

Rue Gustave Jean Leclercq 9
1160 Auderghem
Tél : + 32(0)2 640 50 03
Email : syndic@eurofa.be
BCE : 0447.236.811

Notaire Actalys
c/o Van Stappen
Blvd de Waterloo 16
1000 Bruxelles

Bruxelles, le vendredi 17 avril 2026

Madame, Monsieur,

Vos réf : 2260242/314

CONCERNE : ACP LOUIS BERTRAND (A047) Avenue Louis Bertrand 62-64 - 1030 SCHAERBEEK –

BCE : 0872.138.579

En réponse à votre courrier, vous trouverez, ci-après les renseignements demandés :

Article 3.94 §1

1° Montant du fonds de roulement permanent et fonds de réserve :

Le fonds de roulement permanent s'élève à 7.000 €.

Le fonds de réserve général s'élève à 13.492,26 €.

Le fonds de roulement sera transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs).

2° Montant des arriérés actualisés dus par le cédant :

Date	Ecritures ouvertes	Débit	Crédit
01/08/2024	2024-08 Fonds de réserve	173,75	
01/08/2024	R.A.N. Répartition exercice 2023/2024		491,00
01/08/2024	R.A.N.		937,10
01/08/2024	R.A.N. EUROFA Frais de rappel recommandé	30,25	
01/08/2024	R.A.N. Répartition exercice 2022/2023	1 133,05	
01/08/2024	R.A.N. EUROFA Frais 2ème rappel du 30/05/20	30,25	
01/08/2024	R.A.N.		2 000,00
01/08/2024	R.A.N. 2024-T2 Prov. pour charges	1 042,50	
01/08/2024	R.A.N. EUROFA Frais 1er rappel du 06/03/202	18,15	
01/08/2024	R.A.N. 2024-T1 Prov. pour charges	347,50	
01/08/2024	R.A.N. 2023-T4 Prov. pour charges	347,50	
01/08/2024	R.A.N. EUROFA Frais 1er rappel du 04/09/202	18,15	
20/08/2024	2024-T3 Prov. pour charges	521,25	
01/11/2024	2024-T4 Prov. pour charges	521,25	
01/11/2024	2024-11 Fonds de réserve	173,75	
12/12/2024	EUROFA Frais 1er rappel du 12/12/2024	18,15	
30/12/2024	Rappel recommandé	30,25	
01/01/2025	2025-T1 Prov. pour charges	417,00	
05/02/2025	EUROFA 1er rappel	18,15	
13/02/2025	Frais huissier	64,17	
17/03/2025	EUROFA Frais dossier mis à l'huissier	96,80	

17/03/2025	EUROFA Frais dossier mis chez l'avocat	217,80	
01/04/2025	2025-T2 Prov. pour charges	417,00	
03/04/2025	Frais huissier	272,92	
01/07/2025	2025-T3 Prov. pour charges	469,13	
30/09/2025	Répartition exercice 2024/2025	161,74	
01/10/2025	2025-T4 Prov. pour charges	469,13	
01/01/2026	2026-T1 Prov. pour charges	469,13	
01/04/2026	2026-T2 Prov. pour charges	1 166,91	
01/04/2026	2026-T2 Fonds de réserve	260,63	
	Total en Euros	8 906,26	3 428,10
	Solde débiteur	5 478,16	

*Si le solde est débiteur, cela veut dire que le copropriétaire doit cette somme à la copropriété.
Si le solde est créditeur, cela veut dire que c'est la copropriété qui doit ce montant au copropriétaire.*

Au solde, il faut rajouter le coût de la présente : 399,30 € TVAC.

Il y a lieu, en cas d'arriérés, de les retenir sur le prix de vente par les soins du notaire instrumentant et les reverser sur le compte courant BE16 0689 3144 7274 de l'association, et ce conformément à l'article 3.94 du CC.

- 3° Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :
L'Assemblée Générale du 13/01/26 a approuvé 1.875€ par trimestre jusqu'à la prochaine AG
- 4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :
- 5° Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années :
Vous trouverez les documents demandés sur ce lien : <https://eurofa.box.com/s/yofwr3nuse4eozbkdwkoliacmcjig36>
- 6° Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :
Vous trouverez les documents demandés sur ce lien : <https://eurofa.box.com/s/cxmsuwutkds57n3pdthezb77tcxk7bsk>
- 7° Dossier d'intervention ultérieure :
- 8° Divers :
Citerne à mazout :
Emprunt :
PEB :
Permis d'environnement :

Article 3.94 §2

- 1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :
Néant.
- 2° Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date
L'Assemblée Générale du 13/01/26 a approuvé 1.875€ par trimestre jusqu'à la prochaine AG.
- 3° Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :
Néant
- 4° Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Néant

Divers

Coût de la présente : 399,30 € TVAC.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de recevoir, Madame Monsieur, nos sincères salutations.

Pour EUROFA

AVENUE L. WIENER 127/11
1170 BRUXELLES
Téléphone : 02/675.85.85 Fax :

Copropriété :

ACP 8022 LOUIS BERTRAND (8022)
AVENUE LOUIS BERTRAND, 62-64
1030 SCHAERBEEK
BCE: 0872.138.579

Bilan de la copropriété 31/07/2021

Désignation	Débit	Crédit
Fonds de roulement permanent		7000.00
Fonds de réserve		5583.72
Stock -Clé	92.74	
Fournisseurs		237.15
Factures à recevoir		100.00
Charges à reporter	0.45	
Epargne BE56 0882 7943 7288	5589.37	
Courant BE16 0689 3144 7274	6477.88	

Copropriétaires débiteurs	1620.58	
Copropriétaires créditeurs		860.15

T O T A U X	13781.02	13781.02

AVENUE L. WIENER 127/11
1170 BRUXELLES
Téléphone : 02/675.85.85 Fax :

Copropriété :

ACP 8022 LOUIS BERTRAND (8022)
AVENUE LOUIS BERTRAND, 62-64
1030 SCHAERBEEK
BCE: 0872.138.579

Bilan de la copropriété 31/07/2022

Désignation	Débit	Crédit
Fonds de roulement permanent		7000.00
Fonds de réserve		5583.72
Stock -Clé	30.90	
Fournisseurs		2728.27
Factures à recevoir		100.00
Charges à reporter	0.45	
Comptes d'attente		815.51
Arrondis	0.04	
Epargne BE56 0882 7943 7288	5595.08	
Courant BE16 0689 3144 7274	11610.29	

Copropriétaires débiteurs	1124.03	
Copropriétaires créditeurs		2133.29

T O T A U X	18360.79	18360.79



ACP 8022 LOUIS BERTRAND (8022)
AVENUE LOUIS BERTRAND, 62-64
1030 SCHAERBEEK

ETAT DES DEPENSES
du 01/08/2020 au 31/07/2021

A BRUXELLES, 01/12/2022

BCE : 0872.138.579

Charges immeubles	Montant	Total	Dont TVA
0100 ADMINISTRATION			
61300500 Honoraires syndics			
----- - 08/2020	312.99		
- 00001 09/2020	312.99		
- 00004 10/2020	312.99		
- 00005 11/2020	312.99		
- 00006 12/2020	312.99		
- 00010 01/2021	315.96		
- 00016 02/2021	315.96		
- 00018 03/2021	315.96		
- 00021 04/2021	315.96		
- 00023 05/2021	315.96		
- 00025 06/2021	315.96		
- 00028 07/2021	315.96	3776.67	0.00
ADMINISTRATION (1) à répartir en 1000 parts		3776.67	0.00
0200 FRAIS DE COPROPRIETE			
61662000 Frais archives			
- 00011 FRAIS ARCHIVES	50.00	50.00	0.00
65000000 Frais bancaires et charges des			
BELFIUS BANQUE - 00002 INTERETS BANCAIRES	-5.40		
- 00011 FRAIS ISABEL	39.00		
----- FRAIS BANCAIRES	19.36	52.96	0.00
FRAIS DE COPROPRIETE (1) à répartir en 1000 parts		102.96	0.00
0300 ASSURANCES			
61400200 Assistance judiciaire			
- 00008 ASSURANCE JURIDIQUE	32.43	32.43	0.00
61400500 Assurance incendie			
- 00009 B00003905	1719.29	1719.29	179.42
ASSURANCES (1) à répartir en 1000 parts		1751.72	179.42
1600 EAU			
61200200 Redevance fixe+consommation			
- 00014 PROVISION 25/09/2020-25/12/2020	362.87		
- 00017 REGUL 01/02/2020 - 28/01/2021 464 M3	945.75		
- 00020 PROVISION 26/01/2021 - 16/03/2021	144.24		
- 00022 PROVISION 16/03/2021-16/04/2021	144.24		
- 00024 PROVISION 16/04/2021-16/05/2021	144.24		
- 00029 PROVISION 16/05/2021-16/06/2021	144.24		
- 00030 PROVISION 16/06/2021-16/07/2021	144.24		
----- DECOMPTE EAU PRIVATIVE 2020-2021	-2029.82	0.00	155.41

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/08/2020 au 31/07/2021

Copropriété : 8022 - ACP 8022 LOUIS BERTRAND

Charges immeubles	Montant	Total		Dont TVA
EAU (1) à répartir en 1000 parts		0.00		155.41
1800 CONSOMMATION PRIVATIVE				
61201900 Consommation privative				
----- DECOMPTE EAU PRIVATIVE 2020-2021	2029.82	2029.82		0.00
CONSOMMATION PRIVATIVE (8) à répartir en 2029 M3		2029.82		0.00
3000 ENTRETIEN ET DEPANNAGE				
61000900 Nettoyage bâtiment				
- 00003 07-08-09/2020	413.82			
- 00013 NETTOYAGE 10-11-12/2020	413.82			
- 00027 01-02-03/2021	422.10			
- 00026 04-05-06/2021	422.10	1671.84		290.16
61001600 Autre entretien installati				
- 00012 REPARATION MONTE CHARGE	360.50	360.50		20.50
ENTRETIEN ET DEPANNAGE (1) à répartir en 1000 parts		2032.34		310.66
Total des charges immeuble		9693.51		645.49

TOTAL GENERAL	Charges	Dont TVA
Total des charges	9693.51	645.49
Part locative	4062.16	466.07
Part propriétaire	5631.35	179.42



ACP 8022 LOUIS BERTRAND (8022)
AVENUE LOUIS BERTRAND, 62-64
1030 SCHAERBEEK

ETAT DES DEPENSES
du 01/08/2021 au 31/07/2022

A BRUXELLES, 31/01/2023

BCE : 0872.138.579

Charges immeubles	Montant	Total	Dont TVA
0100 ADMINISTRATION			
61300000 HON-Autres honoraires			
- 00001 08/2021	315.96		
- 00003 09/2021	315.96		
- 00006 10/2021	315.96		
- 00005 11/2021	315.96		
- 00009 12/2021	315.96		
- 00014 01-02/2022	662.34		
- 00013 03/2022	331.17		
- 00017 04/2022	331.17		
- 00018 05/2022	331.17		
- 00019 06/2022	331.17		
- 00020 07/2022	331.17	3897.99	339.60
ADMINISTRATION (1) à répartir en 1000 parts		3897.99	339.60
0200 FRAIS DE COPROPRIETE			
61662000 Frais archives			
- 00010 FRAIS ANNUEL 2021 ARCHIVES	50.00	50.00	0.00
65000000 Frais bancaires et charges des			
- 00010 FRAIS ISABEL 2021	39.00		
----- FRAIS BANCAIRES	48.40	87.40	15.45
61620000 Autres			
----- INTERETS ET FRAIS BANCAIRES	33.33		
----- ARRONDIS DE REPARTITION	-0.02	33.31	0.00
FRAIS DE COPROPRIETE (1) à répartir en 1000 parts		170.71	15.45
0300 ASSURANCES			
61400000 ASS-Autres			
- 00007 31/12/21-31/12/22	32.43	32.43	5.63
61400500 Assurance incendie			
- 00011 01/01/2022 - 31/12/2022	1815.48	1815.48	0.00
ASSURANCES (1) à répartir en 1000 parts		1847.91	5.63
1600 EAU			
61200200 Redevance fixe+consommation			
- 00002 PROVISION DU 16/07/2021-16/08/2021	144.24		
- 00008 PROVISION DU 16/08/2021-16/09/2021	144.24	288.48	33.19
EAU (1) à répartir en 1000 parts		288.48	33.19
3000 ENTRETIEN ET DEPANNAGE			
61000900 Nettoyage bâtiment			

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/08/2021 au 31/07/2022
Copropropriété : 8022 - ACP 8022 LOUIS BERTRAND

Charges immeubles	Montant	Total		Dont TVA
- 00004 07-08-09/2021	422.10			
- 00012 10-11-12/2021	422.10			
- 00023 01-02-03/2022	422.10			
- 00024 04-05-06/2022	422.10	1688.40		293.04
ENTRETIEN ET DEPANNAGE (1) à répartir en 1000 parts		1688.40		293.04
Total des charges immeuble		7893.49		686.91

TOTAL GENERAL	Charges	Dont TVA
Total des charges	7893.49	686.91
Part locative	5874.87	665.83
Part propriétaire	2018.62	21.08

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



Récapitulatif des charges

Période du 01/08/2022 au 31/07/2023

A047 LOUIS BERTRAND
LOUIS BERTRAND
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK
Edition au 11/12/2023

DEPENSES ORDINAIRES

101 - SYNDIC (O) (1000/1000)

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Honoraires syndic Août 2022	01/08	220003	331,17	331,17
Honoraires syndic Sept. 2022	01/09	220008	331,17	331,17
Honoraires syndic Décembre 2022	01/10	220011	331,17	331,17
Honoraires syndic Octobre 2022	01/10	220009	331,17	331,17
Honoraires syndic Novembre 2022	01/11	220010	331,17	331,17
EUROFA Honoraires syndic Décembre 2022	02/12	220002	310,00	310,00
EUROFA Honoraires syndic 1er trim. 2023	01/01	220005	930,00	930,00
EUROFA Honoraires 2ème trim. 2023	01/04	220016	930,00	930,00
EUROFA Honoraires 3ème trim. 2023	01/07	220024	930,00	930,00
Total			4 755,85	4 755,85
616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs Décembre 2022	02/12	220002	37,51	37,51
EUROFA Frais administratifs 1er trim. 2023	01/01	220005	112,53	112,53
EUROFA Frais administratifs 2ème trim. 2023	01/04	220016	112,53	112,53
EUROFA Frais administratifs 3ème trim. 2023	01/07	220024	112,53	112,53
Total			375,10	375,10
TOTAL DE LA CLE			5 130,95	5 130,95

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (1000/1000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Nettoyage des communs	28/02	220013	183,92	183,92
Nettoyage des communs Mars 2023	28/03	220015	183,92	183,92
Nettoyage des communs Avril 2023	28/04	220019	183,92	183,92
Nettoyage des communs Mai 2023	28/05	220022	183,92	183,92
Nettoyage des communs Juin 2023	28/06	220025	183,92	183,92
Nettoyage des communs Juillet 2023	28/07	220026	183,92	183,92
Total			1 103,52	1 103,52
TOTAL DE LA CLE			1 103,52	1 103,52

103 - ENTRETIEN-DEPANNAGE (O) (1000/1000)

610510 Nettoyage bâtiment - autres	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Divers Achat lampes	07/03	220014	28,98	28,98
Enlevement encombrants	30/04	220020	726,00	726,00
Total			754,98	754,98
TOTAL DE LA CLE			754,98	754,98

151 - ASSURANCES (P) (1000/1000) (suite)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Assurance 2023	01/01	220004	2 042,05	
SA Assurance incendie 25/26/2023 - 25/06/2024	06/05	220021	1 475,04	
Total			3 517,09	

614600 Assurance - assistance judic.	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Assurance protection juridique 2023	01/01	220012	33,71	
Total			33,71	
TOTAL DE LA CLE			3 550,80	

152 - TRAVAUX (P) (1000/1000)

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
SERRURES Fourniture pose cylindre	07/04	220017	100,70	
SERRURES Fourniture et pose cornière, gache et plaque	18/04	220018	386,90	
Total			487,60	
TOTAL DE LA CLE			487,60	

153 - FRAIS DIVERS (P) (1000/1000)

616630 Autres frais de gestion (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Enregistrement à la BCE	24/12	220001	157,30	
EUROFA Affichage légal copropriété	17/01	220007	84,70	
EUROFA Honoraires entrée unique reprise gestion	17/01	220006	121,00	
Total			363,00	

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	04/08		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/09		2,50	
BANQUE Frais bancaires	01/10		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/10		9,68	
BANQUE Frais bancaires	01/11		2,50	
BANQUE Frais bancaires	04/11		9,68	
BANQUE Frais bancaires	01/12		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/12		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/01		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/01		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/02		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/02		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/03		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/03		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/04		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/04		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/05		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/05		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/06		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/06		2,50	
BANQUE Frais bancaires	27/06		250,00	
BANQUE Frais bancaires	06/07		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/07		2,50	
Total			383,98	
TOTAL DE LA CLE			746,98	

210 - DECOMPTE EAU (2836,34/2836,34) (suite)

612390 Décompte eau	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EAU Décompte eau 2021/2023	31/07	922002	2 836,33	2 836,33
Total			2 836,33	2 836,33
TOTAL DE LA CLE			2 836,33	2 836,33
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			14 611,16	9 825,78

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>

**Récapitulatif des charges**

Période du 01/08/2022 au 31/07/2023

A047 LOUIS BERTRAND
LOUIS BERTRAND
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK
Edition au 11/12/2023

DEPENSES FONDS DE RESERVE**999 - FDRS FRAIS NON REPARTIS (0/0)**

751000 FDRS - Intérêts bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Correction solde cpte épargne	01/08	CL2202	-4,75	
EPARGNE Intérêts/frais bancaires	03/10		0,84	
EPARGNE Intérêts/frais bancaires	03/10		-5,60	
EPARGNE Intérêts/frais bancaires	02/01		0,08	
EPARGNE Intérêts/frais bancaires	02/01		-0,56	
Total			-9,99	
TOTAL DE LA CLE			-9,99	
TOTAL DEPENSES FONDS DE RESERVE			-9,99	

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)
N° compte courant : BE16 0689 3144 7274
N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



Récapitulatif des charges

Période du 01/08/2023 au 31/07/2024

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
LOUIS BERTRAND
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK
Edition au 18/11/2024

DEPENSES ORDINAIRES

101 - SYNDIC (O) (1000/1000)

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 4ème trim. 2023	01/10	230007	930,00	930,00
EUROFA Honoraires 1er trim. 2024	26/01	230013	989,92	989,92
EUROFA Honoraires 2ème trim. 2024	01/04	230027	989,92	989,92
EUROFA Honoraires 3ème trim. 2024	01/07	230042	989,92	989,92
Total			3 899,76	3 899,76

616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs 4ème trim. 2023	01/10	230007	112,53	112,53
EUROFA Frais administratifs 1er trim. 2024	26/01	230013	119,78	119,78
EUROFA Frais administratifs 2ème trim. 2024	01/04	230027	119,78	119,78
EUROFA Frais administratifs 3ème trim. 2024	01/07	230042	119,78	119,78
Total			471,87	471,87
TOTAL DE LA CLE			4 371,63	4 371,63

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (1000/1000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Nettoyage des communs Août 2023	28/08	230001	183,92	183,92
Nettoyage des communs Septembre 2023	28/09	230006	183,92	183,92
Nettoyage des communs Octobre 2023	28/10	230008	183,92	183,92
Nettoyage des communs Novembre 2023	28/11	230009	183,92	183,92
Nettoyage des communs Décembre 2023	28/12	230010	183,92	183,92
Nettoyage des communs Janvier 2024	31/01	230014	183,92	183,92
Nettoyage des communs Février 2024	28/02	230017	191,18	191,18
Nettoyage des communs Mars 2024	28/03	230026	191,18	191,18
Nettoyage des communs Avril 2024	28/04	230031	191,18	191,18
Nettoyage des communs Mai 2024	28/05	230035	191,18	191,18
Nettoyage des communs Juin 2024	28/06	230041	191,18	191,18
Nettoyage des communs Juillet 2024	28/07	230044	191,18	191,18
Total			2 250,60	2 250,60
TOTAL DE LA CLE			2 250,60	2 250,60

111 - EAU (O) (1000/1000) (suite)

610340 Adoucisseur eau - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Entretien adoucisseur	24/01	230021	157,94	157,94
Total			157,94	157,94

612010 Eau - consommation	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Décompte 2021/2023 en attente fact. VIVAQUA	01/08	924002	-2 836,33	-2 836,33
Décompte eau 01/02/2023 - 04/06/2023 163.98m3	27/01	230039	837,69	837,69
Décompte eau 24/02/2022 - 31/01/2023 279.02m3	27/01	230038	1 342,07	1 342,07
Décompte eau 29/01/2021 - 23/02/2022 319m3	27/01	230037	-225,59	-225,59
Décompte eau 05/06/2023 - 31/01/2024 229.11m3	30/04	230040	1 238,54	1 238,54
EAU Décompte eau 2023/2024	31/07	924004	-1 166,13	-1 166,13
EAU Décompte 02/2024 - 09/2024 en attente fact. VIVAQUA	31/07	924003	900,00	900,00
Total			90,25	90,25
TOTAL DE LA CLE			248,19	248,19

151 - ASSURANCES (P) (1000/1000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Assurance 2024	09/01	230011	1 910,05	
Total			1 910,05	

614600 Assurance - assistance judic.	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Assurance RC 2024	09/01	230012	132,74	
Total			132,74	
TOTAL DE LA CLE			2 042,79	

152 - TRAVAUX (P) (1000/1000)

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Contrôle électrique	09/02	230030	236,13	
Analyse de risque électrique	22/02	230018	363,00	
Détection de fuite	28/03	230025	399,30	
Total			998,43	
TOTAL DE LA CLE			998,43	

153 - FRAIS DIVERS (P) (1000/1000)

616120 Frais de réunions (prop.)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais envoi convocation AG du 16/02/2024	30/01	230015	26,97	
EUROFA Frais d'envoi convocation AGE du 27/05/2024	13/05	230032	32,27	
EUROFA Honoraires AGE	28/05	230034	260,15	
Total			319,39	

616630 Autres frais de gestion (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Harmonisation des noms de la parlophonie	18/03	230020	60,50	
EUROFA Harmonisation étiquettes nominatives et numérotation BAL	08/04	230028	60,50	
EUROFA Récupération d'informations urbanistiques	16/05	230033	96,80	
Total			217,80	

153 - FRAIS DIVERS (P) (1000/1000) (suite)

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	04/08		9,68	
BANQUE Frais bancaires	04/08		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/09		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/09		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/10		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/10		2,50	
BANQUE Frais bancaires	07/11		9,68	
BANQUE Frais bancaires	07/11		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/12		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/12		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/01		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/01		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/02		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/02		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/03		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/03		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/04		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/04		2,50	
BANQUE Frais bancaires	07/05		9,68	
BANQUE Frais bancaires	07/05		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/06		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/06		2,50	
BANQUE Frais bancaires	10/06		250,00	
BANQUE Frais bancaires	04/07		9,68	
BANQUE Frais bancaires	04/07		2,50	
Total			396,16	
TOTAL DE LA CLE			933,35	

211 - DECOMPTE EAU 2023/2024 (1166,13/1166,13)

612390 Décompte eau	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EAU Décompte eau 2023/2024	31/07	924004	1 166,13	1 166,13
Total			1 166,13	1 166,13
TOTAL DE LA CLE			1 166,13	1 166,13
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			12 011,12	8 036,55

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)
N° compte courant : BE16 0689 3144 7274
N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



Récapitulatif des charges

Période du 01/08/2023 au 31/07/2024

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
LOUIS BERTRAND
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK
Edition au 18/11/2024

DEPENSES FONDS DE RESERVE

999 - FDRS FRAIS NON REPARTIS (0/0)

611400 FDRS - Divers	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Remplacement adoucisseur	19/03	230023	3 063,19	
Total			3 063,19	
751000 FDRS - Intérêts bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EPARGNE intérêts frais bancaires	02/10		0,84	
EPARGNE intérêts frais bancaires	02/10		-5,60	
EPARGNE intérêts frais bancaires	02/01		3,50	
EPARGNE intérêts frais bancaires	02/01		-0,01	
EPARGNE intérêts frais bancaires	02/01		-23,33	
Total			-24,60	
TOTAL DE LA CLE			3 038,59	
TOTAL DEPENSES FONDS DE RESERVE			3 038,59	

ACP Louis Bertrand 62-64
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek
BCE : 0872.138.579 (A047)
N° compte courant : BE16 0689 3144 7274
N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public



Récapitulatif des charges

Période du 01/08/2024 au 30/09/2025

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
LOUIS BERTRAND (A047)
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK
Edition au 23/12/2025

DEPENSES ORDINAIRES

101 - SYNDIC (O) (1000/1000)

613000 Honoraires syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Honoraires 4ème trim. 2024	01/10	240004	989,92	989,92
EUROFA Honoraires 1er trim. 2025	01/01	240023	1 028,89	1 028,89
EUROFA Honoraires 2ème trim. 2025	01/04	240040	1 028,89	1 028,89
EUROFA Honoraires 3ème trim. 2025	01/07	240053	1 028,89	1 028,89
Total			4 076,59	4 076,59

616000 Frais administratifs syndic	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Frais administratifs 4ème trim. 2024	01/10	240004	119,78	119,78
EUROFA Frais administratifs 1er trim. 2025	01/01	240023	124,50	124,50
EUROFA Frais administratifs 2ème trim. 2025	01/04	240040	124,50	124,50
EUROFA Frais administratifs 3ème trim. 2025	01/07	240053	124,50	124,50
Total			493,28	493,28
TOTAL DE LA CLE			4 569,87	4 569,87

102 - NETTOYAGE COMMUNS (O) (1000/1000)

610500 Nettoyage bâtiment - contrat	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Nettoyage des communs Août 2024	28/08	240001	191,18	191,18
Nettoyage des communs Septembre 2024	28/09	240005	191,18	191,18
Nettoyage des communs Octobre 2024	28/10	240008	191,18	191,18
Nettoyage des communs Novembre 2024	28/11	240017	191,18	191,18
Nettoyage des communs Décembre 2024	20/12	240027	191,18	191,18
Nettoyage des communs Janvier 2025	28/01	240030	191,18	191,18
Nettoyage des communs Février 2025	28/02	240035	191,18	191,18
Nettoyage des communs Mars 2025	28/03	240041	191,18	191,18
Nettoyage des communs Avril 2025	28/04	240045	191,18	191,18
Nettoyage des communs Mai 2025	28/05	240051	191,18	191,18
Nettoyage des communs Juin 2025	28/06	240052	191,18	191,18
Nettoyage des communs Juillet 2025	28/07	240056	191,18	191,18
Nettoyage des communs Août 2025	28/08	240062	191,18	191,18
Nettoyage des communs Septembre 2025	28/09	240064	191,18	191,18
Total			2 676,52	2 676,52
TOTAL DE LA CLE			2 676,52	2 676,52

111 - EAU (O) (1000/1000) (suite)

610340 Adoucisseur eau - entretien	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Entretien adoucisseur	29/04	240046	387,96	387,96
Total			387,96	387,96

612010 Eau - consommation	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Acompte Septembre 2024	20/09	240003	246,00	246,00
EAU Décompte 02/2024 - 09/2024 en attente fact.	01/10	925015	-900,00	-900,00
Acompte Octobre 2024	20/10	240007	246,00	246,00
Acompte Novembre 2024	20/11	240014	246,00	246,00
Acompte Décembre 2024	20/12	240024	246,00	246,00
Décompte 01/02/2024 - 31/01/2025	29/04	240047	-43,81	-43,81
Acompte 06/2025 - 08/2025	20/08	240061	668,00	668,00
EAU Décompte eau 2024/2025	30/09	925014	-1 682,62	-1 682,62
EAU Décompte 02/2025 - 09/2025 en attente fac.	30/09	925016	1 000,00	1 000,00
Total			25,57	25,57
TOTAL DE LA CLE			413,53	413,53

151 - ASSURANCES (P) (1000/1000)

614000 Assurance - incendie	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Assurance 2025	01/01	240028	1 972,95	
Total			1 972,95	

614600 Assurance - assistance judic.	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Assurance RC 2025	01/01	240029	132,74	
Assurance PJ 23/04/25 - 23/04/26	25/04	240044	260,07	
Total			392,81	

614700 Assurance - franchise/sinistre	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
CLÔTURE SINISTRE 24-02.002 - A charge de l'ACP	18/12	925006	30,48	
CLOTURE Sinistre 24-01.001 DDE à charge ACP	24/12	925010	586,02	
Total			616,50	
TOTAL DE LA CLE			2 982,26	

152 - TRAVAUX (P) (1000/1000)

610770 Bâtiment - travaux divers (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Fourniture carte de sécurité	06/12	240021	72,60	
Correction imputation Détection de fuite	15/01	925011	-399,30	
Réparation colonne d'eau sanitaire - acompte	03/02	240033	1 578,56	
Réparation colonne d'eau sanitaire - solde	05/02	240036	1 578,55	
Mise en état de minuterie	09/02	240048	196,10	
Réglage porte d'entrée	20/02	240034	383,19	
Total			3 409,70	
TOTAL DE LA CLE			3 409,70	

153 - FRAIS DIVERS (P) (1000/1000)

616300 Frais de procédure recouvrement	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Frais et honoraires ACP c/	17/03	240037	605,00	
Frais et honoraires ACP c/	01/08	240059	605,00	
Total			1 210,00	

153 - FRAIS DIVERS (P) (1000/1000) (suite)

616630 Autres frais de gestion (p)	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EUROFA Courrier recommandé - rappel relevé des compteurs	16/09	240002	35,56	
EJURIS Adaptation des statuts ACP	13/11	240013	786,50	
EUROFA Conservation archives	18/12	240019	114,95	
EUROFA Affichage quinzaine légale	23/12	240022	24,20	
EUROFA Conservation archives papier et numériques	01/08	240058	114,95	

Total

1 076,16

650000 Frais bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
BANQUE Frais bancaires	06/08		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/08		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/09		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/09		2,50	
BANQUE Frais bancaires	04/10		9,68	
BANQUE Frais bancaires	04/10		2,50	
BANQUE Frais bancaires	07/11		9,68	
BANQUE Frais bancaires	07/11		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/12		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/12		2,50	
BANQUE Frais bancaires	07/01		9,68	
BANQUE Frais bancaires	07/01		2,50	
BANQUE Frais bancaires	07/01		21,00	
BANQUE Frais bancaires	06/02		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/02		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/02		21,00	
BANQUE Frais bancaires	06/03		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/03		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/03		21,00	
BANQUE Frais bancaires	04/04		9,68	
BANQUE Frais bancaires	04/04		2,50	
BANQUE Frais bancaires	04/04		21,00	
BANQUE Frais bancaires	07/05		9,68	
BANQUE Frais bancaires	07/05		2,50	
BANQUE Frais bancaires	07/05		21,00	
BANQUE Frais bancaires	05/06		9,68	
BANQUE Frais bancaires	05/06		2,50	
BANQUE Frais bancaires	05/06		21,00	
BANQUE Frais bancaires	04/07		9,68	
BANQUE Frais bancaires	04/07		2,50	
BANQUE Frais bancaires	04/07		21,00	
BANQUE Frais bancaires	06/08		9,68	
BANQUE Frais bancaires	06/08		2,50	
BANQUE Frais bancaires	06/08		21,00	
BANQUE Frais bancaires	04/09		21,00	
BANQUE Frais bancaires	04/09		2,50	
BANQUE Frais bancaires	04/09		9,68	

Total

359,52

TOTAL DE LA CLE

2 645,68

211 - DECOMPTE EAU 2024/2025 (1682,62/1682,62) (suite)

612390 Décompte eau	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EAU Décompte eau 2024/2025	30/09	925014	1 682,62	1 682,62
Total			1 682,62	1 682,62
TOTAL DE LA CLE			1 682,62	1 682,62
TOTAL DEPENSES ORDINAIRES			18 380,18	9 342,54

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)
N° compte courant : BE16 0689 3144 7274
N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



Récapitulatif des charges

Période du 01/08/2024 au 30/09/2025

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
LOUIS BERTRAND (A047)
Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK
Edition au 23/12/2025

DEPENSES FONDS DE RESERVE

999 - FDRS FRAIS NON REPARTIS (0/0)

611400 FDRS - Divers	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
Mise en conformité électrique	06/10	240006	1 685,40	
Remplacement colonne fécale	17/10	240009	8 054,07	
Remplacement décharge commune	25/11	240015	6 243,40	
Placement plancher et pose nouveau wc	25/11	240016	911,60	
Correction imputation Frais couverts par l'assurance	15/01	925012	-4 828,96	
Inspection cheminées	01/04	240043	795,00	
Total			12 860,51	

751000 FDRS - Intérêts bancaires	Date	Pièce	Montant	Charges occupant
EPARGNE Frais bancaires	01/10		1,73	
EPARGNE Frais bancaires	01/10		-11,55	
EPARGNE Frais bancaires	02/01		11,97	
EPARGNE Intérêts bancaires	02/01		-79,83	
EPARGNE Frais/intérêts bancaires	01/07		9,02	
EPARGNE Frais/intérêts bancaires	01/07		-60,16	
Total			-128,82	
TOTAL DE LA CLE			12 731,69	
TOTAL DEPENSES FONDS DE RESERVE			12 731,69	



Bilan avant répartition

ALT-LO le 11/12/2023

MS à 16:27

-1-

A047 LOUIS BERTRAND

Jusqu'au 31/07/2023

ACTIF

Stock			
Stock badges (330000)	60,58		60,58
Propriétaires débiteurs (voir balance)			929,57
Comptes de régularisation			
Arrondis (499900)	0,49		0,49
Banques			
FDRS - BE56 0882 7943 7288 (550000)	5 605,07		
FDRO - BE16 0689 3144 7274 (551000)	7 982,84		
			13 587,91
Charges ordinaires avant décompte			14 611,16
FDRS - Exercice en cours			
TOTAL DE L'ACTIF			29 189,71

PASSIF

Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)	7 000,00		7 000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)	5 583,72		5 583,72
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			3 659,67
Comptes de régularisation			
A reporter / à recevoir (490000)	2 936,33		2 936,33
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement			
FDRO - Prov. pour charges (701000)	10 000,00		10 000,00
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	9,99		9,99
TOTAL DU PASSIF			29 189,71



Balance propriétaires

ALT-LO le 11/12/2023

MS à 16:27

-1-

A047 LOUIS BERTRAND

Jusqu'au 31/07/2023

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

676,42

253,15

929,57

COPROPRIETAIRES CREDITEURS

TOTAL

929,57



Balance fournisseurs

ALT-LO le 11/12/2023

MS à 16:27

-1-

A047 LOUIS BERTRAND

Jusqu'au 31/07/2023

FOURNISSEURS DEBITEURS

FOURNISSEURS CREDITEURS

3 094,36

183,92

381,39

3 659,67

TOTAL

-3 659,67



Bilan - charges courantes

ALT-LO le 11/12/2023

MS à 16:27

-1-

A047 LOUIS BERTRAND

Jusqu'au 31/07/2023

Nettoyage bâtiment - contrat (610500)	1 103,52	
Nettoyage bâtiment - autres (610510)	754,98	
Bâtiment - travaux divers (p) (610770)	487,60	
Décompte eau (612390)	2 836,33	
Honoraires syndic (613000)	4 755,85	
Assurance - incendie (614000)	3 517,09	
Assurance - assistance judic. (614600)	33,71	
Frais administratifs syndic (616000)	375,10	
Autres frais de gestion (p) (616630)	363,00	
Frais bancaires (650000)	383,98	
		14 611,16

Charges en cours

14 611,16



Bilan après répartition

ALT-LO le 11/12/2023

MS à 16:45

-1-

A047 LOUIS BERTRAND

Jusqu'au 31/07/2023

ACTIF

Immobilisation et cautionnement

Stock

Stock badges (330000)

60,58

60,58

Propriétaires débiteurs (voir balance)

5 540,76

Comptes de régularisation

Arrondis (499900)

0,49

0,49

Banques

FDRS - BE56 0882 7943 7288 (550000)

5 605,07

FDRO - BE16 0689 3144 7274 (551000)

7 982,84

13 587,91

Arrondis suite répartition

-0,02

FDRS - Exercice en cours

TOTAL DE L'ACTIF

19 189,71

PASSIF

Fonds de roulement

Fonds de roulement (100000)

7 000,00

7 000,00

Fonds de réserve

FDRS - Fonds de réserve (160000)

5 583,72

5 583,72

Dettes à plus d'un an

Fournisseurs créditeurs (voir balance)

3 659,67

Comptes de régularisation

A reporter / à recevoir (490000)

2 936,33

2 936,33

FDRO - Augmentation fds de roulement

FDRS - Exercice en cours

FDRS - Intérêts bancaires (751000)

9,99

9,99

TOTAL DU PASSIF

19 189,71



Balance propriétaires après répartition

A047 LOUIS BERTRAND
Jusqu'au 31/07/2023

COPROPRIETAIRES DEBITEURS		
		1 133,05
		690,81
		566,64
		334,06
		1 781,21
		183,54
		282,41
		302,08
		266,96
		5 540,76

COPROPRIETAIRES CREDITEURS		

TOTAL		5 540,76
-------	--	----------



Balance fournisseurs

ALT-LO le 11/12/2023

MS à 16:45

-1-

A047 LOUIS BERTRAND

Jusqu'au 31/07/2023

FOURNISSEURS DEBITEURS

FOURNISSEURS CREDITEURS

3 094,36

183,92

381,39

3 659,67

TOTAL

-3 659,67



Bilan après répartition

ALT-LO le 18/11/2024
IY à 15:47
-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 31/07/2024

ACTIF

Stock			
Stock clés (330000)	60,58		60,58
Comptes de régularisation			
Arrondis (499900)	0,46		0,46
Banques			
FDRS - BE56 0882 7943 7288 (550000)	25 042,06		
FDRO - BE16 0689 3144 7274 (551000)	16 699,50		
			41 741,56
Arrondi exercice			0,04
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)	3 063,19		3 063,19
TOTAL DE L'ACTIF			44 865,84

PASSIF

Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)	7 000,00		7 000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)	5 593,71		5 593,71
Propriétaires créditeurs (voir balance)			2 892,13
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			8 673,74
Comptes de régularisation			
A reporter / à recevoir (490000)	1 000,00		
Sinistre 24-01.001 (499502)	431,66		
			1 431,66
FDRO - Augmentation fds de roulement			
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	19 250,00		
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	24,60		
			19 274,60
TOTAL DU PASSIF			44 865,84



Balance propriétaires après répartition

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
Jusqu'au 31/07/2024

COPROPRIETAIRES DEBITEURS

COPROPRIETAIRES CREDITEURS		
		460,75
		137,50
		233,48
		334,77
		86,15
		325,60
		789,46
		331,05
		193,37
		2 892,13

TOTAL	-2 892,13
-------	-----------



Jusqu'au 31/07/2024

FOURNISSEURS CREDITEURS

8 673,74

-8 673,74



Bilan avant répartition

ALT-LO le 18/11/2024
1Y à 15:44
-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 31/07/2024

ACTIF

Stock			
Stock clés (330000)	60,58		60,58
Propriétaires débiteurs (voir balance)			96,80
Comptes de régularisation			
Arrondis (499900)	0,46		0,46
Banques			
FDRS - BE56 0882 7943 7288 (550000)	25 042,06		
FDRO - BE16 0689 3144 7274 (551000)	16 699,50		
			41 741,56
Charges ordinaires avant décompte			12 011,12
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)	3 063,19		3 063,19
TOTAL DE L'ACTIF			56 973,71

PASSIF

Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)	7 000,00		7 000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)	5 593,71		5 593,71
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			8 673,74
Comptes de régularisation			
A reporter / à recevoir (490000)	1 000,00		
Sinistre 24-01.001 (499502)	431,66		
			1 431,66
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement			
FDRO - Prov. pour charges (701000)	15 000,00		15 000,00
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	19 250,00		
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	24,60		
			19 274,60
TOTAL DU PASSIF			56 973,71



Balance propriétaires

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
Jusqu'au 31/07/2024

COPROPRIETAIRES DEBITEURS			
		30,25	
		48,40	
		18,15	
			96,80
COPROPRIETAIRES CREDITEURS			
TOTAL			96,80



Jusqu'au 31/07/2024

FOURNISSEURS CREDITEURS

8 673,74

-8 673,74



Bilan - charges courantes

ALT-LO le 18/11/2024

IY à 15:44

-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 31/07/2024

Adoucisseur eau - entretien (610340)	157,94	
Nettoyage bâtiment - contrat (610500)	2 250,60	
Bâtiment - travaux divers (p) (610770)	998,43	
Eau - consommation (612010)	90,25	
Décompte eau (612390)	1 166,13	
Honoraires syndic (613000)	3 899,76	
Assurance - incendie (614000)	1 910,05	
Assurance - assistance judic. (614600)	132,74	
Frais administratifs syndic (616000)	471,87	
Frais de réunions (prop.) (616120)	319,39	
Autres frais de gestion (p) (616630)	217,80	
Frais bancaires (650000)	396,16	
		12 011,12

Charges en cours

12 011,12



Bilan après répartition

ALT-LO le 23/12/2025

IY à 15:45

-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 30/09/2025

ACTIF

Stock			
Stock clés (330000)	867,05		867,05
Propriétaires débiteurs (voir balance)			4 963,62
Fournisseurs débiteurs (voir balance)			681,89
Comptes de régularisation			
Sinistre 24-01.001 (499502)	1 858,20		
Arrondis (499900)	0,41		
			1 858,61
Banques			
FDRS - BE56 0882 7943 7288 (550000)	10 988,43		
FDRO - BE16 0689 3144 7274 (551000)	5 837,30		
			16 825,73
Arrondi exercice			0,01
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Divers (611400)	12 860,51		
			12 860,51
TOTAL DE L'ACTIF			38 057,42

PASSIF

Fonds de roulement			
Fonds de roulement (100000)	7 000,00		7 000,00
Fonds de réserve			
FDRS - Fonds de réserve (160000)	21 805,12		21 805,12
Fournisseurs créditeurs (voir balance)			5 523,58
Comptes de régularisation			
A reporter / à recevoir (490000)	1 100,00		
			1 100,00
FDRO - Augmentation fds de roulement			
FDRS - Exercice en cours			
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	2 500,00		
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	128,82		
			2 628,82
TOTAL DU PASSIF			38 057,52



Balance propriétaires après répartition

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
Jusqu'au 30/09/2025

COPROPRIETAIRES DEBITEURS		
		3 112,36
		297,47
		259,04
		296,38
		331,01
		31,43
		257,95
		115,96
		262,02
		4 963,62

COPROPRIETAIRES CREDITEURS		

TOTAL		4 963,62
-------	--	----------



Balance fournisseurs

ALT-LO le 23/12/2025

IY à 15:45

-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 30/09/2025

FOURNISSEURS DEBITEURS

681,89

681,89

FOURNISSEURS CREDITEURS

1 474,04

159,00

605,00

3 094,36

191,18

5 523,58

TOTAL

-4 841,69



Bilan avant répartition

ALT-LO le 23/12/2025

IY à 15:43

-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 30/09/2025

ACTIF

Stock		
Stock clés (330000)	867,05	867,05
Propriétaires débiteurs (voir balance)		3 458,48
Fournisseurs débiteurs (voir balance)		681,89
Comptes de régularisation		
Sinistre 24-01.001	1 858,20	
Arrondis (499900)	0,41	
		1 858,61
Banques		
FDRS - BE56 0882 7943 7288 (550000)	10 988,43	
FDRO - BE16 0689 3144 7274 (551000)	5 837,30	
		16 825,73
Charges ordinaires avant décompte		18 380,18
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Divers (611400)	12 860,51	
		12 860,51
TOTAL DE L'ACTIF		54 932,45

PASSIF

Fonds de roulement		
Fonds de roulement (100000)	7 000,00	7 000,00
Fonds de réserve		
FDRS - Fonds de réserve (160000)	21 805,12	21 805,12
Fournisseurs créditeurs (voir balance)		5 523,58
Comptes de régularisation		
A reporter / à recevoir (490000)	1 100,00	
		1 100,00
FDRO - Appel / Augmentation fds de roulement		
FDRO - Prov. pour charges (701000)	16 875,03	
		16 875,03
FDRS - Exercice en cours		
FDRS - Appels fonds de réserve (700000)	2 500,00	
FDRS - Intérêts bancaires (751000)	128,82	
		2 628,82
TOTAL DU PASSIF		54 932,55



A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
Jusqu'au 30/09/2025

COPROPRIETAIRES DEBITEURS		
		2 950,62
		159,00
		57,19
		291,67
		3 458,48

COPROPRIETAIRES CREDITEURS		

TOTAL		3 458,48
-------	--	----------



Balance fournisseurs

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579
Jusqu'au 30/09/2025

FOURNISSEURS DEBITEURS		
	681,89	
		681,89

FOURNISSEURS CREDITEURS		
	1 474,04	
	159,00	
	605,00	
	3 094,36	
	191,18	
		5 523,58

TOTAL		-4 841,69
-------	--	-----------



Bilan - charges courantes

ALT-LO le 23/12/2025

IY à 15:43

-1-

A047 LOUIS BERTRAND - N° BCE : 0872.138.579

Jusqu'au 30/09/2025

Adoucisseur eau - entretien (610340)	387,96	
Nettoyage bâtiment - contrat (610500)	2 676,52	
Bâtiment - travaux divers (p) (610770)	3 409,70	
Eau - consommation (612010)	25,57	
Décompte eau (612390)	1 682,62	
Honoraires syndic (613000)	4 076,59	
Assurance - incendie (614000)	1 972,95	
Assurance - assistance judic. (614600)	392,81	
Assurance - franchise/sinistre (614700)	616,50	
Frais administratifs syndic (616000)	493,28	
Frais de procédure recouvrement (616300)	1 210,00	
Autres frais de gestion (p) (616630)	1 076,16	
Frais bancaires (650000)	359,52	
		18 380,18

Charges en cours

18 380,18

ACP 8022 LOUIS BERTRAND

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 8022 LOUIS BERTRAND
AVENUE LOUIS BERTRAND, 62-64 à 1030 SCHAERBEEK
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0872.138.579)

Assemblée générale extraordinaire du lundi 10 octobre 2022

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 8022 LOUIS BERTRAND se sont réunis en assemblée générale extraordinaire à l'adresse suivante: VIA MICROSOFT TEAMS

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 16h00 par
secrétariat de séance.

et qui assure le

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et dune copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 7 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 9 et forment 730 / 1000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Ordre du jour

01 Nomination du président de séance (CC art. 3.87)*

L'assemblée générale décide de nommer _____ comme président de séance.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Nomination du secrétaire de séance.

L'assemblée générale décide nommer le syndic comme secrétaire de séance.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Choix du nouveau syndic : Proposition d'un contrat SMART Syndic

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **730** quotités.

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

04 Choix du nouveau syndic : Autre syndic.

_____ présente les offres de syndic.

L'assemblée générale décide de nommer le syndic Eurofa.

Le mandat d'Eurofa débutera le 1er décembre 2022

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du nouveau contrat.

Etant donné qu'il n'y a pas de conseil de copropriété,
pour signer le contrat avec le nouveau syndic.

_____ sont désignés

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Nettoyage des communs.

L'assemblée générale explique que la femme de ménage n'est pas intervenue depuis le mois de juillet et qu'elle ne venait pas nettoyer les communs toute les deux semaines comme prévu. Le syndic demandera des notes de crédit et l'annulation du contrat.

Le syndic a envoyé un mail auquel il n'a pas eu de réponse. Si la société ne répond pas le syndic demandera offre qui soumettra a

Pour le relevé d'eau, le syndic transmettra le formulaire pour le décompte individuel.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Lecture et signature du procès-verbal.

La résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h26 et, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés, mandat est donné au secrétaire de séance, de signer en nom et pour compte de toutes les personnes ayant participées à la réunion le procès-verbal de cette assemblée par vidéoconférence afin de légaliser le contenu ainsi que les éventuelles annexes.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 3.92)

Head of East Brussel Office	Secrétaire

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



1/3

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2024

Le 27 mai 2024 à 16:00, les copropriétaires de la copropriété sise, LOUIS BERTRAND à SCHAERBEEK se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Bureau EUROFA
Rue Gustave Jean Leclercq 9
1160 Auderghem.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec 9 copropriétaires présents ou représentés sur 9, totalisant 1000 quotités sur 1000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents :

Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1000	1000	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1000	1000	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Remplacement de la colonne toilette : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver un budget de 21.000 € TVAC pour le remplacement total de la décharge fécale de droite.

Le syndic Eurofa sera mandaté pour approuver l'offre la moins cher entre la _____ après réception du devis de remise en état après travaux par la _____

Le syndic Eurofa mettra également tout en oeuvre avec le courtier de l'ACP en vue d'obtenir les indemnités de remises en état dans les appartements sinistrés.

Un appel au Fonds de Réserves de 18.000 euros en un appel au lendemain de l'AG sera réalisé pour financer ses travaux.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Sinistre [] - Façade extérieur : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver l'offre de la société [] dont le prix s'élève à 1.362,10 euros pour retirer l'arbuste en façade, l'enlèvement partiel des joints de briques et le rejointoyage partiel des briques de manière localisée. Ces frais seront imputés au compte courant de la copropriété.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1000	1000	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Sinistre descente pluviale : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'abandonner ce point.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1000	1000	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Proximus - Installations de la fibre optique : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée générale que les raccordements à la fibre optique devront se faire dans un respect des parties communes conformément au plan d'implantation proposé par proximus.

Toutes dégradations aux parties communes, donnera lieu à une remise en état au frais du propriétaire.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1000	1000	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : Validation d'un offre pour la mise en conformité électrique : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver l'offre s'élevant à 1.700 TTC de la société [] pour la mise en conformité électrique de la copropriété.

Le Syndic informe que les fonds du FDRS est suffisant pour approuver l'offre.

Ces frais seront imputés au FDRS de la copropriété.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1000	1000	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : Vérifications de la corniches : Informations et décisions

Vote (pas de vote) : la résolution est exclue du vote

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	0	0	0	0

Point n° 9 : Nouveau mot de passe pour le dossier public : Informations

Vote (pas de vote) : la résolution est exclue du vote

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	0	0	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 17 heures 11 minutes

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :

EUROFA

Syndic (Vente - Location - Conseil)
Rue Gustave Jean Leclercq 9 Bte A
1160 Mellebeke (Auderghem)
www.eurofa.be - info@eurofa.be

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



1/5

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 novembre 2024

Le **7 novembre 2024 à 16:00**, les copropriétaires de la copropriété sise, LOUIS BERTRAND à SCHAERBEEK se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Visio-conférence Plateforme ZOOM

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec **7** copropriétaires présents physiquement, à distance ou représentés sur **9**, totalisant **725** quotités sur **1000**. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents :

Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer _____ comme président(e) de séance.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance représenté par son gestionnaire

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 3 : Approbation (simple) des comptes du 01/08/2023 au 31/07/2024 et du bilan arrêté au 31/07/2024

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes _____ pour l'exercice.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 725	Oui 725	Non 0	Abstentions 0
----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes (simple)

Il est proposé à l'Assemblée de nommer _____ comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024/2025.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 725	Oui 725	Non 0	Abstentions 0
----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 6 : Décharge entière et définitive au Syndic

Le Syndic fait rapport de sa mission concernant l'exercice écoulé.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/07/2024.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 725	Oui 725	Non 0	Abstentions 0
----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 7 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic - Signature de l'avenant à la convention

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par _____ jusqu'à la prochaine AGO.

Mandat est donné au président de séance pour la signature de l'avenant.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 725	Oui 725	Non 0	Abstentions 0
----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 8 : Election du conseil de copropriété

L'Assemblée décide de ne pas élire de conseil de copropriété.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 725	Oui 725	Non 0	Abstentions 0
----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 725	Oui 725	Non 0	Abstentions 0
----------	-----------------------	-------------------	-----------------	-------------------------

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 9 : Mise en conformité des statuts : Informations et décisions (point ODJ AGO février 2024)

L'Assemblée approuve l'offre du cabinet pour un montant HTVA de 650,00 €.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Conduits des chaudières (condensation/atmosphérique) : Informations et décisions (Point ODJ AGO février 2024)

Le syndic fait état du rapport envoyé par mail de la firme

Mandat est donné au syndic pour l'approbation d'une offre consistant :

- Pour la à effectuer un test fumigène (le cas échéant, un test caméra), afin d'approfondir l'investigation quant à l'état du conduit maçonné.

Le budget approuvé est de 2.500 € HTVA.

Pour le Colonne Gauche, le syndic procédera à un appel d'offres pour le tubage des conduits jusqu'en toiture.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : État de la corniche : Informations et décisions (Point ODJ AGO février 2024)

Le syndic fait le point suite au rapport de la société passée sur place.

Le syndic effectuera un appel d'offre quant aux points exposés et la présentera à la prochaine Assemblée générale.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Placement de compteur de passage lecture à distance : Informations et décisions

L'Assemblée décide de ne pas approuver l'offre de contrat de location de la firme

L'Assemblée fixe la date maximal autorisée aux copropriétaires pour l'envoi des relevés des compteurs d'eau au syndic au : 31/07

En cas de non respect de cette date par les copropriétaires, le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Installation d'une rampe vélo sur l'escalier menant à la cave : Informations et décisions

L'Assemblée décide d'approuver la pose par les locataires de d'une rampe à vélo menant à la cave, sous réserve du respect des normes applicables.

Les frais liés à cette installation et à l'entretien seront entièrement à la charge des locataires de

Ceux-ci effectueront la remise en état originel lors de leur départ.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Nettoyage de la plateforme au 1er étage : Informations et décisions (

Se référer au point 11.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 15 : Changement de la date de la clôture comptable au 30/09 : Informations et décisions**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 16 : Changement la quinzaine légale de la tenue d'AG : Information et décisions

L'Assemblée approuve la nouvelle quinzaine durant laquelle doit se tenir l'AG : 1ère quinzaine du mois de janvier.

L'Assemblée accepte de procéder à la prochaine Assemblée générale en Janvier 2026.

Vote (majorité des 4/5) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 17 : Audit technique de l'immeuble (art. 3.89 du Code Civil)

Depuis la modification législative intervenue le 18 juin 2018, le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire la question des travaux extraordinaires à prévoir les années à venir. La disposition nouvelle invite le syndic à attirer l'attention des copropriétaires sur l'état général de l'immeuble. Pour que les copropriétaires puissent se prononcer en toute connaissance de cause, il est nécessaire de leur présenter un rapport complet précisant les travaux à envisager à court, moyen et long terme ainsi qu'un estimatif de leurs coûts.

L'établissement d'un tel rapport ne relève toutefois pas des compétences du syndic. Celui-ci devra donc faire appel, avec l'accord de l'assemblée générale, à des tiers spécialisés.

Il est proposé à l'assemblée générale de ne pas mandater de tiers spécialisés afin d'établir un tel rapport mais d'alimenter son fonds de réserve en conséquence.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 18 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 2024-2025

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2023/2024 de 12.011,12 € et le budget proposé pour l'exercice 2024/2025. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 13.500,00 € en charges courantes.

Le budget sera appelé par trimestre, en début de chaque trimestre.

Le montant total de l'appel doit être payé sur le compte courant de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 19 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Il est proposé à l'Assemblée de ne pas approvisionner le fonds de réserve.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 20 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 7.000,00 €

Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.

Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Point n° 21 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	725	725	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus** : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à **17 heures 25 minutes** .

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :

Feuille de présence Assemblée générale du 07/11/2024

Editée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, quotités globales 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Quotités Présents	Quotités Absents	Mandataire	Signature
	4-5G Duplex	139,00	139,00				<i>à distance</i>
	3D Appartement	80,00	80,00				<i>à distance</i>
	4-5D Duplex	107,00	107,00				<i>à distance</i>
	1G Appartement	117,00	117,00				<i>à distance</i>
	2D Appartement	85,00	85,00				
	1D Appartement	89,00	89,00			<i>à distance</i>	
	RDC Commerce	190,00	190,00				
	3G Appartement	94,00	94,00				<i>à distance</i>
	2G Appartement	99,00	99,00				<i>à distance</i>
	Total général		1 000,00				

Feuille de présence Assemblée générale du 07/11/2024

Editée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, quotités globales 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Quotités Présents	Quotités Absents	Mandataire	Signature
	Total général		1 000,00				

Président (Nom et prénom)

Secrétaire (Nom et prénom)

ACP LOUIS-BERTRAND

Avenue Louis-Bertrand 62-64

1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579

AVENANT A LA CONVENTION DE SYNDIC DU 07/11/2024

Les honoraires pour prestations complémentaires et prestations non usuelles, sont définis comme suit :

<u>Prestations complémentaires</u>	<u>Tarifs Htva</u>
Honoraires d'entrée unique, pour la reprise de la gérance et l'ouverture du dossier :	
d'un immeuble de moins de 65 lots	165,00 €
d'un immeuble de 65 à 130 lots	275,00 €
d'un immeuble de 130 à 260 lots	400,00 €
d'un immeuble de 260 à 520 lots	510,00 €
Tarif horaire normal	80,00 €
Tarif horaire en dehors des heures de bureaux, les weekends et jours fériés	160,00 €
Tarif horaire pour missions spéciales : dossier de réception (provisoire, récolement, définitive), signature d'actes juridiques (bail emphytéotique, actes de base modificatifs, servitudes, plans de géomètre, ...)	80,00 €
Réponse à l'intermédiaire (propriétaire, agent immobilier, notaire) en cas de transmission d'un lot conformément à l'article 3.94 du Code Civil. (<i>à charge du copropriétaire cédant</i>) :	
Réponse au §1	165,00 €
Réponse au §2	165,00 €
Réponse <u>urgente</u> (dans les 72h) à l'intermédiaire en cas de transmission d'un lot conformément à l'article 3.94 du Code Civil. (<i>à charge du copropriétaire cédant</i>) :	
Réponse au §1	275,00 €
Réponse au §2	275,00 €
Changement de propriétaire <u>sans respect</u> de l'article 3.94 du Code Civil. Ce montant peut être augmenté d'honoraires complémentaires suivant les circonstances, dans l'intérêt de la copropriété (<i>à charge du copropriétaire cédant</i>)	420,00 €
Enregistrement d'un nouveau copropriétaire et traitement des formalités particulières à la copropriété (<i>à charge du copropriétaire entrant</i>)	80,00 €
Assemblée Générale extraordinaire, supplémentaire ou à nouveau convoquée à défaut de quorum à la première séance convoquée :	80,00 €/h
Majoré d'un forfait* :	
pour immeuble de moins de 100 lots :	275,00 €*
pour immeuble de 100 à 200 lots	400,00 €*
pour immeuble de plus de 200 lots	600,00 €*
Conseil de Copropriété, réunion supplémentaire non prévu au contrat	80,00 €/h avec un minimum de 165,00 €
Indemnité administrative de première relance aux copropriétaires	15,00 €
Indemnité administrative de deuxième relance aux copropriétaires en recommandé (<i>à charge du copropriétaire concerné</i>)	50,00 €
Indemnité administrative de troisième relance aux copropriétaires : lettre d'huissier (<i>à charge du copropriétaire concerné</i>)	80,00 € + frais d'huissier
Ouverture d'un dossier contentieux chez l'avocat (<i>à charge du copropriétaire concerné</i>)	200,00 €

ACP LOUIS-BERTRAND

Avenue Louis-Bertrand 62-64

1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579

Forfait administratif en cas de paiement sur le compte inadéquat : paiement sur le compte d'épargne au lieu du compte courant ou inversement (<u>à charge du copropriétaire concerné</u>)	25,00 €
Ouverture d'un dossier sinistre	195,00 €
Gestion du sinistre durant horaire normal	80,00 €/h
Gestion et interventions soirée, week-end & jours fériés	160,00 €/h
Conservation des archives chez le syndic	95,00 €/an
Enregistrement de la convention de syndic à la Banque Carrefour des Entreprises conformément à l'Arrêté Royal du 15 mars 2017	150,00 €
Affichage légal dans l'entrée de la copropriété, par hall d'entrée et par plaquette d'affichage	75,00 €
Fourniture & placement plaquettes PVC à la demande, prix unitaire par plaquette PVC, pour sonnettes, boîtes aux lettres et/ou ascenseur	35,00 €

Etabli à Bruxelles, le 07/11/2024 en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

L'Association des Copropriétaires,

Représentée par :

Le Syndic,

Eurofa S.A

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Loula Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.679 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



1/6

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 février 2024

Le 16 février 2024 à 16:00, les copropriétaires de la copropriété sise, LOUIS BERTRAND à SCHAERBEEK se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : EN VISIOCONFERENCE (VIA ZOOM).

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec 8 copropriétaires présents ou représentés sur 9, totalisant 810 quotités sur 1000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer _____ comme président(e) de séance.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	711	711	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/08/2022 au 31/07/2023 et du bilan arrêté au 31/07/2023

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes Monsieur _____ pour l'exercice.

Ce rapport est disponible sur la plate-forme Internet dédiée à la copropriété.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire _____ comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2023/2024.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Décharge entière et définitive au Syndic

Le Syndic fait rapport de sa mission concernant l'exercice écoulé.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/07/2023

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par _____, jusqu'à la prochaine AGO.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété

N'ayant pas de conseil de copropriété pour l'exercice précédent, ce point ne sera pas voté

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9 : Election du conseil de copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de ne pas élire de conseil de copropriété.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Mise en conformité des statuts : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mandater pour se charger de la mise en conformité des statuts de l'ACP pour un budget de 1.000 € HTVA
Ce montant sera imputé en Fonds de Réserve.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Fixation de la quinzaine pour la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de fixer la première quinzaine du mois de novembre comme quinzaine officielle pour la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Fixation du montant nécessitant une pluralité de devis : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le montant de seuil de mise en concurrence à 3.000 € HTVA.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Mise en conformité électrique : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mandater pour validation d'une offre de mise en conformité électrique pour un budget maximum de 5.000 € HTVA, après présentation par le syndic de minimum 2 offres.
Un appel au fonds de réserve d'un montant maximum de 5.000 € sera réalisé sur base du devis approuvé.

Si les offres reçues sont supérieur à 5.000 € une AG extraordinaire sera convoqué

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Assurance - Responsable Civile : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de ratifier l'offre "Responsabilité Civile" de l'assurance AG

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Assurance - Incendie : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de ratifier l'offre "top habitation" de l'assurance AG

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Assurance - Juridique : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver l'offre d' ARAG de type "étendue" comme assurance protection juridique de l'ACP.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Etat et réparation de la corniche en façade : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de faire une vérification des rives en toiture.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Rénovation des châssis en façade : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mandater le syndic Eurofa pour l'obtention d'offres, dans le cadre d'un remplacement groupé des châssis en façade avant.

Une liste des propriétaires désireux de faire se remplacement, sera transmis au syndic par l'entremise de

Le syndic Eurofa ira consulter les services d'Urbanismes.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Adoucisseur d'eau et entretien : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de remplacer l'adoucisseur par la société Ecowaters pour un budget de 3000 euros HTV.

Ces frais seront imputés au fond de réserve.

La société Ecowaters sera mandaté pour effectuer l'entretien de l'installation pendant 5 ans.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 810	Oui 810	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Harmonisation des noms de la parlophonie : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver l'harmonisation de la parlophonies et des boîtes aux lettres ainsi que la numérotation.

Les frais d'harmonisation seront imputés aux charges courantes.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Conduits des chaudières (condensation/atmosphérique) : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de faire une vérification des évacuations des chaudières et des possibilités de raccordement pour de nouvelles chaudières à condensations.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 22 : Monte-charge : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de condamner le monte charge et effectuer le nécessaire pour sécuriser les différents piliers.
est mandatée pour approuver le système de mise en place.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 23 : Audit technique de l'immeuble (art. 557-8§4.18 du Code Civil)

Depuis la modification législative intervenue le 18 juin 2018, le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire la question des travaux extraordinaires à prévoir les années à venir. La disposition nouvelle invite le syndic à attirer l'attention des copropriétaires sur l'état général de l'immeuble. Pour que les copropriétaires puissent se prononcer en toute connaissance de cause, il est nécessaire de leur présenter un rapport complet précisant les travaux à envisager à court, moyen et long terme ainsi qu'un estimatif de leurs coûts. L'établissement d'un tel rapport ne relève toutefois pas des compétences du syndic. Celui-ci devra donc faire appel, avec l'accord de l'assemblée générale, à des tiers spécialisés.

Il est proposé à l'assemblée générale de ne pas mandater de tiers spécialisés afin d'établir un tel rapport mais d'alimenter son fonds de réserve en conséquence.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 24 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/08/2023 au 31/07/2024

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2022/2023 d'un montant de 14.611,13 € et le budget proposé pour l'exercice 2023/2024

Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 15.000 € en charges courantes.

Le budget sera appelé par trimestre, en début de chaque trimestre.

Le montant total de l'appel doit être payé sur le compte courant de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Votants	Oui	Non	Abstentions
----------------	------------	------------	--------------------

Quotités 810 810 0 0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 25 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve était de 5.618,61€ au 16/02/2024
Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 5.000 € en 4 appels trimestriels.

Ces appels commenceront le trimestre qui suit l'Assemblée Générale.
Le montant appelé devra être payé sur le compte d'épargne de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 26 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 7.000 €
Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.
Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 27 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	810	810	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 17 heures 49 minutes .

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :

EUROFA
Syndic - Comité - Gestion - Conseil
Rue Guillaume d'Anvers 9 Bte A
1160 Bruxelles (Auderghem)
www.eurofa.be - info@eurofa.be

Feuille de présence Assemblée générale du 16/02/2024

Éditée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, quotités totales 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Quotités Présents	Quotités Absents	Mandataire	Signature
	4-5G Duplex	139,00	139,00			Présence à distance	
	3D Appartement	80,00	80,00			présente à distance	
	4-5D Duplex	107,00	107,00			présente à distance	
	1G Appartement	117,00	117,00			présente à distance	
	2D Appartement	85,00	85,00			Présent à distance	
1/4	1D Appartement	89,00	89,00				Représenté par
	RDC Commerce	190,00	190,00				
	3G Appartement	94,00	94,00				Représenté par
	2G Appartement	99,00	99,00			Présente à distance	
	Total général		1 000,00				

A047 LOUIS BERTRAND
LOUIS BERTRAND-Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 SCHAERBEEK

Feuille de présence Assemblée générale du 16/02/2024
Editée suivant la dé 1 - COPROPRIETE, quotités totales 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Quotités Présents	Quotités Absents	Mandatataire	Signature
	Total général		1 000,00				

Président (Nom et prénom)
Secrétaire (Nom et prénom)
Scrutateurs (Noms et prénoms)

EUROFA
Syndic - V.I. - Gestion - Conseil
Rue Gustave Delacroix 9 Bis A
1160 BRUXELLES
www.eurofa.be 02 478 00 00

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



Procuration



*56*8541*476*#410POUPPEZ

ACP Louis Bertrand 62-64

Avenue Louis Bertrand 62-64
1030 Schaerbeek

BCE : 0872.138.579 (A047)

N° compte courant : BE16 0689 3144 7274

N° compte épargne : BE56 0882 7943 7288

<https://eurofa.box.com/v/Louis-Bertrand-Public>



1/6

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 Janvier 2026

Le 13 janvier 2026 à 16:00, les copropriétaires de la copropriété sise, LOUIS BERTRAND (A047) à SCHAERBEEK se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à .

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec 7 copropriétaires présents ou représentés sur 9, totalisant 762 quotités sur 1000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer _____ comme président(e) de séance.

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/08/2024 au 30/09/2025 et du bilan arrêté au 30/09/2025

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes _____ pour l'exercice.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée d'élire _____ comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024/2025.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 6 : Décharge entière et définitive au Syndic

Le Syndic fait rapport de sa mission concernant l'exercice écoulé.
Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 7 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par _____ ou _____, jusqu'à la prochaine AGO.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	682	682	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 8 : Election du conseil de copropriété

Les personnes ci-dessous se présentent en qualité de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 9 : Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au mercredi 13 janvier 2027 à 16h00, en visioconférence

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera **envoyé** avant la **convocation officielle**.

Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 10 : Montant pour lequel le conseil peut engager seul l'immeuble pour des travaux via le syndic : Informations et décisions

L'Assemblée Générale mandate le conseil pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 5.000,00 € HTVA, pour les petites dépenses usuelles.

Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 11 : Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie avec l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 60.000,00 euros HTVA.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 12 : Fixation du seuil à partir duquel un sinistre est déclaré à l'assurance : Informations et décisions

L'Assemblée Générale fixe le seuil de 1500€ HTVA minimum pour la déclaration des sinistres de la copropriété à l'assurance.

En dessous de ce montant le sinistre sera pris en charge par la copropriété si la cause du sinistre est commune.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 13 : Règlement général de la protection des données : Informations et décisions

Le Syndic informe la copropriété que la conformité au Règlement Général sur la Protection des Données est une obligation légale. Toutefois, suite à la décision de l'Assemblée Générale, il a été décidé de ne pas entreprendre la mise en conformité de l'association des copropriétaires par rapport à la réglementation sur la protection des données.

Le syndic se dégage de toute responsabilité en cas de sanction prononcée à l'égard de la copropriété par les autorités compétentes dans ce domaine. Le point est donc reporté à l'année prochaine.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 14 : Conduite des chaudières (condensation/atmosphérique) : Informations et décisions (Point ODJ 2024)

Le syndic présente l'offre de la _____ ayant rédigé le rapport sur le tubage des chaudières. Il est précisé au sein de l'offre présentée que concernant les chaudières à condensation déjà en place, il y aura lieu de demander à un chauffagiste de placer des clapets anti-retour et de garantir leur fonctionnement. Ce travail devra donc être couplé à la présence d'un chauffagiste dont le coût reste à déterminer, tout comme le coût des remises en état.

L'offre s'élève à 27 430,70€ TVAC, sans remise en état et sans présence d'un chauffagiste.

Un nouvel appel d'offre sera effectué, notamment auprès de la société

Une fois les offres reçues, au minimum trois, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 15 : Investigation de la colonne eau côté gauche : Informations et décisions

Le syndic présente le devis de la _____ pour l'installation des décharges côté droit de l'immeuble.

L'offre s'élève à 15.001,25€ TVAC :

- 7.812,12€ HTVA pour le remplacement de la décharge,
- 6.340,00€ HTVA pour la remise en état.

L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AGO et de provisionner dans le cas d'un travail futur.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 16 : État de la corniche : Informations et décisions (Point ODJ 2024)

L'Assemblée donne mandat au Conseil pour accepter une offre dans le budget qui leur a été octroyé au point n°10.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 17 : Travaux façade arrière : Informations et décisions

Suite au sinistre de _____, la société ESB recommande de refaire la façade arrière de la copropriété.

En mesure préventive et réparation sans réfection totale de la façade, _____ propose d'effectuer les recommandations du rapport précédemment émis, à savoir l'intervention d'une équipe de cordistes pour un traitement de la façade dans la zone concernée : la rénovation complète des maçonneries au niveau des WC (appartements _____), y compris la jonction avec la dalle de béton, ainsi que l'application d'un traitement hydrofuge sur l'ensemble des surfaces murales rénovées. Ce travail prendrait entre 2 à 3 jours et nécessiterait un budget de 3.800€ à 4.800€ HTVA.

Ces travaux seront imputés au fonds de réserve de la copropriété

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 18 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/10/2025 au 30/09/2026

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2024/2025 et le budget proposé pour l'exercice 2025/2026. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 18,520 € en charges courantes.

Le budget sera appelé par trimestre, en début de chaque trimestre.

Le montant total de l'appel doit être payé sur le compte courant de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 19 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve était de 11 617,23€ au 13-01-2026

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 1,875,00 € par trimestre, jusqu'à la prochaine AG.

Ces appels commenceront le trimestre qui suit l'Assemblée Générale.

Le montant appelé devra être payé sur le compte d'épargne de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 20 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 7.000€

Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.

Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Point n° 21 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	762	762	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :