

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12.02.2026
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « BEMPT »
SISE A 1190 FOREST, RUE DE LUSAMBO 13
BCE 0734.536.755**

L'assemblée compte, suivant la liste des présences signée en début de la réunion :

Copropriétaires présents ou représentés	11	8.440 quotités
Totaux	16	10.000 quotités

A 19h00, les copropriétaires se sont réunis dans la Galerie Pacific 21 à 1210 Saint-Josse sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

La liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

/) est assistée par Me I

ORDRE DU JOUR

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération :

L'assemblée générale est valablement constituée (voir annexe) ;

2. Composition du bureau

Délibération :

A l'unanimité, l'AG désigne en qualité de Président d'Assemblée Mme ;
Conformément aux usages, le syndic assumera cette fonction ;

3. Désignation d'un commissaire aux comptes

Délibération :

A l'unanimité, l'AG désigne en qualité de Commissaire aux comptes Mme ;

4. Election d'un Conseil de gérance

Délibération :

A l'unanimité, l'AG désigne en qualité de membres exclusifs du Conseil de gérance : Mme ;
I

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

5. Ascenseur

****Remise en état de l'ascenseur par Otis et souscription d'un contrat d'entretien.**

****ATM Liften réclame à l'ACP des honoraires de 7700 € pour le remplacement des cartes électroniques**

Syndic : lors de notre entrée en service, ATM était responsable de l'entretien de l'ascenseur. Après plusieurs remplacements, nous avons refusé d'honorer les factures ATM et OTIS dès la première intervention et en contrepartie de 2.500€ a réglé le problème. Nous avons demandé à ATM de venir récupérer leur matériel puisqu'ils avaient remplacé des pièces fonctionnelles mais à condition de remettre les pièces d'origine. ATM n'a pas réagi à cette proposition.

Délibération :

N/A ;

6. Bassin d'orage

****Rapport d'Handy Clean : Un cimentage hydrofuge a été réalisé sur les murs et le sol, et une pompe de relevage installée afin de vider le bassin, l'évacuation du trop-plein étant mal positionnée à l'origine.**

Les travaux ont été effectués sans garantie, la pose d'une membrane EPDM prévue n'ayant pas été validée pour raisons budgétaires.

Cette situation explique probablement l'humidité entre les caves voisines.

Aucun travail supplémentaire en garantie ne sera effectué.

En attendant, il reste possible de rediriger temporairement les eaux de pluie des toitures vers les égouts.

****Vidage du bassin d'orage et raccordement direct aux égouts.**

Syndic : votre bassin d'orage existe mais n'est pas fonctionnel. Le bassin n'est pas étanche car il y a des fissures. J'ignore l'utilité du bassin d'orage. Je vois que dans le cadre du permis d'environnement, il y aura un contrôle et donc une vérification du bassin d'orage.

Mme () : qui a constaté les fissures ?

Syndic : l'entrepreneur Il a fait une déviation directe vers les égouts. Le souci est l'étanchéité du bassin d'orage. La reconnexion est simple.

Mme l : c'est un problème de malfaçon ?

M. rentre dans la salle.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de plus utiliser le bassin d'orage ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

7. État d'avancement du dossier d'expertise judiciaire

Syndic : une expertise judiciaire a été réalisée le 1^{er} octobre et le 8^{er} décembre. Je vous ai transmis le rapport de l'expert judiciaire. J'ai eu des retours de Mme I : concernant l'état des plateformes des terrasses arrière. On a demandé un devis à la société (JP et à la société afin de les transmettre à l'expert judiciaire. I a également avancé sur les petits travaux. Selon moi, il y a le problème des terrasses arrière car des lambris en bois avaient été enlevés.

I : l'ancien syndic a jeté tous les bois. J'ai les vidéos.

Syndic : hier j'ai constaté qu'il y avait des tapis de sol, donc je n'ai rien pu voir. Au niveau des lambris en bois, il n'y avait rien.

Mme S : c'est H qui a enlevé ça par suite d'infiltrations et les lambris étaient pourris. Les travailleurs nous l'ont dit. Ils ont stationné là un moment et comme ils étaient de mauvaises qualités, ils ne pouvaient être reposés.

Syndic : mon but c'était l'économie de matériel, je sais donc que je dois demander qu'on commande des lambris. Par rapport au mur, n'était pas agréé pour ce type de travaux. a donc envoyer un devis à l'expert judiciaire pour acceptation par la copropriété.

I : moi je ne fais rien, c'est à l'expert de trouver un entrepreneur. Chaque fois qu'on fait quelque chose, on remet en cause donc ça ne sert à rien qu'on remet un devis.

Syndic : je vais voir avec les experts cette question. J'avais proposé spontanément qu' H sollicite un devis. Je prends acte qu' ne remettra pas de devis.

I : par rapport au point incendie, il faut placer 1 détecteur via la gaine technique de l'ascenseur. Sinon, tout le reste est en ordre.

Syndic : oui, un mail a été envoyé à OTIS.

Délibération :
N/A ;

8. Permis d'environnement

****Il convient de faire le point sur le statut du permis d'environnement : où en est la procédure et qui doit l'introduire — la copropriété via son syndic ou le promoteur**

: on est dans le cadre d'un renouvellement et il revenait donc à la copropriété de faire le nécessaire. Il y a encore 5.000€ pour l'architecte d . Je demande à l'ACP de payer ce solde de 5.000€.

Syndic : s'il y a déjà eu un permis d'environnement valide dans le passé, l'ACP est responsable de son renouvellement. S'il n'y a jamais eu de permis d'environnement valide dans le passé, le promoteur

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

est responsable puisqu'il devait faire le nécessaire lors de la création de la copropriété. Le promoteur a fait le nécessaire en 2008, c'est le renouvellement qui n'a pas été accordé. Donc les frais à venir sont à charges de la copropriété. Le bureau d'étude ABO propose 2.734€. Mais avec les prestations supplémentaires, on reviendra au même prix que l'architecte de .

Mme : j'ai quelques hésitations sur l'architecte de , car c'est lui qui a suivi la construction de l'immeuble et il y a des défauts partout.

M. oui mais le permis d'environnement c'est une démarche administrative.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG mandate l'architecte ↓ pour qu'il introduise le permis d'environnement ;

9. Sinistre

****Infiltrations sur la plateforme de Mme** , légâts chez Mme s et M. .

****Franchise élevée de 1107 € : à clarifier ce qui serait pris en charge si le sinistre est d'origine communautaire**

Syndic : il y a une politique par rapport aux sinistres.

: ça ne s'est encore jamais produit qu'un copropriétaire paye sa franchise. Je suis la seule.

Syndic : la question est que fait-on pour les futurs sinistres ?

: j'ai un problème avec mon carrelage, je suis lésé. Je viens de découvrir ce problème il y a quelques semaines et l'assurance PJ de la copropriété refuse d'intervenir car elle a estimé que le litige est privatif.

: je vais passer avec mon entrepreneur pour voir et remédier à cela. C'étaient des carrelages fins de séries, je ne sais pas si on peut en trouver identique.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide d'imputer la franchise privativement en cas de sinistre causé par la communauté ;

10. Caves

****Humidité signalée dans de nombreuses caves**

****Demande de Mme C pour installer une grille RF sur le mur afin d'aérer sa cave**

on est d'accord mais ça doit être conforme.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Délibération :

A l'unanimité, l'AG marque son accord à la demande de Mme C pour installer une grille RF sur le mur afin d'aérer sa cave ;

11. Parkings - Salissures humaines constatées dans les parkings

Syndic : initialement, on pensait que ce sont les ouvriers de A. Il se peut que ce soient des SDF.

M. C E : les ouvriers de A pourraient avoir oublié de fermer la porte lors de leur passage. Je pense qu'un squatteur est passé par là.

M. F : l'évacuation des eaux usées passent par-là ?

Mme A : non, ce sont des excréments et ça sent toujours l'urine dans la cave. Je pense qu'ils ont pissé également sur les matelas à la cave.

Syndic : à qui appartient ces encombrants ?

M. : ceux qui sont en face de la 7. Apparemment l'huissier s'est trompé et a vidé la mauvaise cave. Il y a toujours des affaires.

Syndic : j'ai transmis le plan des caves à l' AIS qui a mandaté l'huissier. Je me rappelle que c'est la cave de M. I , je vais lui adresser un mail.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG demande au syndic d'interpeller M. pour faire enlever les encombrants ;

12. Usage des parkings par le lot du rez-de-chaussée

****La salle de sport du rez-de-chaussée demande l'usage des parkings pour sa clientèle**

: on a sollicité B-PARK pour qu'ils installent dans nos parking un système permettant aux clients de la salle uniquement pendant les ouvertures de la salle d'accéder au parking. C'est un système de caméra au plafond qui reconnaît les plaques. Il y a 12 places.

M. F : j'ai des inquiétudes d'ordre sécuritaire. Il y aura de nombreux allées et venues de personnes extérieures et le garage sera utilisé plus vite.

Syndic : l'acte de base à la page 33 prohibe l'utilisation commerciale des parkings mais il peut être dérogé provisoirement à 2/3 des votes.

: on peut essayer pendant 1 an renouvelable et vous constaterez que je calmerai vos inquiétudes par rapport à la sécurité et la non-occupation par mes clients de vos emplacements privés.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Délibération :

A l'unanimité, l'AG accorde l'autorisation - jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et au maximum 1 an à partir de ce jour - à , d'utiliser ses parkings à finalité professionnelle pour sa clientèle à charge pour .H :

- Frais d'entretien de la porte de garage commun ;
- Mise en place d'un système de reconnaissance de plaques d'immatriculation pour l'ouverture de la porte de garage pour les véhicules des copropriétaires ;
- Installation de caméras de sécurité dans le parking ;

13. Matériel incendie

****Proposition de Safe & Sound pour la remise en état du matériel incendie**

Délibération :

A l'unanimité, l'AG marque son accord pour l'exécution du devis SAFE & SOUND ;

14. Cambriolage dans les caves

Délibération :

N/A ;

15. Vandalismes dans les parties communes

****Salissures dues à des jets d'œufs sur les murs**

****Demandes de placement de caméras de surveillance**

Délibération :

N/A ;

16. Vérification des caves

Vérification de la numérotation des caves et de leur conformité aux plans

Sans objet.

Délibération :

N/A ;

17. Points ajoutés à la demande de Mme

J'ai un questionnaire également concernant la réfection de la terrasse duplex, rejetée par vote majoritaire en 2024 malheureusement... statut quo depuis...

Je souhaite demander la remise en état de «fonctionnement » de cette partie commune par qui l'a démantibulée (et non à la charge de la copropriété.)

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Je souhaite aussi demander l'autorisation de placer une grille d'aération RF dans le mur de ma cave, pour contrer les problèmes d'humidité

Et poser la question des nuisances sonores du futur local sportif : musique et insonorisation

Syndic : L'acte de base stipule à la page 4 que l'activité exploitée ne doit pas incommoder les occupants. I m'a montré un document intitulé rapport acoustique.

je fais mon possible pour éviter les troubles aux occupants de l'immeuble.

Il y a très souvent de la boue dans le hall lors des promenades aux alentours, et des dépôts de poubelles sauvages hors horaires

M. : la société de nettoyage vient nettoyer à 7h30 le matin, à l'heure où il y a le plus de passage.

Syndic : je lui demanderai de passer plus tard.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG demande au syndic d'interpeller la société de nettoyage pour retarder son heure de passage ;

Quid des voitures qui se garent de façon prolongée sur les emplacements de parking et des règles en matière de vente d'un emplacement

Syndic : les emplacements de parking peuvent être vendus à un tiers à l'immeuble. Seul l'usage commercial est interdit.

La question de la cave pleine de déchets. Que son propriétaire la vide à ses frais et non à la charge de tous !

Syndic : la communauté n'a pas payé pour vider la cave.

Quid des finitions non réalisées par dans les parties communes : sous-sol, RDC et 1er étage

je vais faire le nécessaire pour les demandes de Mme je vais regarder cela.

Enfin, la question du paiement de la franchise par le propriétaire en cas de dégâts dont la copropriété est responsable

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

18. Etat des arriérés des copropriétaires

Syndic : a une dette de près de 9.000€ et un notaire sera désigné dans 2 semaines pour la vente de son appartement.

Délibération :

N/A ;

19. Approbation des comptes 2025 + décharge

Mme : il y avait juste un problème de cave avec

: je n'ai pas de cave.

Syndic : d'après le cadastre, vous disposez d'une cave, je vais vérifier cela.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG approuve les comptes 2025 et donne décharge au syndic sous réserve de la vérification de l'imputation des frais de la cave imputée à ;

20. Présentation du budget

LIBELLE	ECHANCE	MONTANT	MENSUALITE
ASCENSEUR ENTRETIEN	Annuelle	1100	91,67
ASCENSEUR INSPECTION	Annuelle	300	25
ASSURANCE INCENDIE	Annuelle	2370	197,5
ASSURANCE PJ	Annuelle	500	41,66
MATERIEL INCENDIE ENTRETIEN	Annuelle	2145	178,75
FRAIS DE GESTION	Annuelle	5700	475
FRAIS ADMINISTRATIFS	Annuelle	570	47,5
ELECTRICITE	Annuelle	1200	100
ENTRETIEN DIVERS	Annuelle	9000	750
GARATE PORTE ENTETIEN	Annuelle	220	18,33
BANQUE	Annuelle	300	25
NETTOYAGE	Annuelle	4620	385
		28024,92	2335,41
		€/an	€/mois

Délibération :

A l'unanimité, l'AG approuve le budget ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

21. Appel fonds de réserve

Délibération :

A l'unanimité, l'AG rejette cette résolution ;

22. Appel fonds de réserve légal

Délibération :

A l'unanimité, l'AG rejette cette résolution ;

23. Reconduction du mandat de syndic

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de renouveler le mandat de syndic Gorgun jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire ;

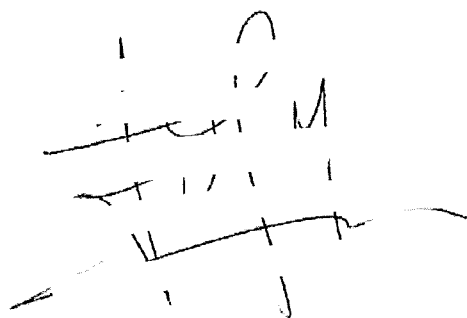
24. Points divers

I : pour le câble qui pend, je vais faire le nécessaire.

M. E : pour le local vélo, c'est rempli. Je crois qu'il y a des vélos abandonnés. Syndic : on peut mettre des colsons pour voir les vélos abandonnés.

M. I : je voudrai informer les copropriétaires que j'entreprendrai des travaux bientôt.

La séance est levée à 20h45



Le Syndic



Le Président

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

*ACP BEMPT
Rue de Lusamba 13
1190 Forest
0734.536.755*

Feuille de présence

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12.02.2025
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « BEMPT »
SISE A 1190 FOREST, RUE DE LUSAMBO 13
BCE 0734.536.755**

L'assemblée compte, suivant la liste des présences signée en début de la réunion :

Copropriétaires présents	12	8.637 quotités
Copropriétaires absents	4	1.363 quotités
Totaux	16	10.000 quotités

A 19h00, les copropriétaires de l'immeuble BEMPT se sont réunis en assemblée générale ordinaire, dans la Galerie Pacifique-Delhaize, sise à 1210 Saint-Josse, rue Willems 14, sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

La liste des présences et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

/ , est assisté par Me

ORDRE DU JOUR

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération :

L'assemblée générale est valablement constituée (voir annexe) ;

2. Composition du bureau

Délibération :

Mme est élu(e) à l'unanimité ;

Conformément aux usages, le syndic assumera cette fonction ;

3. Désignation d'un commissaire aux comptes

Délibération :

A l'unanimité, l'AG désigne Mme en qualité de Commissaire aux comptes ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

4. Election d'un conseil de gérance

Délibération :

A l'unanimité, l'AG désigne le conseil de gérance suivant :
;)

5. Proposition de souscrire une assurance protection juridique (459,76 € compagnie ARAG)

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de souscrire la police protection juridique auprès d'ARAG ;

6. Etat des arriérés des copropriétaires

Syndic : j'ai fait le compte et on arrive à 35.000€ de dettes copropriétaires. Je vous demande de faire des efforts. Je suis conscient qu'il y a eu plusieurs dépenses.

Délibération :

N/A ;

7. Etat des arriérés envers les fournisseurs

Syndic : il y a également plusieurs fournisseurs à désintéresser.

Délibération :

N/A ;

8. Gestion sinistre incendie lot

Syndic : c'est une cuisine qui a subi un incendie et la copropriété a perçu +-16.000€ et a versé +-5.800€. Vu les arriérés de charge, le précédent syndic a affecté ces indemnités aux dépenses courantes.

Délibération :

N/A ;

9. Assurance : franchise dégâts des eaux de 1000 € pour les sinistres

Syndic : je le rappelle car l'assurance n'est pas là pour rénover l'immeuble. Il faut savoir que lorsque vous me demandez de faire une déclaration de sinistre, il y a une franchise de 1.000€. Pour les petits sinistres, l'ACP peut prendre en charge elle-même les indemnités sur fonds propre. En outre, le nombre de sinistre, petit ou important, a un impact négatif sur notre taux de sinistralité.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de régler sur fonds propre les petits sinistres qui lui sont imputables ;

10. Ascenseur en panne depuis plusieurs mois.

Quid des montants demandés à hauteur de 6500 € ?

Quid contrat avec ATM ?

Syndic : l'ascenseur est hors-service. Il propose de remplacer une troisième fois la carte pour 3.500€. Voulez-vous poursuivre avec ATM ? Le précédent syndic avait finalement mandaté OTIS. Je déconseille de faire intervenir plusieurs ascensoristes.

Y : en changeant d'ascensoriste, le précédent syndic nous a fait perdre toutes les garanties.

Syndic : ATM est le spécialiste de remplacement des cartes, chaque fois qu'il y a un problème, il propose directement le remplacement de la carte sans réfléchir plus loin. ATM m'a répondu que ses ouvriers sont compétents et qu'il n'a pas à se justifier au syndic. J'ai envoyé donc un expert indépendant qui m'a indiqué que la carte n'est pas en défaut. Je suis persuadé que ATM ne maîtrise pas la technologie Otis.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de résilier le contrat ATM ;

A l'unanimité, l'AG décide de confier au conseil de gérance le pouvoir de trancher la question du paiement de 6.500€ demandé par ATM ;

A l'unanimité, l'AG décide de mandater la firme OTIS pour le contrat d'entretien de l'ascenseur et la réparation de l'ascenseur ;

11. Bon de commande signé par l'ancien syndic pour des travaux de plateforme (7862 € firme SOS ROOF)

Syndic : j'ai contesté cette facture et ils ne sont pas intervenus. SOS ROOF a été mandaté par le précédent syndic.

Y : le dernier jour de son mandat, le précédent syndic a signé ce devis alors qu'on ne lui avait rien demandé.

Z : je n'ai jamais été interpellé par le précédent syndic.

Y : j'ai demandé à l'homme à tout faire de faire le nécessaire pour la réparation des terrasses. On se demande pourquoi le sinistre n'a pas été déclaré auparavant à l'assurance.

Syndic : effectivement, je demanderai au copropriétaire de me remettre un devis pour effectuer une déclaration de sinistre.

Délibération :

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

A l'unanimité, l'AG refuse le paiement du devis de SOS ROOF signé par le précédent syndic sans mandat ;

12. Intrusion dans l'immeuble via les garages

Mme [REDACTED] : notre vélo a été volé. La police est venue sur place. On n'est pas sûr qu'il y a eu intrusion avec un impact de voiture. A mon avis, le garage est resté ouvert longtemps. Je ne sais pas si l'impact, c'était pour essayer de rentrer. Maintenant, je ne sais pas si l'impact est causé par un occupant qui serait rentré tard dans le soir.

M. [REDACTED] : c'est la deuxième fois qu'il y a un vol. On a déjà eu des portes de cave défoncées.

Syndic : je propose de ne pas réparer cette porte. Pour l'installation de caméra, un copropriétaire peut faire le nécessaire contre le défraiement.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de faire acheter/installer des caméras par la personne ou la société à désigner par le Conseil de gérance et pour le montant déterminé par le Conseil de gérance ;

A l'unanimité, l'AG décide d'installer les caméras en sous-sol et dans les voies d'accès au sous-sol ;

A l'unanimité, l'AG désigne [REDACTED] en qualité de responsable pour visionner les images de la caméra ;

13. Inondations fréquentes dans les garages

Syndic : il faut un entretien annuel des bassins. J'ai demandé à l'intervenant de faire le nécessaire en été lorsque le bassin sera vide.

M. [REDACTED] : certains occupant tirent la prise de la pompe.

[REDACTED] : il y a quelqu'un qui a coupé la prise.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG demande au syndic de contacter le précédent syndic pour demander le nom de la société ayant intervenu au niveau du bassin ainsi que leur rapport d'intervention ;

Points ajoutés à la demande des copropriétaires :

14. Nous avons un souci de délimitation d'espace de terrasse avec notre voisine Pourrions-nous parler de la délimitation des terrasses au niveau du duplex

M. [REDACTED] Z : on n'a pas de sol. Lorsque le sol est mis, on délimite bien tous les terrasses parce qu'il n'y a aucune séparation entre les deux terrasses.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Délibération :

N/A ;

15. Nous aimerions discuter de la possibilité de financer les frais exorbitants d'huissier et avocats pour l'année 2024. Il s'agit de plus de 25.000 €

Délibération :

L'AG décide de ponctionner le fonds de réserve d'un montant de 10.000€ pour le transférer sur le compte courant ;

Pour : (61,42%)

Contre : (38,58%)

Abstention : /

**16. Affichage dans l'entrée des coordonnées du syndic, d'un règlement pour la propreté, et jours et horaires des sorties des poubelles
Pose d'un tapis incorporé dans le carrelage du hall
Réfection des murs de la cage d'escalier rdc sous-sol et 1^{er} - forts dégradés**

Syndic : oui, je ferai le nécessaire. Je propose qu'un copropriétaire effectue les affichages contre défraiement.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG confie au conseil de gérance le pouvoir de prendre toutes décisions quant à la pose d'un tapis incorporé dans le carrelage du hall ;

17. Les sols des terrasses des appartements duplex. Depuis deux ans, les terrasses des duplex sont dépourvues de revêtement. Nous marchons actuellement directement sur le goudron et une couche de plastique, ce qui cause des dégâts au matériau et augmente considérablement le risque de chute, en raison de la surface glissante. Une intervention urgente est nécessaire pour éviter des problèmes encore plus graves à l'avenir

: madame, en voulant fixer un plan de séparation, a percé le roofing de la terrasse, ce qui a causé des infiltrations. J'ai remplacé deux fois le revêtement et une fois la terrasse, ça n'a servi à rien. On attend l'avis de l'expert.

: essaye de profiter de chaque opportunité pour rejeter sa responsabilité. Je n'ai pas suivi tout le dossier. Les trous dont il est question sont fait après alors que les problèmes existent depuis le début.

: je suis entrain de vendre ma maison. Quand j'ai acheté, il n'y avait rien sur le roofing et a dit il faut changer le roofing à vos frais. Il a fait beaucoup de promesse pour qu'on achète son appartement mais après signature, il a disparu. J'avais un acheteur fort intéressé et

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

il a changé d'avis lorsqu'il a lu le dossier préalable. Ce candidat acheteur a dit que ceux qui ont construit cet immeuble, on tout acheté avec des produits de bas de gamme. Maintenant, indique que le trou que j'aurai fait aurait détruit l'immeuble. . . m'a vendu un rêve.

Syndic : dans tous les nouveaux immeubles, il y a des maladies de jeunesse.

Délibération :

N/A ;

18. Hygiène des parties communes. L'état de propreté des parties communes, notamment dans les escaliers et le garage, laisse à désirer. Ces espaces sont extrêmement sales et nécessitent des efforts de nettoyage réguliers et structurés

: le personnel de nettoyage laisse l'eau sans sécher. Ça laisse des traces.

Syndic : on peut changer son jour et son heure.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG demande au syndic d'interpeller la société de nettoyage pour la modification de ses horaires de prestation ;

19. Problème d'humidité au niveau des murs du garage.

Nous rencontrons depuis un certain temps un problème d'humidité au niveau des murs des places de parking 7 et 8. Malgré plusieurs tentatives pour traiter ce problème nous-mêmes, il persiste. Ce problème exige une intervention professionnelle afin d'éviter des dommages supplémentaires

Syndic : on peut déclarer un sinistre à l'assurance. Il faut l'isoler de l'autre côté à partir du voisin ou on peut faire des injections. Le plus simple serait de déclarer un sinistre et faire procéder à une expertise. Il suffit de faire une photo et de dire quel voisin il s'agit.

Délibération :

N/A ;

20. Le rapport définitif des experts et de ^ : quelles sont les conclusions ? Pouvons-nous enfin "libérer les lieux" et procéder aux travaux ?

- Quid des affaires en cours et de notre avocat ?

- Infiltrations dans les appartements (le mien, celui au-dessus de chez moi, etc.) : mesure urgente à mettre en place

- un point précis concernant l'ascenseur : prix, réparations, etc.

- L'avancement des travaux du rez-de-chaussée (ouverture prévue ?) et améliorations promises des communs

- Terrasse des duplex

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

- Entrée de garage défoncée : travaux à prévoir ? Devis déjà demandé ?

Syndic : effectue actuellement les travaux dont il s'estime responsable. Ensuite, l'expert judiciaire vérifiera si les travaux sont effectués conformément aux règles de l'art. Ensuite, l'expert judiciaire déterminera l'imputabilité de certains dommages, dont le problème d'infiltration.

: je tiens à préciser que j'effectue les travaux sous toutes réserve et sans reconnaissance préjudiciable, l'expert judiciaire a repris les remarques de , l'expertise arrive à sa fin et je pense qu'il donnera raison.

Syndic : actuellement, le seul dossier qui est actif en justice, c'est le dossier de malfaçons devant la Cour d'appel. Tous les autres dossiers sont suspendus de fait.

Délibération :

N/A ;

21. Installation de la fibre optique

Délibération :

N/A ;

22. Dossier appel ACP/

Délibération :

Voir point 20 ;

23. Suspension par la copropriété de toutes les procédures à l'encontre de à l'exception de l'expertise judiciaire menée par l'Expert . Cette suspension interviendra, en vue de la recherche par l'ACP d'une solution amiable et transactionnelle pour mettre fins aux litiges avec . int en ce qui concerne les questions relatives aux travaux que celles relatives à la répartition des charges supportées par et/ou mise à charge de .

Délibération :

Voir point 20 ;

24. En cas d'acceptation de cette résolution, désignation d'un comité de 3 ou 5 membres comportant au moins 2 membres autres que ceux des conseils de copropriété passés ou futur. Ce comité aura pour mission de rechercher une solution amiable dont question ci-avant visant à mettre fin aux litiges opposant la Copropriété à . En cas d'échec ledit comité sera tenu d'expliquer sur base d'éléments objectifs en assemblée générale les raisons de l'échec des négociations

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

Délibération :

L'AG rejette la proposition :

Pour : tous les copropriétaires sauf

Contre

Abstention : /

25. Acquiescement de la copropriété au jugement du tribunal de première instance de francophone de Bruxelles, chambre des saisies du 27 novembre 2023 (RG 23/3542/A)

Délibération :

A l'unanimité, l'AG acquiesce au jugement du 27 novembre 2023 ;

L'AG prend acte de l'acquiescement au jugement du 27 novembre 2023 de ;

26. En cas d'acquiescement, la copropriété s'engage à procéder aux opérations de mainlevée de la saisie immobilière conservatoire dans les 8 jours de l'AG

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de donner mainlevée à la saisie immobilière pratiquée sur les biens d' ;

27. Acquiescement par la copropriété au jugement du 23 mai 2024 du juge de paix du canton de Forest (RG 23A684)

Délibération :

Sans objet car voté lors d'une précédente AG ;

28. S'agissant de l'approbation des comptes de 2024, leur approbation des comptes doit être émise « sous réserves des conséquences éventuelles des procédures en cours et/ou de l'accord amiable et transactionnel qui interviendrait entre la copropriété et »

Délibération :

Voir point 30 ;

29. Sans préjudice de ce qui peut être convenu pour le passé, application dès de 2025 de la clé de répartition décidée par l'AGE du 23/11/2021 à savoir :

« En ce qui concerne les frais et les charges liés à l'entretien et aux réparations des halls ascenseur et cages d'ascenseur utilisées uniquement par les lots « appartements», ils seront répartis uniquement entre ces lots, soit sur un total de 5.804èmes (selon situation au 23/11/2021 à mettre à jour) par exemple l'appartement 1.1 interviendra dans ces frais et charges à concurrence de 465/5.804ème)

En ce qui concerne les frais et les charges liés à l'entretien et aux réparations des portes de garage, rampe garage et zone de manœuvre desservant l'ensemble des emplacements de

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

parking utilisées uniquement par les lots « parking », ils seront répartis uniquement entre ces lots, soit un total de 194èmes (selon situation au 23/11/2021 à mettre à jour) (par exemple, le parking 1 interviendra dans ces frais et charges à concurrence de 8/194èmes) »

Délibération :

L'AG rejette cette résolution :

Pour : tous les copropriétaires sauf

Contre :

Abstention : /

30. Approbation des comptes 2024 + décharge

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide de ne pas approuver les comptes 2024 ;

31. Présentation du budget 2025

LIBELLE	ECHÉANCE	MONTANT	MENSUALITÉ
ASCENSEUR ENTRETIEN	Annuelle	1100	91,67
ASCENSEUR INSPECTION	Annuelle	300	25
ASSURANCE INCENDIE	Annuelle	2360	196,67
MATERIEL INCENDIE ENTRETIEN	Annuelle	1840	153,33
FRAIS DE GESTION	Annuelle	5700	475
FRAIS ADMINISTRATIFS	Annuelle	570	47,5
ELECTRICITE	Annuelle	1200	100
ENTRETIEN DIVERS	Annuelle	10000	833,33
GARATE PORTE ENTETIEN	Annuelle	220	18,33
BANQUE	Annuelle	300	25
NETTOYAGE	Annuelle	4500	375
		28089,96	2340,83
		€/an	€/mois

Délibération :

A l'unanimité, l'AG approuve le budget 2025 ;

32. Appel fonds de réserve

Délibération :

A l'unanimité, l'AG rejette cette résolution ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be
BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

33. Appel fonds de réserve légal

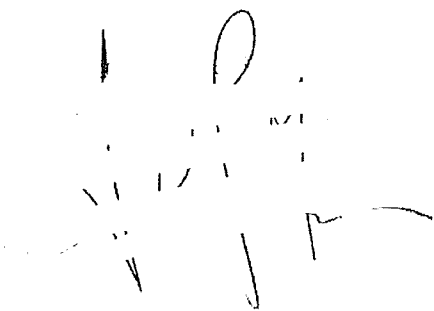
Délibération :

A l'unanimité, l'AG approuve un appel de fonds de réserve légal équivalent à 5% du budget ;

34. Points divers

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h25.



Le Syndic



Le Président

Remarque juste après l'AG de :
*Concernant le point 23, celui-ci n'ayant pas été soumis au vote,
suspension des procédures.*

Il ne peut donc acter une

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'Immouables agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

LOT 12 (234), LOT 51C (5)

Copropriétaires : 16 lots : 57

10000

Nombre de propriétaires présents :

Nombre de propriétaires représentés :

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DE L'ACP DU BEMPT (BCE 0734.536.755) DU 26/11/2024

La séance débute à 18h15.

1

Validité de l'AG. Vérification des présences et des procurations.

Sont présents ou représentés 11 copropriétaires de lots individuels sur 16 représentant 8.395 quotités sur 10.000.

La liste de présence est annexée au présent procès-verbal.

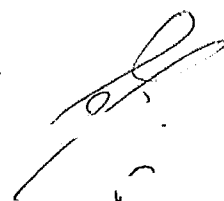
L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum atteint, celle-ci délibérera et votera sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale extraordinaire obligeront tous les copropriétaires.

1. Nomination d'un.e président.e et du secrétaire de séance.

L'AG élit respectivement _____ et le syndic.

La présidente sera invitée à signer le présent procès-verbal au nom de la copropriété et à le renvoyer au syndic.

Unanimité.



2. Réunion plénière du 18 septembre 2024. Validation du processus de réalisation des interventions proposées par la partie et établissement d'un calendrier.

2.1 Non-conformité des garde-corps rue de Lisala 32. Pose d'un maillage en fer dans le bas des garde-corps.

2

Point accepté à l'unanimité sans autre reconnaissance.

2.2 Non-conformité des garde-corps cage d'escaliers. Pose d'une entretoise de 3 à 4 cm de part et d'autre du poteau central.

Ces travaux ayant déjà été effectués, ce point est ratifié à l'unanimité sans autre reconnaissance.

2.3 Non-conformité du plan incliné en face de l'ascenseur au 1^{er} niveau :

2.3.1 Suppression du plan incliné et réfection de la volée menant au palier intermédiaire.

Point refusé à l'unanimité.

2.3.2 Agrandissement du plan incliné.

Point refusé à l'unanimité.

2.3.3 Création d'un palier.

Point accepté à l'unanimité sans autre reconnaissance.

3. Etanchéité défectueuse et infiltrations dans appartements de, entre-autres, M. (3.2) et (2.2). Mise en œuvre de la solution avancée par l'expert judiciaire lors de la réunion du 15/11/2024 chez madame Rousseau.

Les parties ne s'entendent pas sur les causes des infiltrations ni sur les solutions.

4. Proposition de délais de réalisation des travaux évoqués aux points 2 et 3 : trois mois à partir de cette AGE.

Unanimité pour les points 2.

5. Autorisation accordée à M. _____ afin de placer une grille d'extraction d'air au-dessus de la porte de garage sur base des documents produits.

3

L'expert de _____ certifie 4 points :

- la gaine de sortie principale sera isolée acoustiquement car équipée de silencieux en entrée et sortie de sorte que les décibels ne dépasseront pas 50 décibels.
- il n'y aura pas de problème de condensation puisque le tuyau sera isolé thermiquement.
- les gaines isolées n'affecteront pas les parties communes.
- le local technique que propose d'installer le locataire sera installé dans les parties privatives du rez-de-chaussée.

Enfin, M. _____ s'engage à respecter l'esthétique de la façade quant au placement de la grille et à faire des petites réparations esthétiques dans les parties communes du sous-sol.

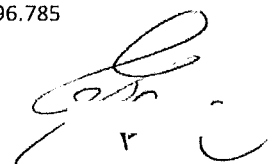
Ce point est approuvé et dès lors la société _____ est autorisée à placer l'aération telle que proposée par son locataire.

Ont voté pour : _____ r.

Contre : _____ f

Le procès-verbal étant entièrement relu et ne faisant l'objet d'aucune remarque, la séance est levée à 19h56.

Le syndic ne pouvant imprimer le présence PV, il est envoyé par email à tous les copropriétaires de sorte qu'aucune modification ne puisse y être apporté.



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DE L'ACP DU BEMPT (BCE 0734.536.755) DU 18/9/2024

1

La séance débute à 18h15.

Validité de l'AG. Vérification des présences et des procurations.

Sont présents ou représentés 12 copropriétaires de lots individuels sur 16 représentant 8.742 quotités sur 10.000.

La liste de présence est annexée au présent procès-verbal.

L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum atteint, celle-ci délibérera et votera sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale extraordinaire obligeront tous les copropriétaires.

1. Nomination d'un.e président.e et du secrétaire de séance.

L'AG élit respectivement _____ et le syndic.

Le président sera invité à signer le présent procès-verbal au nom de la copropriété après qu'il a été relu entièrement par le syndic.

Unanimité.

2. Démission du syndic Immo Capitale Services au ~~31 octobre~~ 30 novembre 2024 (pas de vote requis).

L'AG prend acte de cette décision.

Le syndic informe l'AG des points suivants :

- il clôturera l'exercice de 2024 au 30 novembre
- il enverra les décomptes annuels individuels (couvrant une période de 11 mois)
- il enverra les documents nécessaires au commissaire aux comptes

Enfin, il invite d'ores et déjà son successeur à mettre à l'ordre du jour de l'AGO de 2025 la vérification des comptes portant sur la période du 1^{er} janvier au 30 novembre 2024 sur la base du rapport de M. _____

3. Nomination d'un nouveau syndic à partir du 1^{er} novembre décembre 2024.

L'AG élit
décembre 2024.

(numéro IPI 508306, rue Willems 10 à 1210 St-Josse) à partir du 1^{er}

Unanimité.

2

4. Appel contre le jugement du 23 mai 2024 (annexe 1) portant sur l'annulation des décisions prises au points 3, 4.1, 4.2, 5, 6.1, 6.2 et 8 :

4.1 Approbation des comptes pour l'exercice allant du 1/1/2021 au 31/12/2021 sur base du rapport du commissaire aux comptes (annexe 2) et des pièces justificatives lui ayant été transmises (voir 1^{er} lien WeTransfer).

.....
i votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000è, l'AG décide de ne pas aller en appel et n'approuve donc pas la comptabilité de 2021.

Les autres copropriétaires qui étaient présents lors de cette AGO de 2023 votent pour.

.....
qui vote contre l'approbation des comptes de 2021 n'était pas propriétaire à cette période.
l'est devenu en date du 30/8/2022.

4.2 Décharge :

4.2.1 Au commissaire aux comptes.

.....
i votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000è, l'AG décide de ne pas octroyer la décharge.

Les autres copropriétaires qui étaient présents lors de cette AGO de 2023 votent pour.

.....
qui vote contre l'approbation des comptes de 2021 n'était pas propriétaire à cette période.
l'est devenu en date du 30/8/2022.

4.2.2 Au syndic.

3 copropriétaires votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000^è, l'AG décide de ne pas octroyer la décharge.

Les autres copropriétaires qui étaient présents lors de cette AGO de 2023 votent pour.

Le copropriétaire qui vote contre l'approbation des comptes de 2021 n'était pas propriétaire à cette période. M. Emami l'est devenu en date du 30/8/2022.

4.3 Approbation des comptes pour l'exercice allant du 1/1/2022 au 31/12/2022 sur base du rapport du commissaire aux comptes (annexe 3) et des pièces justificatives lui ayant été transmises (voir 2^è lien WeTransfer).

3 copropriétaires votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000^è, l'AG décide de ne pas aller en appel et n'approuve donc pas la comptabilité de 2022.

Les autres copropriétaires qui étaient présents lors de cette AGO de 2023 votent pour.

Le copropriétaire qui vote contre l'approbation des comptes de 2021 n'était pas propriétaire à cette période. M. Emami l'est devenu en date du 30/8/2022.

4.4 Décharge :

4.4.1 Au commissaire aux comptes.

3 copropriétaires votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000^è, l'AG décide de ne pas octroyer la décharge.

Les autres copropriétaires qui étaient présents lors de cette AGO de 2023 votent pour.

Le copropriétaire qui vote contre l'approbation des comptes de 2021 n'était pas propriétaire à cette période. M. Emami l'est devenu en date du 30/8/2022.



4.4.2 Au syndic.

... votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000è, l'AG décide de ne pas octroyer la décharge.

Les autres copropriétaires qui étaient présents lors de cette AGO de 2023 votent pour.

l'... qui vote contre l'approbation des comptes de 2021 n'était pas propriétaire à cette période. N... i l'est devenu en date du 30/8/2022.

4.5 Approbation du budget des dépenses courantes pour l'exercice 2023 et évaluation des contrats en cours (annexe 4).

... votent contre.

Ces 3 copropriétaires totalisant 5.305/10.000è, l'AG décide de ne pas approuver le budget de 2023.

5. Travaux et mode de financement :

5.1 Réfection de la terrasse de M. ... (3.2) sur base de l'offre de SOS Roof (annexe 5).

Point refusé à l'unanimité.

5.2 Réfection des terrasses de ... (4.2), ... (2.2) et ... (4.1) sur base de cette même offre.

Point refusé à l'unanimité.

5.3 Duplex arrière. Mise en place d'une terrasse sur plots sur base du devis de Bonaventure (annexe 6).

Point refusé à l'unanimité.

5.4 Financement des travaux votés aux points 5.1, 5.2 et 5.3.

Pas d'application.

A

6. Régularisations bilantaires (annexe 7) :

6.1 Transfert du compte « 1603 – Intérêts de retard (au 13/5/22 » à hauteur de 2.368,61€ au fonds de réserve.

5

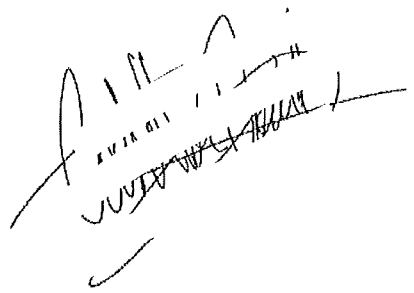
Unanimité à l'exception d

6.2 Transfert du compte 491 – ACP vs . Dépens, dommages et intérêts selon jugement du 16/6/22 » à hauteur de 3.750€ au fonds de réserve.

Unanimité à l'exception d'

Le procès-verbal étant entièrement relu et ne faisant l'objet d'aucune remarque, la séance est levé à 20h40.

Le syndic ne pouvant imprimer le présence PV, il est envoyé par email à tous les copropriétaires et demandera au président de le signer a posteriori.



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ACP DU BEMPT (BCE 0734.536.755) DU 13/2/2024

La séance débute à 18h15.

Validité de l'AG. Vérification des présences et des procurations.

Sont présents ou représentés 13 copropriétaires de lots individuels sur 16 représentant 9.089 quotités sur 10.000.

La liste de présence est annexée au présent procès-verbal.

L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum atteint, celle-ci délibérera et votera sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale ordinaire obligeront tous les copropriétaires.

1. Nomination d'un(e) président(e) et du secrétaire de séance.

Respectivement et t le syndic à l'unanimité.

2. Approbation des comptes pour l'exercice du 1/1/2023 au 31/12/2023 sur base du rapport du commissaire aux comptes M.

Unanimité à l'exception de qui vote contre.

demande que l'approbation éventuelle des comptes intervienne sous la réserve de ce qui sera décidé en matière de répartition des charges dans le cadre des procédures en cours.

3. Décharge :

3.1. Au commissaire aux comptes.

Unanimité à l'exception de qui vote contre.

3.2. Au syndic.

Unanimité à l'exception de qui vote contre.

4. Elections statutaires :

4.1. Nomination d'un commissaire aux comptes pour la période du 1/1/2024 au 31/12/2024,

du bureau comptable et de gestion à l'unanimité à l'exception de Amitech qui vote contre.

2

4.2. Reconduction des membres du conseil de copropriété.

L'AG désigne l'

Madame en sera la présidente.

Unanimité à l'exception de qui vote contre.

4.3. Reconduction du mandat du syndic Immo Capitale Services (IPI 508344).

Unanimité à l'exception d' qui vote contre.

5. Approbation du budget des dépenses courantes pour l'exercice 2024 et évaluation des contrats en cours.

Poste	Fournisseur	Montant TTC	
		2023	2024
Assurance habitation	IBIS	2.136,53	2.316,21
Ascenseur	ATM	1.024,86	1.030,87
Organisme de contrôle	KONHEF	265,60	286,04
Syndic	ICS	5.305,64	5.613,43
Commissaire aux cptes	B.C.G.	629,20	629,20
Nettoyage communs	BEAU-NET	4.071,16	4.428,60
Electricité communs	TOTAL	1.872,00	1.224,00
Protection incendie	SAFE & SOUND	778,99	900,91
Porte de garage	MIBA	181,50	181,50
		16.265,48	16.610,76

Unanimité à l'exception d' qui vote contre.

6. Augmentation de la fréquence de nettoyage à 2 passages hebdomadaire sur base de l'offre de la société de nettoyage Beau-Net (annexe 4).

Point refusé.

L'AG demande au syndic de faire un appel d'offres (pour 1x semaine et 2x semaine) pour la prochaine AG.

Unanimité.

7. Fixation des provisions trimestrielles.

L'AG décide de les laisser inchangées, à savoir :

PROPRIETAIRES	QUOTITES	8.500,00 €
	4311	3.664,35 €
	495	420,75 €
	519	441,15 €
	353	300,05 €
	501	425,85 €
	309	262,65 €
	248	210,80 €
	493	419,05 €
	347	294,95 €
	459	390,15 €
	354	300,90 €
	339	288,15 €
	296	251,60 €
	263	223,55 €
	366	311,10 €
	347	294,95 €
	10000	8.500,00 €

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.



10. Point sur les litiges en cours.

ACP vs

5

Après avoir obtenu un jugement en septembre 2022 et effectué différentes saisies, l'ACP récupérera prochainement toutes les sommes auxquelles M. a été condamné (6.540,61€).

Malheureusement, ce dernier continue de ne pas payer de sorte qu'au 31/12/2023, ses arriérés s'élevaient à 13.732,80€. Une nouvelle procédure sera donc introduite par maître pour obtenir le paiement des charges nées après le jugement.

L'ACP marque son accord.

En parallèle, la procédure de saisie de son appartement suit son cours.

ACP vs

L'expertise touche à sa fin.

L'expert judiciaire, M. , clôturera son rapport après sa 4^e visite prévue ce jeudi 15 février chez M.

vs ACP du Bempt (modification répartition charges)

par l'intermédiaire de son conseil, expose les différentes actions en cours, le syndic n'ayant pas parlé de la procédure de saisie dont l'ACP a été débouté.

11. Jugement rendu par le Juge de Paix dans l'affaire opposant l'ACP à Troc International (annexe 8). Décision d'interjeter appel.

Point refusé à l'unanimité.

6

Points soumis à l'ordre du jour à la demande de certains occupants :

12. Interdiction de laisser des poussettes ou des trottinettes dans le hall d'entrée (M.

L'AG décide de laisser les poussettes en attendant l'installation de l'élévateur destiné aux personnes à mobilité réduite.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

13. Interdiction de déposer des poubelles sur les emplacements de parking (M.

Unanimité.

14. La communication entre le syndic et les copropriétaires (_____).

Ce point sera géré en interne et n'appelle pas de vote.

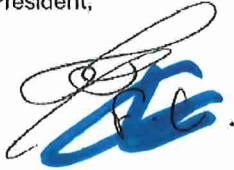
Le présent procès-verbal étant entièrement relu et ne faisant l'objet d'aucune remarque, la séance est levée à 21h25.

Le PV est imprimé en séance et signé par tous les copropriétaires encore présents ou représentés.

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que ~~12~~ 13
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
1 pouvoirs,

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.C.', is written over a blue ink stamp or mark.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ACP DU BEMPT (BCE 0734.536.755) DU 8/2/2023

La séance débute à 18h11.

1

1. Validité de l'AG. Vérification des présences et des procurations.

Sont présents ou représentés 11 copropriétaires de lots individuels sur 15 représentant 8.742 quotités sur 10.000.

La liste de présence est annexée au présent procès-verbal.

L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum atteint, celle-ci délibérera et votera sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale ordinaire obligeront tous les copropriétaires.

2. Nomination d'un(e) président(e) et du secrétaire de séance.

Respectivement _____, et le syndic à l'unanimité.

3. Approbation des comptes pour l'exercice allant du 1/1/2021 au 31/12/2021 sur base du rapport du commissaire aux comptes.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

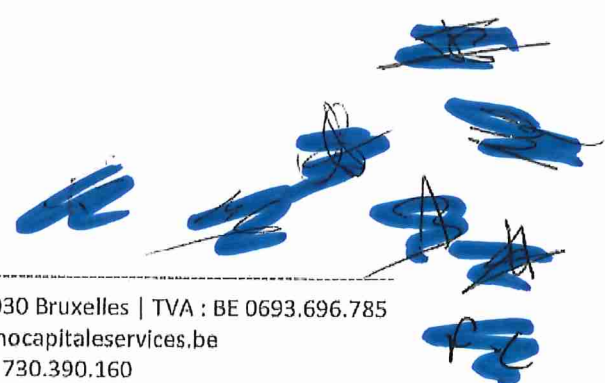
4. Décharge :

4.1. Au commissaire aux comptes.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

4.2. Au syndic.

Unanimité à l'exception d _____ qui vote contre.



5. Approbation des comptes pour l'exercice allant du 1/1/2022 au 31/12/202 sur base du rapport du commissaire aux comptes.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

2

6. Décharge :

6.1. Au commissaire aux comptes.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

6.2. Au syndic.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

7. Elections statutaires :

7.1. Nomination d'un commissaire aux comptes pour la période allant du 1/1/2023 au 31/12/2023.

L'AG désigne l' _____ du bureau comptable et de gestion à l'unanimité à l'unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

7.2. Reconduction des membres du conseil de copropriété.

L'AG désigne _____

M. _____ en sera le président.

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

7.3. Reconduction du mandat du syndic Immo Capitale Services (IPI 508344).

Unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

8. Approbation du budget des dépenses courantes pour l'exercice 2023 et évaluation des contrats en cours.

M. Tshisekedi se joint à la réunion.

3

Poste	Fournisseur	Montant TTC
Assurance habitation	IBIS	2.136,53
Ascenseur	ATM	1.024,86
Organisme de contrôle	KONHEF	265,60
Syndic	ICS	5.305,64
Commissaire aux cptes	B.C.G.	629,20
Nettoyage communs	BEAU-NET	4.071,16
Electricité communs	ENGIE	1.872,00
Protection incendie	SAFE & SOUND	778,99
Porte de garage	MIBA	181,50
		16.265,48

Unanimité à l'exception de / qui vote contre.

9. Fixation des provisions trimestrielles.

PROPRIETAIRES	QUOTITES	8.500,00 €
	4812	4.090,20 €
	495	420,75 €
	519	441,15 €
JK	353	300,05 €
	309	262,65 €
	248	210,80 €
	493	419,05 €
	347	294,95 €
	459	390,15 €
	354	300,90 €
	339	288,15 €
	296	251,60 €
	263	223,55 €
	366	311,10 €
T	347	294,95 €
	10000	8.500,00 €

Unanimité à l'exception de / qui vote contre

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

10. Travaux et mode de financement.

Néant à l'unanimité.

11. Fixation du montant des appels de fonds de réserve.

L'AG décide de les maintenir à 5.000€ à l'unanimité à l'exception de _____ qui vote contre.

12. Point sur les litiges en cours.

Ce point est purement informatif et n'appelle pas de vote.

ACP du Bempt vs

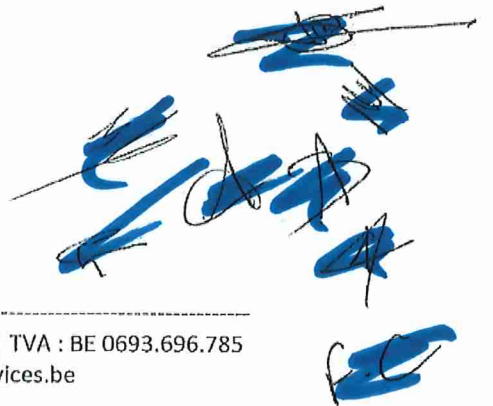
En juin 2022, _____ a été condamnée à faire réparer les défauts de conformité, malfaçons et vices cachés mis en exergue dans le rapport de Madame _____ ; qui a été mandatée par l'ACP dans le cadre de la réception provisoire des parties communes.

Par l'intermédiaire de son avocat Maître _____, a fait appel et a déposé un rapport d'un conseil technique, N

Récemment, _____ a décidé d'attaquer l'ACP devant le juge de paix en annulation de la décision de l'AGE décidant de ratifier le mandat de maître Carbonnelle.

L'action de _____, qui représente l'ACP, vise à la fois la remise en état du bâtiment par un entrepreneur tiers au frais d'Amitech ainsi que le remboursement de ses arriérés. Pour rappel, lors de la vente du duplex 1.2 l'année dernière, l'avocat a fait bloquer une somme de 41.175,87€ entre les mains de son notaire (_____) pour garantie du paiement de ces sommes.

L'affaire est fixée pour plaidoiries devant le Juge de Paix du canton de Forest ce 7 mars 2023.



is ACP du Bempt

A a intenté une action pour la modification de la répartition des charges afin que le rez-de-chaussée commercial soit exonéré des frais auxquels il ne participe pas (comme l'utilisation de l'ascenseur ou le nettoyage de l'immeuble) alors que l'AG de novembre 2021 a accepté à l'unanimité la modification des charges d'ascenseur et de parking au bénéfice du rez commercial mais seulement une fois que Amitech aura effectué les travaux évoqués dans ledit PV, ce qui n'a pas été fait.

Cette affaire est également fixée pour plaidoiries devant le Juge de Paix du canton de Forest ce 7 mars 2023.

ACP vs GN Mosaic (Troc International)

L'ACP a cité le Troc voisin à payer les frais de réparation du mur pignon endommagé (il s'agit bien d'un mur privatif et non pas mitoyen), à cesser d'apposer des objets et déchets divers sur le mur, à prendre les dispositions nécessaires pour protéger le mur par les usagers du parking et à payer un défraiement à l'ACP pour l'usage à des fins commerciales du mur.

Le magasin a depuis enlevé son panneau et a procédé à des réparations grossières des dégâts.

Les plaidoiries sont fixées au 20 juin 2023 à la justice de Paix de Forest.

ACP vs M.

L'ACP a intenté une action contre pour le recouvrement de ses arriérés de charges. Fin novembre, l'huissier a ordonné au locataire de i de verser le loyer directement entre ses mains. Le locataire s'est enfin exécuté début février.

Le présent procès-verbal étant entièrement relu et ne faisant l'objet d'aucune remarque, la séance est levée à 19h48.

Le PV est imprimé en séance et signé par tous les copropriétaires encore présents ou représentés.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

ACP BEMPT
Rue de Lusambo 13
1190 Forest
0734.536.755

Bruxelles, le 01-03-2026

Objet : Appel provisionnel mensuel

Madame, Monsieur,

Veillez trouver votre appel pour la période reprise sous libellé :

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
LOT16	Appel provisionnel mars 2026	01-03-2026	16-03-2026	82,84 €

Vous trouverez également ci-dessous l'historique de votre compte :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report - Décompte 2025	8.794,39 €		8.794,39 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2026 (LOT16)	82,84 €		8.877,23 €	
01-02	Appel provisionnel février 2026 (LOT16)	82,84 €		8.960,07 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2026 (LOT16)	82,84 €		9.042,91 €	
		9.042,91 €	0,00 €	9.042,91 €	

Attention : le tableau ci-dessus ne tient pas compte des paiements effectués ce mois-ci.

Nous vous prions d'effectuer le règlement de votre solde de **9.042,91 € en faveur de la copropriété** dans les 15 jours sur le compte BE02 0689 3998 9540, moyennant les informations reprises ci-dessous.

Vos quotités dans la copropriété	354 / 10000
Montant total des appels pour le présent courrier	9.042,91 € en faveur de la copropriété
Communication	+++106/1070/86991+++
Compte bénéficiaire	BE02 0689 3998 9540
Code BIC	GKCCBEBB
Bénéficiaire	"ACP BEMPT"

Nous vous rappelons que le dossier de la copropriété est accessible sur notre cloud via le lien suivant :
bit.ly/acpbempt

En restant à votre disposition, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,

GORGUN - Syndic

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

ACP BEMPT
Rue de Lusambo 13
1190 Forest
0734.536.755

Objet : 'Décompte 2025'

Chère Madame, Cher Monsieur,

Dans le présent, vous trouverez les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période 01-01-2025 - 31-12-2025, et en particulier les documents suivants :

1. Votre décompte de charges globales et en cas de pluralité de lots, le décompte spécifique pour chaque lot pour votre locataire ;
2. Un détail de votre compte individuel pour l'exercice clôturé ;
3. Un bilan financier de la copropriété au 31-12-2025 ;
4. La situation de paiement des copropriétaires au 31-12-2025 ainsi que la balance des fournisseurs ;
5. La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte et hors décompte ;
6. Le cas échéant, le relevé de la consommation d'énergie relatif à votre lot.

Le résultat de l'exercice clôturé, soit le montant de 8.794,39 € en faveur de la copropriété, est reporté au 1er jour de l'exercice en cours et apparaîtra dans votre tableau d'appel de provision mensuelle en première ligne sous le libellé "Report définitif".

Nous vous rappelons que le dossier de la copropriété est accessible sur notre cloud via le lien suivant : bit.ly/acpbempt

Vous pouvez nous contacter pour toute question par mail (info@syndicgorgun.be) ou par téléphone.

Nous restons à votre entière disposition et vous prions de croire en notre sincère considération.

SYNDIC GORGUN

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

1/ Décompte des charges du 01-01-2025-31-12-2025

Vos lots : LOT16				
Période : 01-01-2025-31-12-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	311,20 €	354 / 10000	11,02 €	0,00 € / 11,02 €
<i>Contrôle ascenseurs</i>	311,20 €			
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	-6.413,00 €	354 / 10000	-227,02 €	0,00 € / -227,02 €
<i>Factures ATM non payée (remboursement)</i>	-6.413,00 €			
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	3.455,33 €	354 / 10000	122,32 €	122,32 € / 0,00 €
<i>Rapport analyse ascenseur 11.01.2025</i>	100,00 €			
<i>Remplacement du drive et pèse charge 26.02.2025</i>	3.355,33 €			
Total 'Ascenseurs'	-2.646,47 €		-93,69 €	122,32 € / -216,00 €
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	675,91 €	354 / 10000	23,93 €	23,93 € / 0,00 €
<i>Assurance incendie 18-09-2025 - 18-09-2026</i>	675,91 €			
(6146) Protection juridique	464,97 €	354 / 10000	16,46 €	16,46 € / 0,00 €
<i>Protection juridique</i>	464,97 €			
(68) Sinistres	-384,68 €	354 / 10000	-13,62 €	-13,62 € / 0,00 €
<i>Dossier DF20241965 - Réparation châssis ouvrant 22.01.2025 [Sinistre]</i>	169,60 €			
<i>Dossier AD20241965 - Indemnité versée par l'assureur à l'ACP [Sinistre]</i>	-243,48 €			
<i>Dossier AD20252399 - Indemnité versée par l'assureur à l'ACP [Sinistre]</i>	-2.382,83 €			
<i>Dossier AD20241998 - Indemnité versée par l'assureur à l'ACP [Sinistre]</i>	-1.683,20 €			
<i>Dossier AD20241998 - Indemnité restituée par l'ACP au copropriétaire [Sinistre]</i>	1.683,20 €			
<i>Dossier AD20252399 - Indemnité restituée par l'ACP au copropriétaire [Sinistre]</i>	2.072,03 €			
Total 'Assurances'	756,20 €		26,77 €	26,77 € / 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	-197,96 €	354 / 10000	-7,01 €	-7,01 € / 0,00 €
<i>INTERETS CREDITEURS REF. : 0815413931893 VAL. 01-01 (OD)</i>	-280,84 €			
<i>VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,55 %. POURCENTAGE ACTUEL TAUX D'INTERET DE BASE : 0,55 %. REF. : 081541 (OD)</i>	-55,34 €			
<i>PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS REF. : 0815413931893 VAL. 01-01 (OD)</i>	50,43 €			
<i>PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816116044083 VAL. 01-01 (OD)</i>	3,86 €			
<i>FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W16186520 VAL. 01-01 (OD)</i>	21,00 €			
<i>FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W25849806 VAL. 01-02 (OD)</i>	21,00 €			
<i>PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816125036742 VAL. 01-02 (OD)</i>	3,86 €			
<i>FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W35886425 VAL. 01-03 (OD)</i>	21,00 €			
<i>PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816135036573 VAL. 01-03 (OD)</i>	3,86 €			
<i>VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,40 %. POURCENTAGE ACTUEL TAUX D'INTERET DE BASE : 0,40 %. REF. : 081543 (OD)</i>	-55,00 €			
<i>PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS REF. : 0815438017513 VAL. 01-04 (OD)</i>	8,25 €			
<i>FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W43921545 VAL. 01-04 (OD)</i>	21,00 €			

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816143042250 VAL. 01-04 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W56963322 VAL. 01-05 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816156036709 VAL. 01-05 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W64980828 VAL. 01-06 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816164036411 VAL. 01-06 (OD)	3,86 €			
VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,30 %, POURCENTAGE ACTUEL TAUX D'INTERET DE BASE : 0,30 %, REF. : 081546 (OD)	-192,68 €			
PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS REF. : 0815467058292 VAL. 01-07 (OD)	28,90 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W73115143 VAL. 01-07 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816173042561 VAL. 01-07 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W85129406 VAL. 01-08 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816185036388 VAL. 01-08 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W93106738 VAL. 01-09 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816193036187 VAL. 01-09 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801WA3138483 VAL. 01-10 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 08161A3041257 VAL. 01-10 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801WB5118634 VAL. 01-11 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 08161B5036225 VAL. 01-11 (OD)	3,86 €			
FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801WC3993098 VAL. 01-12 (OD)	21,00 €			
PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 08161C3036485 VAL. 01-12 (OD)	3,86 €			
Total 'Banque'	-197,96 €		-7,01 €	-7,01 € / 0,00 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.360,96 €	354 / 10000	48,18 €	0,00 € / 48,18 €
<i>Electricité parties communes - régularisation</i>	30,23 €			
<i>Electricité parties communes T2</i>	337,80 €			
<i>Electricité parties communes T3</i>	337,80 €			
<i>Electricité parties communes T4</i>	337,80 €			
<i>Electricité parties communes T1</i>	317,33 €			
Total 'Electricité'	1.360,96 €		48,18 €	0,00 € / 48,18 €
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Travaux et interventions mineurs & achats matériaux	2.441,58 €	354 / 10000	86,43 €	0,00 € / 86,43 €
<i>Prodetec - Factures non payées (remboursée)</i>	-591,69 €			
<i>Rapport infiltration eau 29.01.2025</i>	177,80 €			
<i>Réparation roofing & jonction entre tuyaux 15.04.2025</i>	319,88 €			
<i>Cimentage, raccordement à l'égout et vidange bassin 22.05.2025</i>	1.250,00 €			
<i>Réparation terrasse & soudure roofing 22.09.2025</i>	1.189,72 €			
<i>Copie clé spécial [Réimputée]</i>	114,95 €			
<i>Note de crédit - remboursement</i>	-100,43 €			
<i>Clé porte entrée immeuble 20.11.2025</i>	61,35 €			
<i>Défraiement : usage eau pour mise sous terrasse 18.12.2025</i>	20,00 €			
Total 'Entretien'	2.441,58 €		86,43 €	0,00 € / 86,43 €
Rubrique 'Gestion'				

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

(61600) Frais administratifs - forfait 10 %	570,00 €	354 / 10000	20,18 €	20,18 € / 0,00 €
<i>Frais administratifs - forfait 10 %</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 %</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 % [Réimputée]</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 % [Réimputée]</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 %</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 %</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 % [Réimputée]</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 %</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 %</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 % [Réimputée]</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 % [Réimputée]</i>	47,50 €			
<i>Frais administratifs - forfait 10 % [Réimputée]</i>	47,50 €			
(61603) Frais communs d'administration	2.486,90 €	354 / 10000	88,04 €	88,04 € / 0,00 €
<i>Commissaire aux comptes 2024</i>	629,20 €			
<i>Obligation légale - inscription BCE</i>	105,50 €			
<i>Déplacement première visite & analyse problèmes (3h) 11.12.2024</i>	120,00 €			
<i>Mise en concurrence BR ELECTRIMEK 12.12.2024</i>	40,00 €			
<i>Inscription BCE (x1) 12.12.2024</i>	100,00 €			
<i>Prestation régie dossiers juridiques (5h) 07.02.2025 [Réimputée]</i>	200,00 €			
<i>Envoi recommandé ATM 20.02.2025 [Réimputée]</i>	20,00 €			
<i>Prestation régie recommandé résiliation ATM LIFTEN 18.02.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
<i>Location salle AG 13.02.2025 [Réimputée]</i>	75,00 €			
<i>Gestion dossier sinistre DF20241998 22.04.2025</i>	200,00 €			
<i>Prestation régie suivi dossier contentieux (2h) 03.06.2025 [Réimputée]</i>	80,00 €			
<i>Recherche cadastrale sinistre Lisala30 04.06.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
<i>Envoi recommandé voisin Lisala30 09.6.2025 [Réimputée]</i>	20,00 €			
<i>Prestation régie courrier mitoyen pour plantation 05.06.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
<i>Déplacement visite pour partie commune 03.07.2025</i>	60,00 €			
<i>Affichage plaque syndic (x1) 03.07.2025</i>	50,00 €			
<i>Envoi recommandé huissier NIWALEX 05.08.2025</i>	20,00 €			
<i>Déplacement expertise sinistre AD20251677R 22.08.2025</i>	60,00 €			
<i>Déplacement ACP et quincaillerie pour carte reproduction (2h) 04.08.2025</i>	80,00 €			
<i>Gestion dossier sinistre AD20252399 29.10.2025 [Réimputée]</i>	207,20 €			
<i>Participation réunion visio avec conseil technique 01.10.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
<i>Suivi dossier expertise judiciaire 05.10.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
<i>Participation expertise judiciaire (3h30) 01.10.2025 [Réimputée]</i>	140,00 €			
<i>Envoi recommandé (x2) 26.11.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
<i>Prestation régie suivi dossier expertise judiciaire (1h) 06.11.2025 [Réimputée]</i>	40,00 €			
Total 'Gestion'	3.056,90 €		108,22 €	108,22 € / 0,00 €
Rubrique 'Incendie'				
(6100) Protection anti-incendie	3.205,12 €	354 / 10000	113,46 €	0,00 € / 113,46 €
<i>Dépannage anti-incendie volet bloqué</i>	482,79 €			
<i>Vérification installation</i>	578,38 €			
<i>Extincteurs, éclairage de sécurité et exutoire de fumées 30.04.2025</i>	2.143,95 €			
Total 'Incendie'	3.205,12 €		113,46 €	0,00 € / 113,46 €
Rubrique 'Litige'				
(61301) Honoraires avocats	14.212,00 €	354 / 10000	503,11 €	503,11 € / 0,00 €
<i>Dossier ACP, - honoraires avocat cloture</i>	68,00 €			
<i>Dossier ACP, I - Expertise judiciaire</i>	2.250,00 €			
<i>Droit de rôle - jugement 03.01.2024 RG22A1806</i>	75,00 €			
<i>Droit de rôle - Jugement 27.11.2023 - RG 2023/3542/A</i>	82,50 €			
<i>Dossier BEMPT / - Honoraires avocat</i>	1.667,70 €			
<i>Dossier ACP / I - honoraires avocat</i>	423,50 €			

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Dossier ACP / - Frais huissier assignation	525,00 €			
Dossier ACP / - Expertise judiciaire 28.08.2025	2.718,75 €			
Dossier ACP, Jugement 14.10.2025 : condamnation [Réimputée]	-1.201,96 €			
Dossier ACP, - Honoraires conseil technique	2.016,94 €			
Dossier ACP, - Saisie huissier	650,00 €			
Dossier ACP / - Expert judiciaire 14.11.2025	3.000,00 €			
Dossier ACP / - Intervention technique (2/3 ACP et 1/3 [Réimputée])	619,30 €			
Dossier ACP / - conseil technique	1.317,27 €			
Total 'Litige'	14.212,00 €		503,11 €	503,11 € / 0,00 €
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	5.050,28 €	354 / 10000	178,78 €	0,00 € / 178,78 €
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	374,58 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat janvier	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat février	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat mars & nettoyage œuf sur sol et mur	431,79 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat avril	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat mai	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat juin	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat juillet	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat août	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat septembre	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	385,81 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	385,81 €			
Total 'Nettoyage'	5.050,28 €		178,78 €	0,00 € / 178,78 €
Rubrique 'Syndic'				
(61300) Honoraires syndics	5.700,00 €	354 / 10000	201,78 €	201,78 € / 0,00 €
Gérance	475,00 €			
Gérance	475,00 €			
Gérance [Réimputée]	475,00 €			
Gérance [Réimputée]	475,00 €			
Gérance	475,00 €			
Gérance	475,00 €			
Gérance [Réimputée]	475,00 €			
Gérance	475,00 €			
Gérance	475,00 €			
Gérance [Réimputée]	475,00 €			
Gérance [Réimputée]	475,00 €			
Gérance [Réimputée]	475,00 €			
Total 'Syndic'	5.700,00 €		201,78 €	201,78 € / 0,00 €
Totaux	32.938,61 €		1.166,03 €	(P): 955,19 € (O): 210,85 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	32.938,61 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.166,03 €
Solde antérieur	6.572,40 €
Fonds de réserve général	49,56 €
Autres	1.551,96 €
Total dû	9.339,95 €
Versements	-545,56 €
Résultat en faveur de la copropriété	8.794,39 €

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

2/ Historique de votre compte individuel du 01-01-2025 au 31-12-2025

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report - Décompte 2024	6.572,40 €		6.572,40 €	
02-01	Appel provisionnel janvier 2025 (LOT16)	82,84 €		6.655,24 €	
01-02	Appel provisionnel février 2025 (LOT16)	82,84 €		6.738,08 €	
01-03	Appel fonds de réserve légal suite AG 12.02.2025 (LOT16)	49,56 €		6.787,64 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2025 (LOT16)	82,84 €		6.870,48 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2025 (LOT16)	82,84 €		6.953,32 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2025 (LOT16)	82,84 €		7.036,16 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2025 (LOT16)	82,84 €		7.119,00 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2025 (LOT16)	82,84 €		7.201,84 €	
01-08	Appel provisionnel août 2025 (LOT16)	82,84 €		7.284,68 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2025 (LOT16)	82,84 €		7.367,52 €	
03-09	Versement (LOT16)		45,56 €	7.321,96 €	2025-155
12-09	Versement (LOT16)		393,38 €	6.928,58 €	2025-163
01-10	Appel provisionnel octobre 2025 (LOT16)	82,84 €		7.011,42 €	
03-10	Versement (LOT16)		106,62 €	6.904,80 €	2025-177
14-10	Dossier ACP / Jugement 14.10.2025 : condamnation I (LOT16)	1.201,96 €		8.106,76 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2025 (LOT16)	82,84 €		8.189,60 €	
02-11	Frais privatifs : Attestation art.3.94CC demandée par notaire/courtier (LOT16)	350,00 €		8.539,60 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2025 (LOT16)	82,84 €		8.622,44 €	
31-12	Décompte 2025 (LOT16)	171,95 €		8.794,39 €	
		9.339,95 €	545,56 €	8.794,39 €	

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

3/ Bilan détaillé au 31-12-2025

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	11.309,97 €	Fonds de roulement	25.000,00 €
Charges à reporter	1.696,29 €	Fonds de réserve général	
Total Classe 4	13.006,26 €	- Ouverture	74.799,55 €
		- Appels	1.400,00 €
Classe 5		Fonds de réserve général	76.199,55 €
BE12 0882 9139 7792 (Compte épargne réserve)	60.041,15 €	Total Classe 1	101.199,55 €
BE02 0689 3998 9540 (Compte courant)	28.152,56 €		
Total Classe 5	88.193,71 €	Classe 4	
		Compte d'attente	0,42 €
		Total Classe 4	0,42 €
Total	101.199,97 €	Total	101.199,97 €

Explication du bilan :

- 'Copropriétaires' à l'actif : reprend la dette totale de l'ensemble des copropriétaires à l'égard de la copropriété
- 'Charges à reporter' : reprend les factures payées par la copropriété mais non décomptées (exemple : prime d'assurance qui couvre en partie l'exercice suivante)
- 'Classe 5' : reprend les fonds disponible sur les comptes bancaires de la copropriété
- 'Fonds de roulement' : reprend le montant qui devrait être sur le compte bancaire de la copropriété si la copropriété n'avait aucune créance, ni dette
- 'Fonds de réserve' : reprend le montant qui devrait se trouver sur le compte épargne
- 'Fournisseurs' au passif : reprend la dette de la copropriété à l'égard des fournisseurs

Détail du compte du fonds de réserve (compte 160)

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		74.799,55 €
01-03-2025	Appel fonds de réserve légal suite AG 12.02.2025		1.400,00 €
	Total : Fonds de réserve général	0,00 €	76.199,55 €
	Solde : Fonds de réserve général		76.199,55 €

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

4/ Situation de liquidité de la copropriété (compte 410)

4.1. Situation des copropriétaires

Balance des copropriétaires au 31-12-2025 après imputation des décomptes

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	1.576,15 €	1.353,18 €	222,97 €	222,97 €	
	6.656,51 €	6.487,92 €	168,59 €	168,59 €	
	28.442,58 €	26.141,39 €	2.301,19 €	2.301,19 €	
	4.772,75 €	4.279,36 €	493,39 €	493,39 €	
	3.424,95 €	2.910,80 €	514,15 €	514,15 €	
	1.782,20 €	1.530,06 €	252,14 €	252,14 €	
	1.212,16 €	4.928,56 €	-3.716,40 €		3.716,40 €
	5.172,72 €	4.213,38 €	959,34 €	959,34 €	
	1.953,22 €	1.803,01 €	150,21 €	150,21 €	
	1.087,85 €	947,14 €	140,71 €	140,71 €	
	76,37 €	0,00 €	76,37 €	76,37 €	
	4.204,83 €	3.965,25 €	239,58 €	239,58 €	
	9.339,95 €	545,56 €	8.794,39 €	8.794,39 €	
	2.124,80 €	1.911,75 €	213,05 €	213,05 €	
	2.254,29 €	2.076,40 €	177,89 €	177,89 €	
	903,14 €	775,42 €	127,72 €	127,72 €	
	2.168,01 €	1.973,33 €	194,68 €	194,68 €	
Total Copropriétaires	77.152,48 €	65.842,51 €	11.309,97 €	15.026,37 €	3.716,40 €

Balance des copropriétaires au 01-01-2025 (situation des copropriétaires en début d'exercice : permet de comparer l'évolution des comptes copropriétaires)

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	5.114,94 €	0,00 €	5.114,94 €	5.114,94 €	
	13.432,62 €	0,00 €	13.432,62 €	13.432,62 €	
	3.581,18 €	0,00 €	3.581,18 €	3.581,18 €	
	1.399,04 €	0,00 €	1.399,04 €	1.399,04 €	
	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	3.452,35 €	0,00 €	3.452,35 €	3.452,35 €	
	892,15 €	0,00 €	892,15 €	892,15 €	
	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	2.511,91 €	0,00 €	2.511,91 €	2.511,91 €	
	6.572,40 €	0,00 €	6.572,40 €	6.572,40 €	
	1.108,34 €	0,00 €	1.108,34 €	1.108,34 €	
	997,48 €	0,00 €	997,48 €	997,48 €	
	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	973,91 €	0,00 €	973,91 €	973,91 €	
Total Copropriétaires	40.036,32 €	0,00 €	40.036,32 €	40.036,32 €	0,00 €

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

4.2. Situation des fournisseurs de la copropriété

Dettes de la copropriété à l'égard des fournisseurs (compte 440)

Balance des fournisseurs en fin d'exercice (vide si aucune dette) :

Balance en début d'exercice (vide si aucune dette) :

Fournisseur	Débit	Crédit	Solde
AAD RENOV	0,00 €	5.453,70 €	-5.453,70 €
ATM Ascenseurs	0,00 €	6.413,00 €	-6.413,00 €
AVOCAT	68,00 €	0,00 €	68,00 €
PRODETEC	0,00 €	591,69 €	-591,69 €
UCM	105,50 €	0,00 €	105,50 €
Total Fournisseurs	173,50 €	12.458,39 €	-12.284,89 €

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

5/ Liste des factures par rubrique - intégrées dans le décompte (classes 6 et 7)

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
02-07	Contrôle ascenseurs	KONHEF	311,20 €	0029
	Contrôle ascenseurs		311,20 €	
	Contrat d'entretien ascenseurs			
01-01	Factures ATM non payée (remboursement)	ATM Ascenseurs	-6.413,00 €	0059
	Contrat d'entretien ascenseurs		-6.413,00 €	
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien			
11-01	Rapport analyse ascenseur 11.01.2025	DANKUS	100,00 €	0002
26-02	Remplacement du drive et pèse charge 26.02.2025	OTIS	3.355,33 €	0011
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien		3.455,33 €	
	Total Ascenseurs		-2.646,47 €	
	Assurances			
	Assurance incendie			
01-09	Assurance incendie 18-09-2025 - 18-09-2026	IBIS	2.372,20 €	0036
	Assurance incendie		2.372,20 €	
	Protection juridique			
25-02	Protection juridique	ARAG	464,97 €	0010
	Protection juridique		464,97 €	
	Sinistres			
22-01	Dossier DF20241965 - Réparation châssis ouvrant 22.01.2025 [Sinistre]	REPAIR CHASSIS	169,60 €	0003
25-08	Dossier AD20241965 - Indemnité versée par l'assureur à l'ACP [Sinistre]	Assureur	-243,48 €	0067
31-10	Dossier AD20252399 - Indemnité versée par l'assureur à l'ACP [Sinistre]	Assureur	-2.382,83 €	0068
04-11	Dossier AD20241998 - Indemnité versée par l'assureur à l'ACP [Sinistre]	Assureur	-1.683,20 €	0069
07-11	Dossier AD20241998 - Indemnité restituée par l'ACP au copropriétaire [Sinistre]	Copropriétaire	1.683,20 €	0070
07-11	Dossier AD20252399 - Indemnité restituée par l'ACP au copropriétaire [Sinistre]	Copropriétaire	2.072,03 €	0071
	Sinistres		-384,68 €	
	Total Assurances		2.452,49 €	
	Banque			
	Frais bancaires et charges des dettes			
02-01	INTERETS CREDITEURS REF. : 0815413931893 VAL. 01-01 (OD)		-280,84 €	
02-01	VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,55 %. POURCENTAGE ACTUEL TAUX D'INTERET DE BASE : 0,55 %. REF. : 081541 (OD)		-55,34 €	
02-01	PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS REF. : 0815413931893 VAL. 01-01 (OD)		50,43 €	
07-01	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816116044083 VAL. 01-01 (OD)		3,86 €	
07-01	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W16186520 VAL. 01-01 (OD)		21,00 €	
06-02	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W25849806 VAL. 01-02 (OD)		21,00 €	
06-02	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. :		3,86 €	

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

	0816125036742 VAL. 01-02 (OD)			
06-03	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W35886425 VAL. 01-03 (OD)		21,00 €	
06-03	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816135036573 VAL. 01-03 (OD)		3,86 €	
01-04	VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,40 %. POURCENTAGE ACTUEL TAUX D'INTERET DE BASE : 0,40 %. REF. : 081543 (OD)		-55,00 €	
01-04	PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS REF. : 0815438017513 VAL. 01-04 (OD)		8,25 €	
04-04	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W43921545 VAL. 01-04 (OD)		21,00 €	
04-04	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816143042250 VAL. 01-04 (OD)		3,86 €	
07-05	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W56963322 VAL. 01-05 (OD)		21,00 €	
07-05	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816156036709 VAL. 01-05 (OD)		3,86 €	
05-06	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W64980828 VAL. 01-06 (OD)		21,00 €	
05-06	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816164036411 VAL. 01-06 (OD)		3,86 €	
01-07	VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,30 %. POURCENTAGE ACTUEL TAUX D'INTERET DE BASE : 0,30 %. REF. : 081546 (OD)		-192,68 €	
01-07	PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS REF. : 0815467058292 VAL. 01-07 (OD)		28,90 €	
04-07	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W73115143 VAL. 01-07 (OD)		21,00 €	
04-07	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816173042561 VAL. 01-07 (OD)		3,86 €	
06-08	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W85129406 VAL. 01-08 (OD)		21,00 €	
06-08	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816185036388 VAL. 01-08 (OD)		3,86 €	
04-09	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801W93106738 VAL. 01-09 (OD)		21,00 €	
04-09	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 0816193036187 VAL. 01-09 (OD)		3,86 €	
06-10	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801WA3138483 VAL. 01-10 (OD)		21,00 €	
06-10	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 08161A3041257 VAL. 01-10 (OD)		3,86 €	
06-11	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801WB5118634 VAL. 01-11 (OD)		21,00 €	
06-11	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 08161B5036225 VAL. 01-11 (OD)		3,86 €	
04-12	FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE REF. : 0801WC3993098 VAL. 01-12 (OD)		21,00 €	
04-12	PARTICIPATION AUX FRAIS DE TENUE DE VOTRE COMPTE REF. : 08161C3036485 VAL. 01-12 (OD)		3,86 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		-197,96 €	
	Total Banque		-197,96 €	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01-02	Electricité parties communes - régularisation	TOTAL Energies	30,23 €	0006
14-02	Electricité parties communes T2	TOTAL Energies	337,80 €	0008
14-05	Electricité parties communes T3	TOTAL Energies	337,80 €	0023
13-08	Electricité parties communes T4	TOTAL Energies	337,80 €	0034
03-12	Electricité parties communes T1	TOTAL Energies	317,33 €	0051
	Electricité parties communes		1.360,96 €	

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

	Total Electricité		1.360,96 €	
	Entretien			
	Travaux et interventions mineurs & achats matériaux			
01-01	Prodetec - Factures non payées (remboursée)	PRODETEC	-591,69 €	0061
29-01	Rapport infiltration eau 29.01.2025	LA CASA DU DEPANNAGE ET CO	177,80 €	0005
15-04	Réparation roofing & jonction entre tuyaux 15.04.2025	LA CASA DU DEPANNAGE ET CO	319,88 €	0018
22-05	Cimentage, raccordement à l'égout et vidange bassin 22.05.2025	ALPHA BTP	1.250,00 €	0024
22-09	Réparation terrasse & soudure roofing 22.09.2025	LA CASA DU DEPANNAGE ET CO	1.189,72 €	0049
24-09	Copie clé spécial (M) [Réimputée]	STEVENS J. & CIE	114,95 €	0038
04-11	Note de crédit - remboursement	STEVENS J. & CIE	-100,43 €	0064
20-11	Clé porte entrée immeuble 20.11.2025	CLABOTS	61,35 €	0044
18-12	Défraiement : usage eau pour mise sous terrasse 18.12.2025	Copropriétaire	20,00 €	0072
	Travaux et interventions mineurs & achats matériaux		2.441,58 €	
	Total Entretien		2.441,58 €	
	Gestion			
	Frais administratifs - forfait 10 %			
02-01	Frais administratifs - forfait 10 % (M)	Syndic Gorgun	47,50 €	0001
02-02	Frais administratifs - forfait 10 % (M)	Syndic Gorgun	47,50 €	0007
03-03	Frais administratifs - forfait 10 % (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	47,50 €	0012
02-04	Frais administratifs - forfait 10 % (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	47,50 €	0017
05-05	Frais administratifs - forfait 10 % (M)	Syndic Gorgun	47,50 €	0022
01-06	Frais administratifs - forfait 10 % (M)	Syndic Gorgun	47,50 €	0026
01-07	Frais administratifs - forfait 10 % (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	47,50 €	0028
01-08	Frais administratifs - forfait 10 % (M)	Syndic Gorgun	47,50 €	0031
01-09	Frais administratifs - forfait 10 % (M)	Syndic Gorgun	47,50 €	0037
01-10	Frais administratifs - forfait 10 % (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	47,50 €	0040
02-11	Frais administratifs - forfait 10 % (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	47,50 €	0046
01-12	Frais administratifs - forfait 10 % (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	47,50 €	0050
	Frais administratifs - forfait 10 %		570,00 €	
	Frais communs d'administration			
01-01	Commissaire aux comptes 2024	BUREAU COMPTABLE ET DE GESTION	629,20 €	0057
01-01	Obligation légale - inscription BCE	UCM	105,50 €	0058
02-01	Déplacement première visite & analyse problèmes (3h) 11.12.2024 (M)	Syndic Gorgun	120,00 €	0001
02-01	Mise en concurrence BR ELECTRIMEK 12.12.2024 (M)	Syndic Gorgun	40,00 €	0001
02-01	Inscription BCE (x1) 12.12.2024 (M)	Syndic Gorgun	100,00 €	0001
03-03	Prestation régie dossiers juridiques (5h) 07.02.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	200,00 €	0012
03-03	Envoi recommandé ATM 20.02.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	20,00 €	0012
03-03	Prestation régie recommandé résiliation ATM LIFTEN 18.02.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0012
03-03	Location salle AG 13.02.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	75,00 €	0012
05-05	Gestion dossier sinistre DF20241998 22.04.2025 (M)	Syndic Gorgun	200,00 €	0022
01-07	Prestation régie suivi dossier contentieux . 2h) 03.06.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	80,00 €	0028
01-07	Recherche cadastrale sinistre Lisala30 04.06.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0028
01-07	Envoi recommandé voisin Lisala30 09.6.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	20,00 €	0028
01-07	Prestation régie courrier mitoyen pour plantation 05.06.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0028
01-08	Déplacement visite pour partie commune 03.07.2025 (M)	Syndic Gorgun	60,00 €	0031
01-08	Affichage plaque syndic (x1) 03.07.2025 (M)	Syndic Gorgun	50,00 €	0031
01-09	Envoi recommandé huissier NIWALEX 05.08.2025 (M)	Syndic Gorgun	20,00 €	0037
01-09	Déplacement expertise sinistre AD20251677R 22.08.2025 (M)	Syndic Gorgun	60,00 €	0037
01-09	Déplacement ACP et quincaillerie pour carte reproduction (2h) 04.08.2025 (M)	Syndic Gorgun	80,00 €	0037

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

02-11	Gestion dossier sinistre AD20252399 29.10.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	207,20 €	0046
02-11	Participation réunion visio avec conseil technique 01.10.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0046
02-11	Suivi dossier expertise judiciaire 05.10.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0046
02-11	Participation expertise judiciaire (3h30) 01.10.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	140,00 €	0046
01-12	Envoi recommandé .2) 26.11.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0050
01-12	Prestation régie suivi dossier expertise judiciaire (1h) 06.11.2025 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	40,00 €	0050
	Frais communs d'administration		2.486,90 €	
	Total Gestion		3.056,90 €	
	Incendie			
	Protection anti-incendie			
01-01	Dépannage anti-incendie volet bloqué	SAFE & SOUND	482,79 €	0062
01-01	Vérification installation	SAFE & SOUND	578,38 €	0063
30-04	Extincteurs, éclairage de sécurité et exutoire de fumées 30.04.2025	SAFE & SOUND	2.143,95 €	0021
	Protection anti-incendie		3.205,12 €	
	Total Incendie		3.205,12 €	
	Litige			
	Honoraires avocats			
01-01	Dossier ACP / honoraires avocat cloture	AVOCAT	68,00 €	0060
01-01	Dossier ACP / - Expertise judiciaire	EXPERT JUDICIAIRE	2.250,00 €	0065
17-03	Droit de rôle - jugement 03.01.2024 RG22A1806	SPF FINANCES	75,00 €	0013
17-03	Droit de rôle - Jugement 27.11.2023 - RG 2023/3542/A	SPF FINANCES	82,50 €	0014
19-03	Dossier BEMPT / - Honoraires avocat	AVOCAT	1.667,70 €	0015
05-08	Dossier ACP / - honoraires avocat	AVOCAT	423,50 €	0032
26-08	Dossier ACP / - Frais huissier assignation	Huissier de Justice	525,00 €	0033
28-08	Dossier ACP / - Expertise judiciaire 28.08.2025	EXPERT JUDICIAIRE	2.718,75 €	0066
14-10	Dossier ACP / - Jugement 14.10.2025 : condamnation [Réimputée]	TRIBUNAL	-1.201,96 €	0041
16-10	Dossier ACP / - Honoraires conseil technique	ATELIER 72 - NOVIS	2.016,94 €	0042
20-10	Dossier ACP / - Saisie huissier	Huissier de Justice	650,00 €	0043
14-11	Dossier ACP / - Expert judiciaire 14.11.2025	EXPERT JUDICIAIRE	3.000,00 €	0047
08-12	Dossier ACP / - Intervention technique (2/3 ACP et 1/3) (M) [Réimputée]	LACROSSE & FILS	619,30 €	0052
23-12	Dossier ACP / - conseil technique	ATELIER 72 - NOVIS	1.317,27 €	0054
	Honoraires avocats		14.212,00 €	
	Total Litige		14.212,00 €	
	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
01-01	Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	BEAU-NET	374,58 €	0056
27-01	Nettoyage bâtiment selon contrat janvier	BEAU-NET	385,81 €	0004
24-02	Nettoyage bâtiment selon contrat février	BEAU-NET	385,81 €	0009
24-03	Nettoyage bâtiment selon contrat mars & nettoyage œuf sur sol et mur	BEAU-NET	431,79 €	0055
25-04	Nettoyage bâtiment selon contrat avril	BEAU-NET	385,81 €	0020
26-05	Nettoyage bâtiment selon contrat mai	BEAU-NET	385,81 €	0025
25-06	Nettoyage bâtiment selon contrat juin	BEAU-NET	385,81 €	0027
28-07	Nettoyage bâtiment selon contrat juillet	BEAU-NET	385,81 €	0030
28-08	Nettoyage bâtiment selon contrat août	BEAU-NET	385,81 €	0035
25-09	Nettoyage bâtiment selon contrat septembre	BEAU-NET	385,81 €	0039
07-11	Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	BEAU-NET	385,81 €	0045
27-11	Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	BEAU-NET	385,81 €	0048
25-12	Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	BEAU-NET	385,81 €	0053
	Nettoyage bâtiment selon contrat		5.050,28 €	
	Total Nettoyage		5.050,28 €	

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Syndic				
	Honoraires syndics			
02-01	Gérance (M)	Syndic Gorgun	475,00 €	0001
02-02	Gérance (M)	Syndic Gorgun	475,00 €	0007
03-03	Gérance (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	475,00 €	0012
02-04	Gérance (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	475,00 €	0017
05-05	Gérance (M)	Syndic Gorgun	475,00 €	0022
01-06	Gérance (M)	Syndic Gorgun	475,00 €	0026
01-07	Gérance (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	475,00 €	0028
01-08	Gérance (M)	Syndic Gorgun	475,00 €	0031
01-09	Gérance (M)	Syndic Gorgun	475,00 €	0037
01-10	Gérance (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	475,00 €	0040
02-11	Gérance (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	475,00 €	0046
01-12	Gérance (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	475,00 €	0050
	Honoraires syndics		5.700,00 €	
	Total Syndic		5.700,00 €	
	Total général		34.634,90 €	

Liste des factures non imputées sur le décompte (comptes 490 et frais privatifs)

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Assurances			
	Assurance incendie			
01-09	Assurance incendie 18-09-2025 - 18-09-2026	IBIS	2.372,20 €	0036
	Assurance incendie		2.372,20 €	
	Total Assurances		2.372,20 €	
	Frais privatifs			
	Frais privatifs			
03-03	Frais privatifs : Attestation art.3.94CC demandée par notaire/courtier (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	350,00 €	0012
02-04	Frais privatifs : gestion dossier sinistre DF20241965 (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	100,00 €	0017
01-07	Frais privatifs : Attestation art.3.94CC demandée par notaire/courtier (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	350,00 €	0028
24-09	Frais privatifs : copie clé (M) [Réimputée]	STEVENS J. & CIE	76,23 €	0038
01-10	Frais privatifs : Déplacement Stevens Lock reprise clés 30.09.2025 [Réimputée] (M)	Syndic Gorgun	60,00 €	0040
02-11	Frais privatifs : Attestation art.3.94CC demandée par notaire/courtier (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	350,00 €	0046
01-12	Frais privatifs : mise en demeure (M) [Réimputée]	Syndic Gorgun	30,00 €	0050
08-12	Frais privatifs : Dossier ACP / Intervention technique (2/3 ACP et 1/3 (M) [Réimputée]	LACROSSE & FILS	206,44 €	0052
	Frais privatifs		1.522,67 €	
	Total Frais privatifs		1.522,67 €	
	Total général		3.894,87 €	

Liste des factures décomptées et réparties selon les consommation individuelle

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

IMMO CAPITALE SERVICES sprl
Rue Théodore Roosevelt 13
1030 BRUXELLES
Email : info@immocapitaleservices.be
Num. IPI : 508344
Num. BCE : 0693.696.785
Num. Assurance : AXA 730.390.160

Date édition : 30/11/2024

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0034 - ACP BEMPT
Numéro BCE : 0734.536.755
Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024
Lot concerné : APPARTEMENT - LOT 16 (Appartement 3.2)

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT (L - 100%)	3 926.19	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	138.99
6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L - 100%)	1 966.30	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	69.61
61010 - CONTRÔLE ASCENSEUR (L - 100%)	300.67	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	10.64
61012 - RÉPARATIONS ASCENSEUR NON COMPRISES DANS CONTRAT D'ENTRETIEN	9 310.95	354 / 10000.00	366 / 366	329.61	0.00
61041 - ENTRETIEN PORTE DE GARAGE (L - 100%)	1 409.60	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	49.90
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT (L - 100%)	4 263.16	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	150.92
61066 - TRAVAUX DIVERS	2 330.94	354 / 10000.00	366 / 366	82.52	0.00
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)	742.59	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	26.29
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)	9 556.14	354 / 10000.00	366 / 366	0.00	338.29
61301 - HONORAIRES AVOCATS ET HUISSIERS	27 463.25	354 / 10000.00	366 / 366	972.20	0.00
61302 - HONORAIRES ARCHITECTES/INGÉNIEURS	6 493.20	354 / 10000.00	366 / 366	229.86	0.00
61303 - HONORAIRES EXPERTS	2 879.55	354 / 10000.00	366 / 366	101.94	0.00
61304 - HONORAIRES COMMISSAIRE EXTERNE AUX COMPTES	786.50	354 / 10000.00	366 / 366	27.84	0.00
61305 - EXPERTS JUDICIAIRES	4 875.00	354 / 10000.00	366 / 366	172.58	0.00
61306 - HONORAIRES AVOCATS (HORS AMITECH)	6 833.32	354 / 5689.00	366 / 366	425.21	0.00
6140 - ASSURANCE HABITATION	944.38	354 / 10000.00	366 / 366	33.43	0.00
61603 - FRAIS DIVERS	191.41	354 / 10000.00	366 / 366	6.78	0.00
6161 - FRAIS RÉUNIONS	930.45	354 / 10000.00	366 / 366	32.94	0.00
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	292.46	354 / 10000.00	366 / 366	10.35	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS	1 246.15	-	-	525.00	0.00
FOND DE RÉSERVE	18 333.33	-	-	649.00	-
SOUS-TOTAL				3 599.26	784.64
TOTAL				105 075.54	4 383.90

IMMO CAPITALE SERVICES sprl
Rue Théodore Roosevelt 13
1030 BRUXELLES
Email : info@immocapitaleservices.be
Num. IPI : 508344
Num. BCE : 0693.696.785
Num. Assurance : AXA 730.390.160

Date édition : 30/11/2024

Copropriété : 0034 - ACP BEMPT

Numéro
BCE : 0734.536.755

Période : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Lot
concerné : APPARTEMENT - LOT 16 (Appartement 3.2)

Occupation : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2024	13 732.80	
Autres Mouvements			
Versement huissier	22/03/2024		7 340.69
Annulation OD 4 du 19/9/23(OD)	01/01/2024		5 222.94
Indemnité forfaitaire, dépens et intérêts au 30/3/2024 selon décompte huissier(OD)	26/04/2024	1 540.49	
Frais de procédure dossier selon jugement 01.10.24(OD)	01/10/2024	1 019.33	
Annulation OD 6 selon jugement 1er octobre (Indemnité forfaitaire, dépens et intérêts au 30/3/2024 selon décompte huissier)(OD)	01/10/2024		1 540.49
Répartition charges exercice 2024	31/12/2024	4 383.90	
	Totaux	20 676.52	14 104.12
SOLDE (€) :-			6 572.40

Veuillez virer votre solde débiteur de **6572.4 €** dans les 30 jours sur le compte de la copropriété:

BELFIUS BE02 0689 3998 9540

avec pour mention votre référence client : **+++847/8751/69225+++**