

- b. Sécurité et accès à la résidence (voir annexe). (demande de Monsieur et Madame [nom])

Monsieur [nom] signale qu'une caméra a été installée en façade avant de son appartement.

- c. Réfection du porche d'entrée. (demande de Monsieur [nom])

L'Assemblée demande au Syndic d'obtenir une offre quant à la remise en état du porche d'entrée + descente d'eau pluviale à l'extérieur. Les travaux devront être réalisés après le remplacement du portail.

L'Assemblée signale aussi la présence de mauvaises herbes à arracher au niveau de l'escalier. La personne qui procède au nettoyage de la résidence s'en occupera.

- d. Remise en peinture de la façade de l'appartement. (demande de Monsieur [nom])  
apparentée aux autres murs de la cour intérieure

Monsieur [nom] indique que dans le cas où cette remise en peinture doit se faire, ce serait à ses frais, dans les tons de la copropriété.

- e. Peinture hall d'entrée 57 rue du Houblon (demande de Monsieur [nom])

Cette demande fait suite aux travaux réalisés en 2018.

Les copropriétaires concernés par ces travaux vont y songer et se tourner vers le Syndic au besoin.

- f. Réfection et peinture boiserie de la lucarne (lot6 à l'arrière) difficilement de mon appartement mais possible de ch... ou mieux Wc... m  
(demande de

Le syndic veillera à demander à un entrepreneur un devis.

- g. Remplacement de la descente eau de pluie face du 57 à G (demande e

Ce point sera rajouté aux travaux à réaliser.

M... demande à la copropriété de placer une rampe d'escalier jusqu'au premier (au 57). D... soumettra un projet.

... demande à l'Assemblée de fixer 2 porte-vélos dans les garages. A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord.

## 12. Travaux et financements

- a. Validation de la nouvelle proposition de Portomatic quant au remplacement du portail

Suite à l'approbation par l'Urbanisme de la demande de permis et suite aux diverses demandes, le Syndic a demandé à PORTOMATIC de mettre à jour la commande dont voici les détails :

Leur offre initiale a augmenté (augmentation prix acier), il faut désormais compter ceci :

Portail : 9553 €

Motorisation : 1942 €

Télécommande 45 €/pc

Majoration : 2400 €

Total Htva : 13940 €

TVA 6% : 836,40 €

Total tvac: 14776 €

Le Syndic signale donc qu'il faudra donc veiller à un appel au Fonds de réserve supplémentaire.

Les informations sur le portail :

Portail de type Toulouse avec BTL incorporé

Portail : 2 vantaux ( à motorisé ) RAL gris 7037/ L 3450 x H 4330 mm

Poteaux de 200 x 200 mm inclus dans les 3450 mm

Poteaux d'une hauteur de 4330 mm avec la platine.

Traverse de renfort moteur de 80 mm au-dessus des BTL ( boîtes aux lettres)

Trappe de visite en bas de chaque poteaux du côté intérieur

Poteaux sur platine en forme de L ( que sur 2 faces des poteaux coté intérieur )

Dans chaque vantail il faut placer 3 boîtes aux lettres avec une entrée aux lettres à la vertical. Les caissons des BTL ne doivent pas être trop profond, max 20 cm sinon elle toucheront les murs à l'ouverture. Les BTL doivent avoir une porte arrière avec

serrure de BTL standard et clés. Les BTL sont faites en tôles d'acier laqués du même RAL que le portail. Il faut un porte étiquette au-dessus de chaque boîtes aux lettres à l'extérieur.

Partie fixe : Plus de partie Fixe

Résumé de la discussion sur place avec les copropriétaires :

*Vous avez choisi un portail qui fera toute la surface de la baie jusqu'en haut et sans la partie fixe. Le portail sera recouvert de tôles perforés avec trous rond de 8 mm (comme sur votre photo). Nous garderons quelques plaques d'acier sur les mur pour mieux s'ancrer avec les poteaux. Nous ferons de notre mieux pour enlever la porte en bois sans cassé les murs, mais il est possible que vous devrez faire appel à un autre corp de métier si les briques ou autre dégâts seraient dues au démontage.*

*Le coffret de gestion moteur sera remonté de la cave et placé dans le couloir, une boîte de déviation sera posé pour remonter ces câble en haut dans le couloir.*

*Nous récupérons le récepteur, clavier à code et plaçons un nouveau bouton poussoir dans le couloir. Les cellules de sécurité seront récupérées si elle fonctionne, sinon remplacées. Le câblage se fera en apparent et sous tube PVC.*

*Il faudra aux propriétaires réserver les places de parking devant l'immeuble le temps des travaux pendant 3 jours.*

Au niveau de la garantie :

Garanties :

Pièces d'usures 2 ans ( charnières, axe, gond, ...) mais en générale

Peinture, soudures, acier : 10 ans par notre fournisseur et suivant les conditions météo dans lequel le portail se trouve ( extérieur/intérieur ....)

Motorisation : 2 ans de garantie européenne standard mais nous ne sommes pas vraiment limité la dessus dans la mesure que nous prendrons responsabilité en cas de soucis après 2 ans si il était constaté qu'il y avait un possible problème à la pose des moteurs.

L'abandon de la partie fixe a été demandé par les habitants.

Concernant le déverrouillage des moteurs : Dans un premier temps le portail était barreauté, alors vous pouviez les déverrouiller avec une clef à travers les barreaux. Maintenant que le portail serait avec de la tôle perforée ce ne sera plus possible d'avoir accès aux moteurs.

Il y a-t-il une autre porte pour accéder à l'immeuble ? Si il n'y avait pas d'autre porte nous devons calculer un autre type de motorisation qui ne bloque pas le portail et qui devra être accompagné d'un verrou motorisé qui sera déverrouillable de l'extérieur.

o souhaite que l'un des deux panneaux de la porte ait une porte piétons/vélos mécanique pour pouvoir entrée sans ouvrir mécaniquement la grande porte à chaque fois pour ceux qui n'ont pas de voiture. Malheureusement, après

ii. Révision couverture assurance incendie (nouvelle proposition AXA basée sur un capital de €3.306.337,00)

Le courtier VALEX propose de souscrire à une couverture assurance auprès de chez AXA Belgium.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de changer de courtier et de mandater VALEX ASSURANCES et de souscrire à une couverture AXA.

iii. Changement de couverture PJ/Souscription d'une couverture Conseil de Copropriété

2 autres propositions de souscriptions ont été soumises :

Une couverture RC Conseil de Gérance : €136,56/an auprès d'ALLIANZ

Un couverture Procédure Judiciaire : €198,01 auprès d'ARAG

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €16.000,00.

c. Fonds de roulement

En date du 05/10/2021 le fonds de roulement s'élevait à €3.000,00.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de €18.000,00, soit €5.400,00

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de €2.400,00 en 2x (€1.200,00 x2 via les 2 prochains décomptes trimestriels).

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €17.423,85

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels trimestriels de €1.000,00 chacun à partir du mois du prochain décompte.

#### 14. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

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

interrogation auprès de Portomatic, cette option n'est pas envisageable car la présence des boîtes aux lettres et de la motorisation dans le chemin de l'ouverture ne le permettent pas.

Le Syndic signale qu'il faudra à nouveau soumettre ce projet à l'Urbanisme vu les changements.

L'Assemblée souhaite obtenir un croquis final du portail avec la tôle perforée. Et demande au Syndic de se renseigner sur la capacité de passages du portail (ouverture).

b. Mandat au Conseil de Copropriété pour les décisions à prendre lors du chantier

L'assemblée générale unanime donne mandat au Conseil de Copropriété pour les décisions à prendre dans le cadre de ce dossier.

c. Mandat au Syndic pour le suivi du dossier Permis d'Urbanisme

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur un mandat à donner au Syndic pour le suivi de ce dossier auprès de l'Urbanisme

13. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le Syndic cite oralement les différents intervenants dans la copropriété :

Syndic	Couet & Associés sprl
Extincteurs incendie	SICLI sa
Entretien porte de garage	PORTOMATIC
Eau parties communes	HYDROBRU
Electricité parties communes	OCTA+ Energy
Assurance Incendie	ALLIANZ Benelux
Assurance judiciaire	LAR Protection Judiciaire
Courtier	Marsch

L'Assemblée en prend acte.

i. Proposition changement de courtier

Ce point a déjà été évoqué lors d'Assemblées précédentes.

Le syndic a soumis par email la proposition de VALEX ASSURANCES.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

**b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3**

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

**c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3**

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à €2.000,00htva

**15. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue**

À l'unanimité le Syndic est réélu pour une période d'un an sous les mêmes conditions.

La séance est levée à 20 :31.

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

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des Copropriétaires encore présents

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

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

**Feuille de présence**

---

**Assemblée générale du 05/10/2021**

---

**HOUBLON (N. Entr. : 0866.238.704) Rue du Houblon, 57 1000  
Bruxelles 01/01/2020 - 31/12/2020**

**COUET et ASSOCIES SRL**

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

Rue du Serpolet, 18/9  
Brussel 1080 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 414.22.17

Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence «HOUBLON»  
Rue du Houblon, 57  
1000 Bruxelles  
BCE: 0866.238.704

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

**Le 20 avril 2022 à 18h**

Tenue chez **N**

à **Rue du Houblon, 1000 Bruxelles**

### 1. Validité de l'assemblée générale

7 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

808 quotités sur 1000 sont présentes ou représentées.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour

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

A l'unanimité, **l** est nommé Président de séance

A l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance

### 3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contrordre et sous réserve de réception d'une convocation la 2<sup>ème</sup> quinzaine d'avril 2023, heure selon contrat de gestion et même endroit.

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

Le syndic informe l'Assemblée des prestations les plus importantes réalisées en 2021 :

- Placement à partir de janvier et entretien extincteurs par Sicli en novembre,
- Intervention sur la porte du garage par Portomatic en avril (câble) et entretien en août,
- Pose d'un ferme-porte sur la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée en octobre

Etant donné que la copropriété se situe à Bruxelles centre, la gestion est passée à l'agence Couet de Molenbeek depuis fin décembre 2021.

### 5. Comptabilité

#### a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux comptes a procédé à la vérification des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 et propose à l'Assemblée de les approuver sans aucune réserve.

#### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité de cet exercice.

Le syndic explique que l'exercice comptable devrait être adapté du 01/04/2023 au 31/03/2024 car la régularisation de la consommation d'électricité des communs arrive en plein mois de février.

L'Assemblée valide cette décision à l'unanimité



## 12. Mandats - majorité absolue

### a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

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

Les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre

### b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

### c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 5000€.

## 13. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et ce avec contrat Essentiel à 275€/mois applicable au 1<sup>er</sup> mai 2022.

### a. Mandat à donner pour la signature du contrat

L'Assemblée donne mandat à \_\_\_\_\_ pour la signature de ce contrat

### b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance (RGPD)

L'Assemblée donne mandat à \_\_\_\_\_ pour la signature de cette convention

Fin de séance à 20h

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

Signature Secrétaire



Signature Président



A l'unanimité, Il est décidé à l'unanimité de maintenir un Conseil de Copropriété

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

A l'unanimité, les membres suivants sont élus

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité, le commissaire est élu.

10.Travaux et financements - majorité des 2/3

a. Réparation – Remplacement de la descente d'eau

Par rapport au sinistre mentionné au point 7, le syndic présente 2 devis :

- Asphaltage&Etanchéité de 1567€ HTVA pour le remplacement d'une partie de la descente pluviale en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et remise en peinture du contour de la fenêtre du 3<sup>ème</sup> étage (12M2) de 2987€ HTVA  
Au total = 4554€ HTVA
- Id Construct de 3818€ HTVA pour le remplacement d'une partie de la descente pluviale en façade arrière et pose de la descente pluviale au niveau du mur de la façade avant, application d'un primer, de 2 couches de peinture et d'un hydrofuge sur les parties traitées

L'Assemblée valide à l'unanimité le devis Id Construct et décide de le financer par le fonds de réserve.

b. Remplacement du portail

Le permis d'urbanisme H1204/2019 concernant le placement d'un nouveau portail (voir modèle en annexe) a été accordé par la ville de Bxl en mai 2021.

L'Assemblée valide à l'unanimité le modèle montré par le syndic et spécifie que le portail soit bien sans partie fixe en haut.

Le syndic explique que le devis de Portomatic datant de septembre 2021 risque d'être réactualisé à la hausse.

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil afin de valider le nouveau devis de Portomatic et l'appel exceptionnel à lancer si nécessaire en fonction de l'augmentation du devis.

11.Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

L'Assemblée Générale décide de poursuivre la collaboration avec les fournisseurs actuels.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €9500. Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

Au 31/12/21, le fonds de roulement s'élevait à 5400€

A l'unanimité, l'Assemblée décide de le maintenir à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

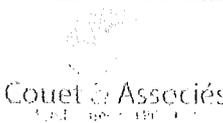
Au 31/12/21, le fonds de réserve s'élevait à 18424,38€

À l'unanimité l'Assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve de 4000€ à lancer en mai 2022 afin de financer le devis du portail.

Rue du Serpolet, 18/9  
Brussel 1080 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967

  
Couet & Associés

Tél. : 02 414.22.17

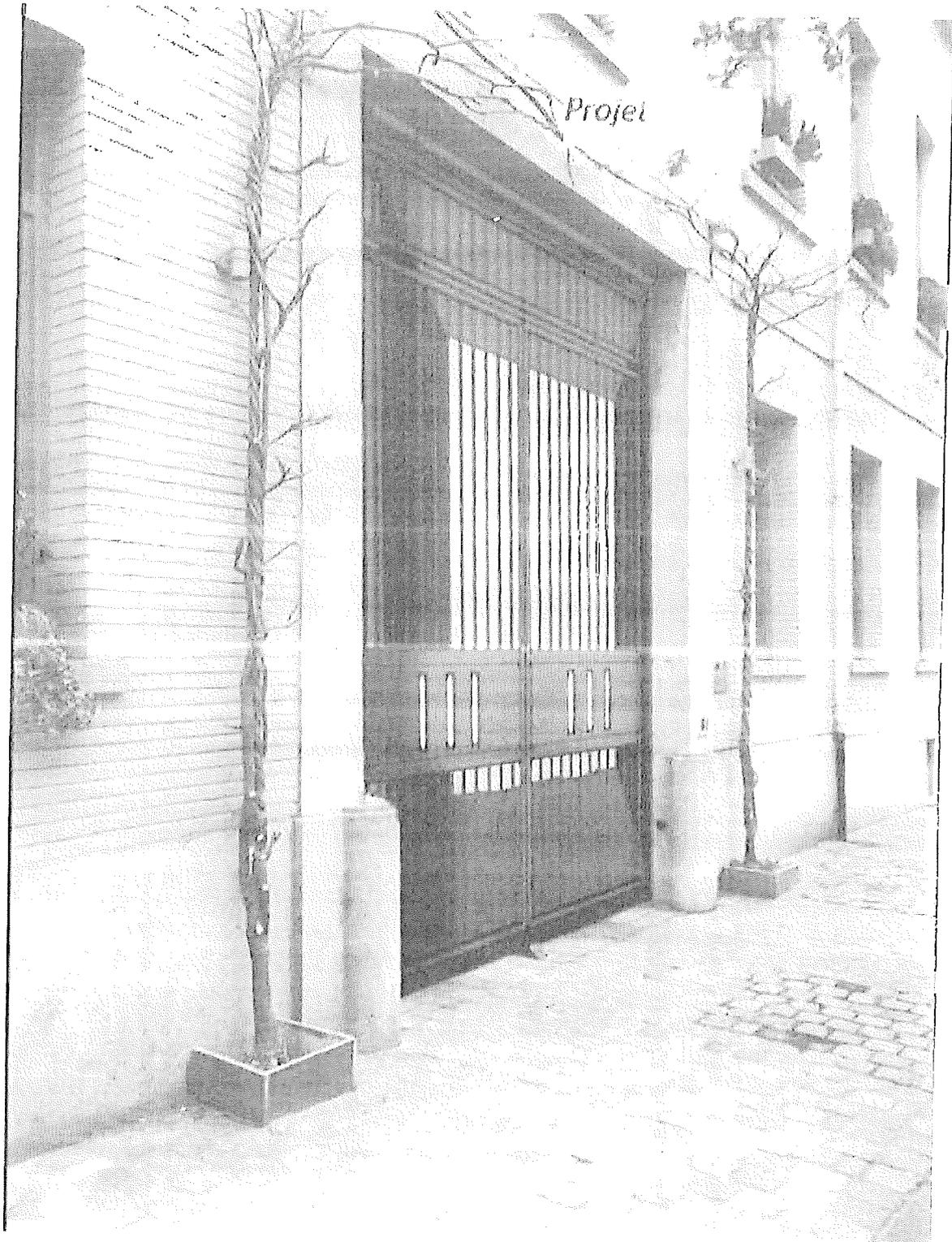
Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

#### Signatures des copropriétaires encore présents

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

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



Projet

Rue du Serpolet, 18/9  
Brussel 1080 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I. n° 500 457 - 505 726 - 506 967 - 511648



Tél. : 02.414.22.17  
Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « HOUBLON »  
Rue du Houblon 57 – 61  
1000 Bruxelles  
BCE: 0866.238.704

## Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire

Tenue le 26/10/2022 à 17h à

### 1. Validité de l'assemblée générale extraordinaire

8 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

746 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

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

À l'unanimité, est nommé Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Validation de l'installation actuelle des panneaux solaires sur la toiture du nr 61 arrière placée par ré – majorité 2/3

Le syndic se permet de préciser le contexte de ce point.

A la fin de l'AG du 20/04/22, il a été signalé oralement en fin de réunion par qu'elle allait placer des panneaux solaires sur une soi-disant « partie privative » du toit. Lors de l'envoi du PV le 21/04/22, le syndic a informé tous les copropriétaires de cette information.

À la suite de cela, la nouvelle gestionnaire de l'immeuble a vérifié dans l'acte de base la description du toit en général et a envoyé le 11/05/22 un email à tous les copropriétaires confirmant que le toit est bien une partie commune avec une reprise des divers articles de l'acte de base le confirmant (page 12 article 12, page 13 article 7, page 24 paragraphe 41).

Aussi dans l'email du 11/05/22, le syndic demande explicitement aux copropriétaires de ne procéder à aucun placement de panneaux solaires jusqu'à la prochaine AG afin d'éviter tout litige au sein de la copropriété et de permettre de décider à la majorité requise de la mise en place d'un projet commun de placement de panneaux photovoltaïques.

Le 10/06/22, il est constaté sur place par divers résidents qu'une société est en train de placer des panneaux photovoltaïques sur le toit.

Le syndic a d'abord contacté par tél à 10h14 en lui demandant expressément d'arrêter ces travaux en cours car aucune décision en Assemblée Générale ne l'y autorisait.

Celle-ci a refusé de collaborer et a permis l'installation complète des panneaux photovoltaïques sur la partie du toit concernée.

Suite à cela, le syndic a envoyé un email à 10h54 à tous les copropriétaires expliquant la situation en cours et par conséquent, l'obligation d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire écrite afin de pouvoir régulariser cette situation au plus vite au sein de la copropriété.

Rue du Serpolet, 18/9

Brussel 1080 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I. n° 500 457 - 505 726 - 506 967 - 511648

  
Couet & Associés  
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02.414.22.17

Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Etant donné la complexité du dossier et le besoin de pouvoir en discuter de vive voix ensemble, il a été convenu entre les copropriétaires et le syndic d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire en présentiel. Voici ce qui explique la raison de cette convocation.

L'Assemblée valide à la majorité requise (618 / 746 quotités) l'installation actuelle des panneaux solaires sur la partie du toit

L'Assemblée demande à l'unanimité l'installation de panneaux solaires sur le reste de la partie – bien orientée - du toit au nr 61 à l'arrière à la prochaine Assemblée Générale en 2023. S'il s'avère que la superficie restante est insuffisante dans la partie bien orientée, le syndic demandera de bénéficier d'une partie de l'énergie produite au prorata de ses quotités avec l'investissement correspondant dans l'installation des panneaux solaires et participera aux charges correspondantes (cfr article 41 page 24 de l'acte de base).

4. Modification des statuts de la copropriété due à l'installation reprise au point 3 – majorité 2/3

Ce point n'est pas traité

Le syndic va se renseigner quant au contrat de partage de toit et le copropriétaire va se renseigner quant à la possibilité de ne pas modifier l'acte de base en passant par la rédaction d'un accord privé ou de l'ajout d'un addendum à l'acte de base. Le syndic vérifiera aussi ces points.

5. Fixation d'un loyer pour l'usage d'une partie commune reprise au point 3 – majorité absolue

Sachant que le copropriétaire est bénéficiaire d'une jouissance privative et d'un avantage financier dans sa consommation d'énergie grâce aux panneaux solaires installés sur une partie commune (sans l'accord préalable des autres copropriétaires lors d'une Assemblée Générale), l'Assemblée valide à l'unanimité de lui laisser cette jouissance pour un "euro symbolique", *= gratuitement*  
*= 0€*

6. Installation commune de panneaux solaires sur la toiture des nr 57 – nr 61 avant – majorité 2/3 - et financement – majorité absolue

L'Assemblée valide à l'unanimité l'intérêt commun de faire placer des panneaux solaires des nr 57 – nr 61 avant. Les copropriétaires pourront présenter des devis à la prochaine Assemblée Générale en avril 23.

Le syndic souhaite mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG en 2023 la possibilité d'installer des panneaux solaires au-dessus du lot nr 3.

a. Mandat à donner au Conseil pour la validation d'un devis – majorité absolue

Ce point n'est pas traité

7. Points ajoutés à la demande d'un copropriétaire :

a. A la demande de : Travaux d'embellissement du hall d'entrée – majorité 2/3 - et financement – majorité absolue

Ce point n'est pas traité

b. A la demande de : Enlèvement des encombrants dans les parties communes – majorité absolue

Ce point n'est pas traité

Rue du Serpolet, 18/9  
Brussel 1080 Bruxelles.  
BE 0898 261 372

I.P.I. n° 500 457 - 505 726 - 506 967 - 511648



Tél. : 02.414.22.17  
Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

- c. A la demande de \_\_\_\_\_ : Elagage de l'arbre dans la cour intérieure – majorité 2/3 – et financement – majorité absolue  
Ce point n'est pas traité

8. Installation du nouveau portail par Portomatic (info)

Le syndic indique que le nouveau portail sera installé les 22 et 23/11/22.

9. Installation de la fibre optique par Proximus (info)

Le syndic informe que suite au dossier de Proximus envoyé par le syndic le 30/05/22, relatif à l'installation de la fibre optique, Monsieur. \_\_\_\_\_ a eu un RDV le 23/06/22 avec le technicien de Proximus afin de revoir le passage des câbles au sein du bâtiment.

Le syndic n'a pas reçu le feedback d'aucune partie suite à ce RDV.

Le syndic informe l'Assemblée que ce projet sera installé gratuitement par Proximus plutôt au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

*Fin de séance à 20h (sachant que la réunion a commencé à 18h)*

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

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

**IMPORTANT :** rappel de l'article 577-6 §7 du code civil.

« Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. »

Rue du Serpolet 18  
Brussei 1080 Bruxelles  
BE 0898 261 372  
I.P.I. : 500 457 - 505 726 - 800 049



Parte

Tél. : 02 414 22 17  
Mail : [molenbeek@couet.be](mailto:molenbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

**Association de copropriétaires**  
**HOUBLON 61**  
57-61 Rue du Houblon  
1000 – Bruxelles  
BCE 0866.238.704

## **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire**

**Le mercredi 17 mai 2023 à 18:00 heures**  
**Tenue à 1000 Bruxelles 57-61 Rue du Houblon**

### **1 - Validité de l'Assemblée Générale**

6 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.  
803 quotités sur 1000 sont présentes ou représentées.  
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

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

M. ... est nommé Président de la séance.  
Le syndic est nommé Secrétaire de séance.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO**

Le Syndic rappelle que la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment est la deuxième quinzaine du mois d'avril.  
L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation la deuxième quinzaine du mois d'avril, même endroit, même heure.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Le syndic indique qu'hormis la gestion administrative et comptable, il n'y a rien à signaler.  
Cependant, nous discuterons d'un point important qui est l'installation des panneaux photovoltaïques sur le reste de la toiture qui a été longuement discuté avec le précédent gestionnaire.

Le syndic souhaite également s'informer auprès des copropriétaires, afin de pouvoir être mis à jour.

La copropriété signale qu'il y a régulièrement des problèmes au niveau de l'électricité des communs de l'immeuble. Le courant saute régulièrement quand il pleut.

Le syndic propose de faire appel à BTV, afin d'effectuer un rapport sur la situation électrique. L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité.

L'assemblée générale explique également que M. [nom] a fait appel à PORTOMATIC, afin qu'une poignée soit installée.

#### **5 - Rapport du Commissaire**

M. [nom] indique qu'il n'a pas encore eu le temps de procéder à la vérification de la liasse comptable 2022.

M. [nom] va transmettre d'ici la fin du mois de mai 2023, le rapport du commissaire aux comptes et les éventuelles remarques.

#### **6 - Approbation de la répartition des charges et du bilan (Période du 01/01/22 au 31/12/22)**

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

Les comptes seront approuvés lors de la réception du rapport du commissaire aux comptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **8 - Modification de la période comptable**

Le syndic propose de modifier la période comptable au **(période comptable 01/05 au 30/04)** en fonction des clôtures d'eau/électricité.

L'Assemblée Générale décide de donner son accord pour la modification de la période comptable au 01/05 au 30/04.

La nouvelle quinzaine sera la deuxième quinzaine du mois de juin.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **9 - Etat des arriérés de charges**

En date du 17/05/23, il y a un arriéré de 6 684.76 €.

Le syndic enverra une communication à l'ensemble de la copropriété, dès qu'il y a plus de nouvelles à ce sujet.

#### 10 - Procédures judiciaires en cours

Comme expliqué dans le point précédent, le syndic enverra une communication à l'ensemble des copropriétaires, dès qu'il a plus de nouvelles à ce sujet.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 11 - Sinistres

##### 11.1 - Etat des sinistres en cours

Sauf erreur, il n'y a aucun sinistre en cours au sein de la copropriété.

Pendant, Madam signale un problème d'infiltration dans sa salle à manger. Elle souhaite signaler la situation à titre informatif.

#### 12 - Décharge aux membres du Conseil de copropriété

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2022 au 31/12/2022.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 13 - Décharge au Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/22 au 31/12/22.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 14 - Décharge au Commissaire aux Comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux Membres du Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission du 01/01/22 au 31/12/22.

L'Assemblée Générale approuve **sous réserve** d'avoir la réception du rapport du Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 15 - Constitution du Conseil de Copropriété

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

#### 16 - Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, les membres suivants sont élus : Madame , , Madame et Monsieur

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 17 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

A l'unanimité est élu Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 18 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

##### **18.1 - Approbation de la caméra d'entrée (installation d'un auto-collant) ou enlèvement de la caméra -**

Monsieur explique que le point n'est pas nécessaire, étant donné que la caméra ne fonctionne plus.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **18.2 - Embellissement communs (peinture) -**

Madame indique que le point n'est plus nécessaire.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **18.3 – Gestion des encombrants**

Monsieur explique que le problème est réglé.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 19 - Travaux et financement - Panneaux photovoltaïques

L'assemblée Générale donne l'accord à l'ensemble des copropriétaires voulant installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble dépendant des quotités de chacun.

Si un copropriétaire ne souhaite pas installer des panneaux photovoltaïques sa partie dépendant de ses quotités restera libre.

Avant l'installation des travaux, il faudra l'accord du syndic sur le nombre de M<sup>2</sup> résolu, afin d'avoir une confirmation au niveau des quotités.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

/  
/

### **19.1 – Financement travaux – Panneaux photovoltaïques**

Les travaux seront financés par les copropriétaires voulant installés des panneaux photovoltaïques.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **20 - Inventaire amiante (obligation légale)- Choix de la société en charge de la réalisation de l'inventaire**

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

Comparatif des offres obtenues :

<b>SOCIETE</b>	<b>LOTS</b>	<b>PRIX</b>	<b>ECHANTILLONS</b>	<b>TOTAL BUDGET</b>	<b>DELTA EN FAVEUR DE CB</b>
PEGASE	1-10	295,00 €	105,00 €	400,00 €	20,00 €
	11-20	420,00 €	105,00 €	525,00 €	145,00 €
	21-30	550,00 €	105,00 €	655,00 €	202,50 €
	31-40	640,00 €	105,00 €	745,00 €	292,50 €
	41-50	725,00 €	105,00 €	830,00 €	377,50 €
	51-60	850,00 €	105,00 €	955,00 €	341,25 €
	61-100	950,00 €	105,00 €	1.055,00 €	441,25 €
CB CONSEIL	1-20	297,50 €	82,50 €	380,00 €	
	20-50	370,00 €	82,50 €	452,50 €	
	50-100	531,25 €	82,50 €	613,75 €	

MOMMAERTS N'a pas remis offre malgré les relances

L'Assemblée générale décide de faire appel à la société PEGASE pour établir un rapport.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **21 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-854, 18°)**

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

### **22 - Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions**

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 10 500 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et calculées sur cette base.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 23 - Fixation du fonds de reserve

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 7 393.45 €

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 24 - Fixation du fonds de roulement permanent

En date du 31/12/2022 le fonds de roulement s'élevait à 5 400 €

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 10 500 €, soit 3 150 €.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

L'Assemblée Générale décide de poursuivre la collaboration avec les fournisseurs actuels.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 26 - Inscription contrats cadres - Mandat au syndic

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 27 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## 28 - Reconduction du mandat du Syndic

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161/BTE 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu sous contrat 2-15 pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrat est signé en séance et mandat et donner au Président.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21:00.

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

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

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

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

**HOUBLON 57 - 61**  
**Rue du Houblon, 57-61**  
**1000 Bruxelles**  
**N° ent : 0866.238.704**  
**Récapitulatif de frais (par exercice)**  
**Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021**

61001 - Extincteurs d'incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - SICLI sa	6176201	0354-2021-0006	Location extincteurs	21/01/2021	195.57
<b>Total :</b>					<b>195.57</b>

61029 - Autres	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 29/10/2021	0354-2021-0043	Ampoules	29/10/2021	33.95
<b>Total :</b>					<b>33.95</b>

61041 - Entretien porte de garage	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	56849	0354-2021-0021	Intervention porte de garage : remise en place d'un câble, réglage et tests	17/04/2021	116.60
<b>Total :</b>					<b>116.60</b>

61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 01/02/2021	0354-2021-0005	01/2021	01/02/2021	72.00
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 28/02/2021	0354-2021-0012	02/2021	28/02/2021	144.00
4400 - ACP HOUBLON	Note de frais 31/03/2021	0354-2021-0016	03/2021 + sacs poubelles	31/03/2021	149.00
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 30/04	0354-2021-0030	04/2021	30/04/2021	162.00
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 31/05/2021	0354-2021-0025	05/2021	31/05/2021	144.00
4400 - ACP HOUBLON	Note de frais 02/07/2021	0354-2021-0026	06/2021	30/06/2021	144.00
4400 - ACP HOUBLON	Note de frais 08/2021	0354-2021-0034	08/2021	01/09/2021	174.00
4400 - ACP HOUBLON	Note de frais 01/10/2021	0354-2021-0040	09/2021	30/09/2021	180.00
4400 - ACP HOUBLON	Note de frais 30.07.2021	0354-2021-0044	07/2021	01/10/2021	180.00
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 29/10/2021	0354-2021-0043	10/2021	29/10/2021	144.00
4400 - ACP HOUBLON -	Note de frais 01/12/2021	0354-2021-0046	11/2021	01/12/2021	144.00
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0014	-	FA - 12/2021	31/12/2021	180.00
<b>Total :</b>					<b>1 817.00</b>

61063 - Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	57893	0354-2021-0033	08/2020>07/2021	02/08/2021	408.17
<b>Total :</b>					<b>408.17</b>

61064 - Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	58149	0354-2021-0035	Intervention sur la porte de garage : remplacement des cellules de sécurité	31/08/2021	124.55
<b>Total :</b>					<b>124.55</b>

61071 - Entretien façades	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - DETECTO SPRL	VEN 2021 000.650	0354-2021-0050	Intervention humidité au niveau d'un mur extérieur	01/12/2021	410.00
<b>Total :</b>					<b>410.00</b>

61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - MERTENS SERRURERIE SPRL	2021/915	0354-2021-0041	Fourniture et pose d'un ferme-porte + réparation de la vitre cassée par une planche sur mesure	21/10/2021	516.22
<b>Total :</b>					<b>516.22</b>

61210 - Electricité parties communes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	15672361	0354-2021-0004	02/2021 - 04/2021	01/02/2021	105.00

61210 - Electricité parties communes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	15821404	0354-2021-0014	02/2020 - 02/2021, ajustement	09/03/2021	- 120.65
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	16054546	0354-2021-0022	05/2021 - 07/2021	01/05/2021	90.00
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	16436099	0354-2021-0031	08/2021 - 10/2021	01/08/2021	90.00
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	16812951	0354-2021-0042	11/2021 - 01/2022	04/11/2021	90.00
<b>Total :</b>					<b>254.35</b>

61300 - Honoraires syndics	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92100174	0354-2021-0002	01>03/2021	13/01/2021	650.55
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	9210/1255	0354-2021-0027	07>09/2021	02/07/2021	650.55
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92101843	0354-2021-0039	10>12/2021	01/10/2021	650.55
<b>Total :</b>					<b>1 951.65</b>

61301 - Honoraires avocats	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21002666	0354-2021-0020		29/03/2021	0.52
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92100722	0354-2021-0018	04>06/2021	01/04/2021	650.55
4400 - EXALAW sclrl	20210064	0354-2021-0007		29/01/2021	390.83
4400 - JESPERES PATRICK sprl	832041	0354-2021-0015		11/03/2021	500.00
4400 - JESPERES PATRICK sprl	NC interne 0354-2020-0067	0354-2021-0038	Assignment	01/07/2021	- 300.00
<b>Total :</b>					<b>1 241.90</b>

61305 - Autres honoraires	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21000202	0354-2021-0003		15/01/2021	18.75
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21001452	0354-2021-0010		04/03/2021	37.50
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21002019	0354-2021-0011	Sui	04/03/2021	37.50
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21002682	0354-2021-0019	Suivi mise à jour ROI	29/03/2021	18.75
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	2100/3553	0354-2021-0017		14/04/2021	26.25
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	2100/7560	0354-2021-0032	Suivi dossier remplacement portail	05/08/2021	35.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	2100/9152	0354-2021-0036	Suivi dossier : remplacement portail	27/09/2021	35.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21010581	0354-2021-0048	Mise à jour RGPD de l'ACP	01/12/2021	350.00
<b>Total :</b>					<b>558.75</b>

6140 - Assurance incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - MARSH sa	6733175/0501437	0354-2021-0001	MARSH - 0354-2021-0001 - 12/2020>06/2021	01/01/2021	843.49
4400 - MEUWESE & GULBIS	ZCN566000253	0354-2021-0028	07>12/2021	01/07/2021	839.06
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0006	-	MARSH - Rectification assurance 06/2020>06/2021	31/03/2021	538.60
Opération diverse	0006	-	MARSH - Rectification assurance 06/2020>06/2021	31/03/2021	-1 597.51
<b>Total :</b>					<b>623.64</b>

6146 - Assistance judiciaire	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - MEUWESE & GULBIS	568290172 300621	0354-2021-0029	07/2021>06/2022	01/07/2021	199.27
<b>Total :</b>					<b>199.27</b>

61605 - Frais administratifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92100174	0354-2021-0002	01>03/2021	13/01/2021	123.93
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92100722	0354-2021-0018	04>06/2021	01/04/2021	123.93
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	9210/1255	0354-2021-0027	07>09/2021	02/07/2021	123.93
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	2100/9256	0354-2021-0037	Envoi convocation assemblée générale 2021	27/09/2021	35.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92101843	0354-2021-0039	10>12/2021	01/10/2021	123.93
<b>Total :</b>					<b>530.72</b>

61662 - Frais archives	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92100174	0354-2021-0002	01>03/2021	13/01/2021	30.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92100722	0354-2021-0018	04>06/2021	01/04/2021	30.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	9210/1255	0354-2021-0027	07>09/2021	02/07/2021	30.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-92101843	0354-2021-0039	10>12/2021	01/10/2021	30.00
<b>Total :</b>					<b>120.00</b>

643 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21001288	0354-2021-0009	08/12/2020 (1) ... LY PLEX 3	11/02/2021	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21001597	0354-2021-0013	Frais de ... (EN) Lot	04/03/2021	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21001597	0354-2021-0013	Frais de ... (1)	04/03/2021	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21001597	0354-2021-0013	Frais de ...	04/03/2021	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21001597	0354-2021-0013	Frais de ...	04/03/2021	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21003658	0354-2021-0024	Fi ...	06/05/2021	25.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	2101/0175	0354-2021-0051	S ...	03/12/2021	78.65
<b>Total :</b>					<b>178.65</b>

650 - Frais bancaires et charges des dettes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	001	-	BNP - Intérêts et frais bancaires / Intersten en bank kosten	01/01/2021	30.00
Mouvement	024	-	ING - Intérêts et frais bancaires	01/04/2021	30.00
Mouvement	043	-	Frais bancaire	01/07/2021	30.00
Mouvement	061	-	024 0009252842	01/10/2021	30.00
<b>Total :</b>					<b>120.00</b>

7031 - Appels	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0011	-	Appel au fonds de roulement (AG 05/10/2021)	30/09/2021	1 200.00
Opération diverse	0012	-	Appel au fonds de roulement 2/2 (AG 05/10/2021)	31/12/2021	1 200.00
<b>Total :</b>					<b>2 400.00</b>

7041 - Appels	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0005	-	Appel au fonds de réserve (AG 04/09/2020)	31/03/2021	1 000.00
Opération diverse	0007	-	Appel au fonds de réserve (AG 04/09/2020)	30/06/2021	1 000.00
Opération diverse	0008	-	Appel au fonds de réserve (AG 05/10/2021)	30/09/2021	1 000.00
Opération diverse	0013	-	Appel au fonds de réserve 2/4 (AG 05/10/2021)	31/12/2021	1 000.00
<b>Total :</b>					<b>4 000.00</b>

<b>TOTAL CHARGES COMMUNES ET FRAIS PRIVATIFS :</b>					<b>15 800.99</b>
--	--	--	--	--	------------------

#### Factures reçues classes 4

4100 - Copropriétaires (Fds Reserve)	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0003	-	(Inv ... 02/02/2021)	02/02/2021	450.00
Opération diverse	0004	-	D ... 14/	02/02/2021	15.50
Opération diverse	0001	-	F ...	02/02/2021	594.05
Opération diverse	0002	-	F ...	02/02/2021	250.17
<b>Total :</b>					<b>1 309.72</b>

4440 - Factures à recevoir	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0014	-	FAR - S ...	31/12/2021	- 180.00
<b>Total :</b>					<b>- 180.00</b>

-	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21000907	0354-2021-0008	Su...	03/02/2021	0.28
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21003902	0354-2021-0027		10/05/2021	0.36
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	5-NCHCP-336	0354-2021-0047	03/02/2021	03/12/2021	-0.64
<b>Total :</b>					<b>0.00</b>

-	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - MEUWESE & GULBIS	ZCN566000253 301221	0354-2021-0049	30/12/2021>29/06/2022	22/11/2021	843.06

	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - SICLI sa	6249424	0354-2021-0045	CE 2021	23/11/2021	198.86
<b>Total :</b>					<b>1 041.92</b>

491001 - intérêts et dépens suite retard de paiement	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0003	-	Doc	02/02/2021	- 450.00
Opération diverse	0004	-	Do	02/02/2021	-15.50
Opération diverse	0002	-	ment	02/02/2021	- 250.17
Opération diverse	0001	-	principal	02/02/2021	- 594.05
<b>Total :</b>					<b>-1 309.72</b>

	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	2101/0175	0354-2021-0051	Suivi dossier infiltration mur intérieur cour	03/12/2021	31.35
<b>Total :</b>					<b>31.35</b>

4992 - Compte d'attente créditeur	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0010	-	Arrondis	30/09/2021	0.50
<b>Total :</b>					<b>0.50</b>

4998 - Compte d'attente	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	055	-	HUUR PARKEERPLAATS NUMMER 1 TUIN 202109	06/09/2021	-90.88
Mouvement	059	-	HUUR PARKEERPLAATS 202110	29/09/2021	-90.88
Mouvement	062	-	VERSEMENT GAIA	12/10/2021	181.76
Mouvement	069	-	HUUR PARKEERPLAATS 202111	03/11/2021	-90.88
<b>Total :</b>					<b>-90.88</b>

<b>TOTAL FACTURES REÇUES CLASSES 4 :</b>					<b>802.89</b>
--	--	--	--	--	---------------

**Décomptes résumés**

HOUBLON 57 - 61 (Num. Ent. : 0866.238.704)  
Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021

RESUME

	Total	A répartir	Réparti	Différence
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)	195.57	195.57	195.60	0.03
6102 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES (L - 100%)	33.95	33.95	33.98	0.03
6104 - MENUISERIES (L - 100%)	116.60	116.60	116.62	0.02
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES (L - 100%)	1 817.00	1 817.00	1 816.97	-0.03
6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS (L - 100%)	408.17	408.17	408.20	0.03
6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS (L - 100%)	124.55	124.55	124.52	-0.03
6107 - ENTRETIEN BATIMENTS	410.00	410.00	410.00	0.00
6107 - ENTRETIEN BATIMENTS (L - 100%)	516.22	516.22	516.22	0.00
6121 - ELECTRICITE (L - 100%)	254.35	254.35	254.34	-0.01
6130 - HONORAIRES (L - 100%)	3 752.30	3 752.30	3 752.33	0.03
614 - ASSURANCES	822.91	822.91	822.87	-0.04
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC (L - 100%)	530.72	530.72	530.73	0.01
6166 - FRAIS DIVERS GESTION	120.00	120.00	120.00	0.00
65 - CHARGES FINANCIERES	120.00	120.00	120.00	0.00
703 - FONDS DE ROULEMENT	2 400.00	2 400.00	2 400.00	0.00
704 - VARIATIONS FONDS DE RESERVE	4 000.00	4 000.00	4 000.00	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS	178.65	178.65	178.65	0.00
	<b>15 800.99</b>	<b>15 800.99</b>	<b>15 801.03</b>	<b>0.04</b>

	6100	6102	6104	6105	6106	6107	6107	6107	6111	6130	614	6160	6166	65	703	704	643	Réparti	Solde	Total
	14.08	2.44	8.40	130.82	28.39	8.97	29.52	0.00	18.31	270.17	59.25	38.21	8.64	8.64	172.80	288.00	15.00	1 102.64	- 773.86	328.78
	6.84	1.19	4.08	63.60	14.29	4.36	14.35	0.00	8.90	131.33	28.80	18.58	4.20	4.20	84.00	140.00	78.65	607.37	4 085.24	4 672.61
	36.38	6.32	21.59	337.96	75.92	23.16	75.26	239.53	47.31	697.93	153.06	98.72	22.32	22.32	446.40	744.00	0.00	3 049.28	-1 960.39	1 088.89
	2.35	0.41	1.40	21.80	4.90	1.49	4.52	0.00	3.05	45.03	9.87	6.37	1.44	1.44	28.80	48.00	0.00	181.27	- 126.48	54.79
	40.49	7.03	24.14	376.11	84.50	25.77	84.87	0.00	52.65	776.73	170.33	109.86	24.84	24.84	496.80	828.00	0.00	3 126.96	-2 181.73	945.23
	12.91	2.24	7.70	119.92	26.94	8.22	27.06	0.00	16.79	247.65	54.31	35.03	7.92	7.92	158.40	264.00	30.00	1 027.01	- 725.63	301.38
	25.04	4.35	14.93	232.57	52.25	15.94	52.48	159.68	32.55	480.30	105.33	67.93	15.36	15.36	307.20	512.00	0.00	2 092.27	-1 349.10	744.17
	18.97	3.30	11.31	176.25	39.59	12.08	39.77	117.01	24.67	363.98	79.82	51.48	11.64	11.64	232.80	388.00	15.00	1 597.31	-1 037.35	559.96
	21.91	3.81	13.06	203.50	45.72	13.95	45.52	0.00	28.49	420.26	92.16	59.44	13.44	13.44	268.80	448.00	0.00	1 691.90	-1 180.45	511.45
	14.28	2.48	8.51	132.64	28.80	9.09	29.93	0.00	18.57	273.92	60.07	38.74	8.76	8.76	175.20	292.00	40.00	1 142.75	- 809.41	333.34
	2.35	0.41	1.40	21.80	4.90	1.49	4.92	0.00	3.05	45.03	9.87	6.37	1.44	1.44	28.80	48.00	0.00	181.27	- 86.22	113.05
<b>Totaux:</b>	<b>195.60</b>	<b>33.98</b>	<b>116.62</b>	<b>1 816.97</b>	<b>408.20</b>	<b>124.52</b>	<b>410.00</b>	<b>516.22</b>	<b>254.34</b>	<b>3 752.33</b>	<b>822.87</b>	<b>530.72</b>	<b>120.00</b>	<b>120.00</b>	<b>2 400.00</b>	<b>4 000.00</b>	<b>178.65</b>	<b>15 801.03</b>	<b>- 6 147.38</b>	<b>9 653.65</b>

**HOUBLON 57 - 61**  
**Rue du Houblon, 57-61**  
**1000 Bruxelles**  
**N° ent : 0866.238.704**  
**Récapitulatif de frais (par exercice)**  
**Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022**

61001 - Extincteurs d'incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0002	-	SICLI - 0354-2021-0045 - CE 2021	01/01/2022	198.86
<b>Total :</b>					<b>198.86</b>

61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ALL DETECT	236.22	0354-2022-0038	Forfait recherche fuite	13/09/2022	393.25
<b>Total :</b>					<b>393.25</b>

61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ACP HOUBLON	01/2022	0354-2022-0005	01/2022	03/02/2022	140.00
4400 - ACP HOUBLON - S	02/2022	0354-2022-0010	02/2022	28/02/2022	144.00
4400 - ACP HOUBLON	03/2022	0354-2022-0015	03/2022	31/03/2022	180.00
4400 - ACP HOUBLON	05/2022	0354-2022-0016	04/2022	02/05/2022	144.00
4400 - ACP HOUBLON	06/2022 NF	0354-2022-0023	05/2022	02/06/2022	108.00
4400 - ACP HOUBLON	NF 07/22	0354-2022-0031	07/2022	04/08/2022	144.00
4400 - ACP HOUBLON	NF 08/22	0354-2022-0033	08/2022	19/08/2022	108.00
4400 - ACP HOUBLON	NF30/09/222	0354-2022-0035	08(fin)>09/2022	30/09/2022	277.50
4400 - ACP HOUBLON	10/2022 NF	0354-2022-0040	10/2022	01/10/2022	108.00
4400 - ACP HOUBLON	0354NOTEDEFRAIS30-11-22	0354-2022-0045	11/2022	30/11/2022	108.00
4400 - ACP HOUBLON	0354notedefrais09-01-23	0354-2022-0052	12/2022 + cadeau de la copropriété pour le nettoyage	31/12/2022	133.58
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0007	-	FAR - ACP HOUBLON - 2022-0027 - 06/2022	30/06/2022	180.00
<b>Total :</b>					<b>1 775.08</b>

61053 - Matériel nettoyage	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ACP HOUBLON	05/2022	0354-2022-0016	Sacs verts BXL Propreté	02/05/2022	10.00
4400 - ACP HOUBLON	NF30/09/222	0354-2022-0035	Sacs poubelles	30/09/2022	4.00
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	1xTélécommande TC	26/11/2022	47.70
<b>Total :</b>					<b>61.70</b>

61063 - Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	61793	0354-2022-0032	08/2021>07/2022	04/08/2022	447.45
<b>Total :</b>					<b>447.45</b>

61064 - Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	62943	0354-2022-0042	Installation portail	26/11/2022	17 433.82
<b>Total :</b>					<b>17 433.82</b>

61071 - Entretien façades	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ID CONSTRUCTION SPRL	22/203	0354-2022-0022	Acompte 50% sur travaux - SN FEO KUTSCH	24/05/2022	2 023.54
4400 - ID CONSTRUCTION SPRL	22/271	0354-2022-0028	Solde 50% sur travaux - SN FEO KUTSCH	11/07/2022	2 023.54
4400 - ID CONSTRUCTION SPRL	22/413	0354-2022-0039	Refacturation frais démarches communales stationnement et autorisation pose échafaudages	31/10/2022	228.06
<b>Total :</b>					<b>4 275.14</b>

61210 - Electricité parties communes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	17193275	0354-2022-0007	02/2021 - 12/2021	10/02/2022	- 154.21
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	18297412	0354-2022-0047	FACTURE ANNULANT LA NOTE DE CREDIT 17193275	13/12/2022	154.21
4400 - OCTA+ ENERGIE sa	18297413	0354-2022-0048	NOTE DE CREDIT DE CLOTURE CORRIGEE - 02/2021 - 12/2021	13/12/2022	- 165.15
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E22/10411544	0354-2022-0020	01/2022 - 03/2022	01/04/2022	146.63
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E22/10571848	0354-2022-0019	04/2022 - 06/2022	01/04/2022	152.35
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E22/14283839	0354-2022-0036	10/2022 - 12/2022	01/10/2022	152.35
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0010	-	TOTAL ENERGIES BE38 - 0354-2022-0025 - 07/2022>09/2022	01/07/2022	152.35

61210 - Electricité parties communes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Total :</b>					<b>438.53</b>

61300 - Honoraires syndics	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-93000266	0354-2022-0001	01>03/2022	03/01/2022	668.91
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93000896	0354-2022-0014	04>06/2022	07/04/2022	668.91
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93001527	0354-2022-0026	07>09/2022	01/07/2022	675.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93002215	0354-2022-0034	10>12/2022	01/10/2022	675.00
<b>Total :</b>					<b>2 687.82</b>

61301 - Honoraires avocats	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	5-NCHCP-20220025	0354-2022-0006	TRANSFERT DOSSIER RECOUVREMENT DE DETTE VERS AVOCA0354-2021-0020	04/02/2022	-0.52
4400	20220181	0354-2022-0013		28/03/2022	1 040.31
4400	20201468	0354-2022-0012		22/02/2022	410.41
<b>Total :</b>					<b>1 450.20</b>

61305 - Autres honoraires	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-22000181	0354-2022-0004	Affichage légal	04/02/2022	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-22001022	0354-2022-0011	et conseil)	08/03/2022	11.25
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22001984	0354-2022-0017	Couet Anouk le 20/04/2022 : AG 20/04 de 18 à 20h + déplacement	09/05/2022	175.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22003129	0354-2022-0024	le 27/05/2022 : Suivi travaux Id Construct (échaffaudage)	31/05/2022	11.25
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22004695	0354-2022-0030	le 15/07/2022 : Préparation et suivi chantier Id Construction	29/07/2022	18.75
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22005888	0354-2022-0037	le 08/09/2022 : Introduction docs et factures auprès assurance PJ	30/09/2022	37.50
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22007022	0354-2022-0043	le 29/11/2022 : Suivi installation portail Portomatic (emails) + commande - paramétrage télécommandes+le 14/11/2022 : Mail et suivi enlèvement caméra Malempré +le 07/11/2022 : Réservation panneaux voirie pour Portomatic 22 et 23/11	30/11/2022	112.50
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22007609	0354-2022-0046	le 09/12/2022 : MISE A JOUR RGPD - ACTUALISATION	14/12/2022	125.00
<b>Total :</b>					<b>506.25</b>

6140 - Assurance incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - AXA BELGIUM sa (BE09 7000 2177 7857)	30/06/2022-30/06/2023	0354-2022-0029	30/06/2022>30/06/2023	18/07/2022	2 156.24
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0003	-	MEUWESE&GULBIS - 0354-2021-0049 - 30/12/2021>29/06/2022	01/01/2022	843.06
<b>Total :</b>					<b>2 999.30</b>

6146 - Assistance judiciaire	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - MEUWESE & GULBIS	568290172	0354-2022-0021	30/06/2022>30/06/2023	12/05/2022	207.06
<b>Total :</b>					<b>207.06</b>

61605 - Frais administratifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-93000266	0354-2022-0001	01>03/2022	03/01/2022	127.44
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93000896	0354-2022-0014	04>06/2022	07/04/2022	127.44
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93001527	0354-2022-0026	07>09/2022	01/07/2022	150.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93002215	0354-2022-0034	10>12/2022	01/10/2022	150.00
<b>Total :</b>					<b>554.88</b>

61610 - Utilisation salles de réunion	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22006447	0354-2022-0041	le 26/10/2022 : AG 26/10 1h de réunion facturée au lieu de 2 + forfait AG 26/10 +SIN 2 + déplacement	31/10/2022	435.00
<b>Total :</b>					<b>435.00</b>

61612 - Autres	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22006447	0354-2022-0041	le 28/10/2022 : convocation bis courrier simple	31/10/2022	7.56
<b>Total :</b>					<b>7.56</b>

61662 - Frais archives	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HON-93000266	0354-2022-0001	01>03/2022	03/01/2022	30.00

61662 - Frais archives	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93000896	0354-2022-0014	04>06/2022	07/04/2022	30.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93001527	0354-2022-0026	07>09/2022	01/07/2022	30.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93002215	0354-2022-0034	10>12/2022	01/10/2022	30.00
<b>Total :</b>					<b>120.00</b>

643 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21010175	0354-2022-0003	Sup DH 3BASST- concerné : DUPLEX (Lot 1) s )Lot	01/01/2022	65.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-22000578	0354-2022-0008	)Lot concerné	18/02/2022	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-22000578	0354-2022-0008	)Lot concerné	18/02/2022	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22002744	0354-2022-0018	07, ANEL EX 5 (Lot 5)	17/05/2022	15.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22005888	0354-2022-0037	(Lot 2)	30/09/2022	20.00
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	1xTélécommande	26/11/2022	47.70
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	3xTélécommande concerné : DUPLEX 8 (Lot 8)	26/11/2022	143.10
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	2xTélécommande concerné : DUPLI	26/11/2022	95.40
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	1xTélécommande DUPLEX 6 (Lot	26/11/2022	47.70
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	1xTélécommande )Lot concerné	26/11/2022	47.70
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22008216	0354-2022-0050	le 09/12/2022 : Le 09-12-2022 : MH03540005 - concerné	31/12/2022	20.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22008216	0354-2022-0050	HONORAIRE EXTRA 3 Privatif le 31/12/2022 concerné : / (Lot 7)	31/12/2022	18.75
<b>Total :</b>					<b>550.35</b>

650 - Frais bancaires et charges des dettes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	001	-	024 0009252842	01/01/2022	30.00
Mouvement	018	-	024 0009252842	01/04/2022	30.00
Mouvement	039	-	024 0009252842	01/07/2022	30.00
Mouvement	051	-	024 0009252842	01/10/2022	30.00
<b>Total :</b>					<b>120.00</b>

7041 - Appels	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0001	-	Appel au fonds de réserve 3/4 (AG 05/10/2021)	31/03/2022	1 000.00
Opération diverse	0006	-	Appel au fonds de réserve 4/4 (AG 05/10/2021)	30/06/2022	1 000.00
Opération diverse	0009	-	Appel au fonds de réserve pour le portail (AG 25/04/2022)	30/09/2022	4 000.00
<b>Total :</b>					<b>6 000.00</b>

7042 - Utilisations	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0005	-	0354-2022-0022 - Acompte 50% sur travaux -	24/05/2022	-2 023.54
Opération diverse	0008	-	Solde 50% sur travaux	11/07/2022	-2 023.54
Opération diverse	0011	-	Installation portail	26/11/2022	-12 984.05
<b>Total :</b>					<b>-17 031.13</b>

<b>TOTAL CHARGES COMMUNES ET FRAIS PRIVATIFS :</b>	<b>23 631.12</b>
--	------------------

### Stocks

	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	63216	0354-2022-0051	Clé de déverrouillage supplémentaires	16/12/2022	156.70
<b>Total :</b>					<b>156.70</b>

	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - PORTOMATIC sprl	62944	0354-2022-0044	1xTélécommande TC	26/11/2022	47.70
<b>Total :</b>					<b>47.70</b>

<b>TOTAL STOCKS :</b>					<b>204.40</b>
-----------------------	--	--	--	--	---------------

#### Factures reçues classes 4

4440 - Factures à recevoir	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ACP HOUBLON - Marie	122021	0354-2022-0002		12/2021	180.00
4400 - ACP HOUBLON		FRAIS DE NETTOYAGE 06/22		06/2022	180.00
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0007	-	- ACP HOUBLON - 0354-2022-0007 - 06/2022	30/06/2022	- 180.00
<b>Total :</b>					<b>180.00</b>

4900 - Charges à reporter	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E22/12368822	0354-2022-0025		07/2022 - 09/2022	186.35
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E22/16030775	0354-2022-0049		01/2023 - 03/2023	98.84
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0003	-	MEUWESE&GULBIS - 0354-2021-0049 - 30/12/2021>29/06/2022	01/01/2022	- 843.06
Opération diverse	0002	-	SICLI - 0354-2021-0045 - CE 2021	01/01/2022	- 198.86
Opération diverse	0010	-	TOTAL ENERGIES BE38 - 0354-2022-0025 - 07/2022>09/2022	01/07/2022	- 186.35
<b>Total :</b>					<b>- 943.08</b>

	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-21010175	0354-2022-0003	Suivi dossier infiltr mur intérieur cour	01/01/2022	45.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	4-HCP-22000181	0354-2022-0004	Gestion SN 49' devis Asphaltage Id Construct)	04/02/2022	150.00
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22006447	0354-2022-0041	le 18/10/2022 : SUIVI SN2 - Suivi mail copro + demande devis de remise en état	31/10/2022	37.50
<b>Total :</b>					<b>232.50</b>

4992 - Compte d'attente créditeur	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0004	-	Nettoyage Bilan	31/03/2022	0.20
<b>Total :</b>					<b>0.20</b>

4998 - Compte d'attente	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	5-NCHCP-20220025	0354-2022-0006	TRANSFERT DOSSIER RECOUVREMENT DE DETTE VERS AVOCAT354-2021-0008+ 0354-2021-0023	04/02/2022	-0.64
4400 - ELECTRABEL-ENGIE (BE46)	708569805055	0354-2022-0009		01/2022	- 105.46
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0010	-	TOTAL ENERGIES BE38 - 0354-2022-0025 - 07/2022>09/2022	01/07/2022	34.00
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	002	-	HUUR PARKEERPLAATS	14/01/2022	90.88
<b>Total :</b>					<b>18.78</b>

<b>TOTAL FACTURES REÇUES CLASSES 4 :</b>					<b>- 511.60</b>
--	--	--	--	--	-----------------

Bilan au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	156.70	1003 - Fonds de roulement	5 400.00
312 - Stocks badges/télécommandes	271.24	14 - Résultat exercice	0.23
4100 - Copropriétaires (Fds Reserve)	1 309.72	1604 - Fonds de réserve	7 393.45
4101 - Copropriétaires (Fds Roulement)	11 200.36	4400 - Fournisseurs	223.57
4900 - Charges à reporter	98.84	491001 - intérêts et dépens suite retard de paiement	1 309.72
494002 - 2022 - DDE	263.85	4998 - Compte d'attente	72.10
550 - Compte courant	1 098.36		
GEBABEBB BE46 0014 6212 3436	1 098.36		
	14 399.07		14 399.07

## Décomptes résumés

HOUBLON 57 - 61 (Num. Ent. : 0866 238 704)  
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

### RÉSUMÉ

	Total	A répartir	Répartir	Différence
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)	198.86	198.86	198.89	0.03
6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE (L - 100%)	393.25	393.25	393.26	0.01
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES (L - 100%)	1 836.78	1 836.78	1 836.78	0.00
6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS (L - 100%)	447.45	447.45	447.45	0.00
6107 - ENTRETIEN BATIMENTS	17 433.82	17 433.82	17 433.84	0.02
6121 - ELECTRICITE (L - 100%)	4 275.14	4 275.14	4 275.13	-0.01
6130 - HONORAIRES (L - 100%)	438.53	438.53	438.50	-0.03
614 - ASSURANCES	2 981.57	2 981.57	2 981.56	-0.01
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC (L - 100%)	1 662.70	1 662.70	1 662.67	-0.03
6161 - FRAIS REUNIONS	3 206.36	3 206.36	3 206.39	0.03
6166 - FRAIS DIVERS GESTION	554.88	554.88	554.89	0.01
65 - CHARGES FINANCIERES	442.56	442.56	442.57	0.01
704 - VARIATIONS FONDS DE RESERVE	120.00	120.00	120.00	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS	120.00	120.00	120.00	0.00
	-11 031.13	-11 031.13	-11 031.10	0.03
	550.35	550.35	550.35	0.00
	23 631.12	23 631.12	23 631.18	0.06

	6100	6103	6105	6106	6106	6121	6130	6130	6130	614	6160	6161	6166	65	704	643	Répartir	Solde	Total
	14.32	28.31	132.25	32.22	1 255.24	31.57	214.67	119.71	230.86	39.95	31.86	8.64	8.64	15.00	-794.24	15.00	1 676.81	-1 188.55	488.26
	6.96	13.76	64.29	15.66	610.18	15.35	104.35	58.19	112.22	19.42	15.48	4.20	4.20	112.70	-386.09	112.70	920.51	4 672.61	5 593.12
	36.99	73.15	341.64	83.23	3 242.69	81.56	554.57	309.26	596.39	103.21	82.32	22.32	22.32	22.32	-2 051.79	158.10	4 451.23	-3 046.66	1 404.45
	2.39	4.72	22.04	5.37	209.21	51.30	35.78	19.95	38.48	6.66	5.31	1.44	1.44	0.00	-132.37	0.00	276.98	-195.61	81.37
	41.17	81.40	380.21	92.62	3 608.81	90.77	617.19	344.17	663.72	114.86	91.61	24.84	24.84	18.75	-2 283.44	18.75	4 796.47	-3 373.95	1 422.52
	13.12	25.95	121.23	29.53	1 150.63	28.16	196.78	109.74	211.62	36.62	29.21	7.92	7.92	115.40	-728.05	115.40	1 638.72	-1 075.73	562.99
	25.46	50.34	235.11	57.27	2 231.53	56.13	381.64	212.82	410.42	71.03	56.65	15.36	15.36	47.70	-1 411.98	47.70	3 002.06	-2 086.30	915.76
	19.29	38.15	178.17	43.40	1 691.08	42.54	289.21	161.28	311.02	53.62	42.93	11.64	11.64	0.00	-1 070.02	0.00	2 238.84	-1 561.04	657.80
	22.28	44.05	205.72	50.12	1 952.59	49.11	333.94	186.22	359.12	62.15	49.57	13.44	13.44	47.70	-1 235.48	47.70	2 632.78	-1 825.56	807.22
	14.52	28.71	134.08	32.66	1 272.67	32.01	217.65	121.38	234.06	40.51	32.31	8.76	8.76	35.00	-805.27	35.00	1 719.90	-1 224.85	495.05
	2.39	4.72	22.04	5.37	209.21	51.30	35.78	19.95	38.48	6.66	5.31	1.44	1.44	0.00	-132.37	0.00	276.98	-195.61	81.37
<b>Totaux :</b>	<b>198.89</b>	<b>393.26</b>	<b>1 836.78</b>	<b>447.45</b>	<b>17 433.84</b>	<b>438.50</b>	<b>2 981.56</b>	<b>1 662.67</b>	<b>3 206.39</b>	<b>554.89</b>	<b>442.57</b>	<b>120.00</b>	<b>120.00</b>	<b>550.35</b>	<b>-11 031.10</b>	<b>550.35</b>	<b>23 631.18</b>	<b>-11 121.27</b>	<b>12 509.91</b>

**HOUBLON 57 - 61**  
**Rue du Houblon, 57-61**  
**1000 Bruxelles**  
**N° ent : 0866.238.704**  
**Récapitulatif de frais (par exercice)**  
**Exercice : du 01/01/2023 au 31/03/2023**

**Charges communes et frais privatifs**

61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - ACP Ass. Copro.	0354notedefrais31-01-23	0354-2023-0004	01/2023	31/01/2023	144.00
4400 - ACP Ass. Copro.	0354notedefrais01-03	0354-2023-0005	02/2023	01/03/2023	144.00
4400 - ACP Ass. Copro.	0354notedefrais31-03-2023	0354-2023-0008	03/2023	31/03/2023	180.00
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0001	-	correction montant facture nettoyage du 12/2022	01/01/2023	60.00
<b>Total :</b>					<b>528.00</b>

61064 - Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - VILLE DE BRUXELLES TRAVAUX VOIRIE BE27	23/052265	0354-2023-0002	Redevance interdiction de stationnement	10/02/2023	128.90
<b>Total :</b>					<b>128.90</b>

61210 - Electricité parties communes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E23/01225083	0354-2023-0006	01/2022 - 02/2023	03/03/2023	116.32
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0002	-	TOTAL ENERGIES - 0354-2022-0049 - 01>03/2023	01/01/2023	98.84
<b>Total :</b>					<b>215.16</b>

61300 - Honoraires syndics	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93002927	0354-2023-0001	01>03/2023	01/01/2023	744.81
<b>Total :</b>					<b>744.81</b>

61305 - Autres honoraires	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22008780	0354-2023-0003	04/01/2023 : Prise RDV société insonorisation portail + 25/01/2023 : Suivi problème électrique du portail - demande RDV société+ 25/01/2023 : Suivi caméra - nombreux échanges de mails	31/01/2023	93.75
<b>Total :</b>					<b>93.75</b>

61605 - Frais administratifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93002927	0354-2023-0001	01>03/2023	01/01/2023	165.51
<b>Total :</b>					<b>165.51</b>

61662 - Frais archives	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	93002927	0354-2023-0001	01>03/2023	01/01/2023	30.00
<b>Total :</b>					<b>30.00</b>

643 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - COUET & ASSOCIES sprl	22010000	0354-2023-0009	le 13/03/2023 : Gestion notaire : Paragraphe 1 & 2 - Propriétaire  15)	31/03/2023	420.00

643 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Total :</b>					<b>420.00</b>

650 - Frais bancaires et charges des dettes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Mouvements</b>					
Mouvement	002	-	024 0009252842	01/01/2023	30.00
<b>Total :</b>					<b>30.00</b>

<b>TOTAL CHARGES COMMUNES ET FRAIS PRIVATIFS :</b>	<b>2 356.13</b>
--	-----------------

#### **Factures reçues classes 4**

4900 - Charges à reporter	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
4400 - TOTAL ENERGIES BE38	E23/01443474	0354-2023-0007	TOTAL ENERGIES - 0354-2023-0007 - 04/2023 - 06/2023	21/03/2023	151.99
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0002	-	TOTAL ENERGIES - 0354-2022-0049 - 01>03/2023	01/01/2023	-98.84
<b>Total :</b>					<b>53.15</b>

4992 - Compte d'attente créditeur	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
<b>Opérations diverses</b>					
Opération diverse	0003	-	Arrondis créditeur bilan	31/03/2023	-0.16
<b>Total :</b>					<b>-0.16</b>

<b>TOTAL FACTURES REÇUES CLASSES 4 :</b>	<b>52.99</b>
--	--------------

**Bilan avant répartition au 31/03/2023**

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	156.70	1003 - Fonds de roulement	5 400.00
312 - Stocks badges/télécommandes	271.24	1604 - Fonds de réserve	7 393.45
4100 - Copropriétaires (Fds Reserve)	1 309.72	4400 - Fournisseurs	494.54
4101 - Copropriétaires (Fds Roulement)	6 562.90	491001 - intérêts et dépens suite retard de paiement	1 309.72
4900 - Charges à reporter	151.99	4992 - Compte d'attente créditeur	0.39
494002 - 2022 - DDE	263.85	4998 - Compte d'attente	72.10
550 - Compte courant	1 560.35		
<i>GEBABEBB BE46 0014 6212 3436</i>	<i>1 560.35</i>		
551 - Compte épargne	4 393.45		
<i>GEBABEBB BE08 0359 3577 5613</i>	<i>4 393.45</i>		
	<b>14 670.20</b>		<b>14 670.20</b>

## Décomptes résumés

HOUBLON 57 - 61 (Num. Ent. : 0866.238.704)  
Exercice : du 01/01/2023 au 31/03/2023

### RÉSUMÉ

	Total	A répartir	Réparti	Différence
<b>6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES (L - 100%)</b>	528.00	528.00	528.03	0.03
<b>6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS</b>	128.90	128.90	128.93	0.03
<b>6121 - ELECTRICITE (L - 100%)</b>	215.16	215.16	215.15	-0.01
<b>6130 - HONORAIRES (L - 100%)</b>	744.81	744.81	744.84	0.03
<b>6130 - HONORAIRES</b>	93.75	93.75	93.80	0.05
<b>6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC (L - 100%)</b>	165.51	165.51	165.54	0.03
<b>6166 - FRAIS DIVERS GESTION</b>	30.00	30.00	30.00	0.00
<b>65 - CHARGES FINANCIERES</b>	30.00	30.00	30.00	0.00
<b>643 - FRAIS PRIVATIFS</b>	420.00	420.00	420.00	0.00
	<b>2 356.13</b>	<b>2 356.13</b>	<b>2 356.29</b>	<b>0.16</b>

	6105	6106	6121	6130	6130	6160	6166	65	643	Réparti	Solde	Total
	38.02	9.28	15.49	53.63	6.75	11.92	2.16	2.16	0.00	139.41	0.00	139.41
	18.48	4.51	7.53	26.07	3.28	5.79	1.05	1.05	0.00	67.76	5 593.12	5 660.88
	98.21	23.98	40.02	138.54	17.44	30.79	5.58	5.58	0.00	360.14	0.00	360.14
-E	6.34	1.55	2.58	8.94	1.13	1.99	0.36	0.36	420.00	443.25	0.00	443.25
	109.30	26.69	44.53	154.18	19.42	34.27	6.21	6.21	0.00	400.81	0.00	400.81
	34.85	8.51	14.20	49.16	6.19	10.92	1.98	1.98	0.00	127.79	0.00	127.79
-	67.59	16.50	27.54	95.34	12.01	21.19	3.84	3.84	0.00	247.85	0.00	247.85
	51.22	12.51	20.87	72.25	9.10	16.06	2.91	2.91	0.00	187.83	-76.79	111.04
	59.14	14.44	24.10	83.42	10.51	18.54	3.36	3.36	0.00	216.87	0.00	216.87
1	38.54	9.41	15.71	54.37	6.84	12.08	2.19	2.19	0.00	141.33	0.00	141.33
	6.34	1.55	2.58	8.94	1.13	1.99	0.36	0.36	0.00	23.25	0.00	23.25
<b>Totaux :</b>	<b>528.03</b>	<b>128.93</b>	<b>215.15</b>	<b>744.84</b>	<b>93.80</b>	<b>165.54</b>	<b>30.00</b>	<b>30.00</b>	<b>420.00</b>	<b>2 356.29</b>	<b>5 516.33</b>	<b>7 872.62</b>