



Tel : 02 411 02 64 - Fax : 02 411 05 30
info@lambimo.be
Boulevard Ed. Machtens, 130 - Bte 21
1080 BRUXELLES - BRUSSEL

Association des copropriétaires de la
résidence (BCE : 0525.643.889)

Parc Albert XI sise Avenue Van Overbeke 210
à 1083 Bruxelles

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE (2eme séance) DU
17 avril 2025

Les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Albert XI se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la salle des sports de Ghanshoren.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant la lettre du 01/04/2025.

1. Validité de la convocation – vérification des procurations – détermination du quorum – validité de l'assemblée.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et sera annexée au livre des procès-verbaux. 35 propriétaires présents et/ou valablement représentés sur 89 propriétaires forment 4145 quotités sur 9751.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (art. 3.87 du code civil) et aux stipulations de l'acte de base.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue).

M.Deblicke propose sa candidature.

La séance est ouverte par M.Deblicke dont la candidature est acceptée par l'Assemblée Générale à l'unanimité à 18h31.

Monsieur Legrand, administrateur de la SRL LAMBIMO, syndic assure le secrétariat.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 16/05/2024.

Ce procès-verbal n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai légal suspensif de 4 mois devant la juridiction compétente.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Monsieur Legrand commente le bilan clôturé au 30/09/2024. Les dépenses de l'exercice ont représenté 256.192 € contre 231.656 € pour l'exercice précédent. Les provisions totales des appartements et garages ont représenté 256.192 €.

A la clôture au 30/09/2024, les copropriétaires étaient créanciers de la copropriété pour 1792 € (voir balance client clôturé au 30/09/2024).

Le Fonds de Réserve « appartements » représentait 159.043 €, le Fonds de roulement « appartements » 27.992,14 € au 30/09/2023.

Les rapports du conseil du parc ont été mis en ligne sur le portail

5. Etats des procédures judiciaires ou dossiers contentieux en cours.

Dossiers des propriétaires où la copropriété est demanderesse pour récupération de créances :

- : nouveau dossier de 2024.
- : poursuite de la procédure via l'avocat d'Arag. (protection juridique) et introduction du dossier pour vente publique.
- : Le propriétaire doit apurer la clause pénale.
- : Poursuite de la procédure et signification des deux jugements contre le propriétaire. Le propriétaire a apuré sa dette afin d'éviter la vente publique du bien sous réserve du paiement des deux derniers décomptes.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les procédures actuellement en cours, de ratifier les actes posés. L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité le mandat aux avocats et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

6. Liquidation des inventaires de l'exercice clôturé au 30 septembre 2024. (majorité absolue).

6.1 : Approbation des inventaires de l'exercice écoulé.

Les inventaires ont été contrôlés par le commissaire aux comptes qui déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures.

Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

Les décomptes individuels, balance des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Son rapport a été mis en ligne sur le site internet de la résidence.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2024 et leurs répartitions individuelles.

6.2 : Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2024.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété pour l'exercice 2024.

6.3 : décharge à donner aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2024.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2024.

6.4 : Décharge au syndic pour l'exercice 2024.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 30 septembre 2024 et leurs répartitions individuelles.

7. Elections statutaires (majorité absolue):

7.1 : Election du conseil de copropriété.

Les membres sortants sont démissionnaires.

Appel aux candidatures.

Le syndic rappelle l'obligation légale de la composition d'un conseil de copropriété.

M. Deblieck, Mmes Sodimu-Langele et Camberlin propose leurs candidatures.

L'Assemblée Générale, après délibérations et votes, élit individuellement à l'unanimité le conseil suivant :

Mme Langele-Sodimu, Mme Camberlin, M. Deblieck.

Les membres du conseil de copropriété signalent qu'ils ne comptent pas renouveler leur mandat pour l'exercice 2026-2027 et sollicitent des candidatures pour la prochaine assemblée générale

7.2 : Nomination du commissaire aux comptes (professionnel ou propriétaire).

M. Deville Didier et M. Deblieck proposent leurs candidatures

Les candidatures de Mr Deblieck et Deville sont acceptées.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité Mr. Deblieck et Deville comme commissaires aux comptes.

7.3 : Prolongation du mandat de syndic.

Le conseil de copropriété sortant demande la reconduction du mandat du syndic.

Après délibération et votes, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic LAMBIMO jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Le syndic remercie l'assemblée générale pour sa confiance.

8. Travaux effectués ou en cours (réalisation PEB immeuble – placement rampe entrées – poursuite des travaux concernant le permis d'environnement):

- Poursuite des travaux de rénovation des terrasses.
- Remplacement des serrures de l'ascenseur impair.
- Les dispositions d'applications du PEB ne sont toujours pas promulguées et le dossier doit être introduit au plus tard en 2031.

9. Travaux à prévoir au pavillon (majorité des 2/3):

9.1 : Poursuite de la rénovation de l'étanchéité des terrasses.

Des travaux devront se poursuivre pour la rénovation des terrasses des appartements.

Le prix des matériaux entraîne une augmentation des coûts soit 31.434 € TVAC pour les travaux avant et arrière.

Les terrasses du 4eme et 12 eme étages sont concernées avec une priorité pour le 12eme. M. Devillé signale les dommages d'une ancienne infiltration.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale entérine à l'unanimité la poursuite de rénovation des terrasses du 12 eme étage avant

9.2 : Proposition de placement de détecteurs incendie aux paliers et cage d'escaliers reliés à une centrale incendie.

Le devis de Green ligh security représente 43.375 € hors Tva avec placement de détecteurs dans les caves et locaux communs de l'immeuble. Ansul a remis prix pour la pose de détecteurs interconnectés sans centrale pour 1248 € hors TVA.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le principe de la proposition à la majorité absolue sur base d'un devis comparatif.

Après délibérations et votes (bulletins de vote 1 – voir résultats et dépouillement en annexe), l'Assemblée Générale accepte le choix de l'entrepreneur sur base d'un devis comparatif.

9.3 : Proposition de placement de porte coupe-feux aux étages.

Le menuisier Mellaerts a remis prix (devis sur le portail de l'immeuble) pour 36.093 € TVAC.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale reporte la proposition à la majorité absolue.

9.4 : Remplacement des compteurs d'eau et calorimètres sous contrat de location d'Ista.

Le contrat actuel de 10 ans arrive à échéance.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte la proposition à l'unanimité et mandate le syndic pour signer le nouveau contrat de 10 ans.

9.5 : divers.

Néant.

10. Travaux futurs extraordinaires à prévoir au pavillon (majorité des 2/3).

Néant.

11. Travaux à prévoir au Parc (majorité des 2/3):

11.1 : barrière parking : Situation du dossier de placement d'un système de télécommande.

Les pavillons 11 et 10 ont accepté la proposition.

Le pavillon 9 doit se prononcer sur l'acceptation du projet car refusé lors de l'AG de 2024.

Pour rappel : Proposition de placement un lecteur pour télécommande (1.000 € hors TVA) + 32 € TVAC unitaire pour télécommande

11.2 : Réparation des fissurations présentes au sol du parking aérien.

Le devis de la société Antoniou représente une dépense de 2.416 € hors TVA pour le pavillon.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte la proposition à la majorité absolue.

11.3 : proposition de placement de caméras dans la chaufferie.

Après délibérations et votes, pour un budget général de +/- 3.000 € hors TVA, l'Assemblée Générale accepte la proposition à l'unanimité.

11.4 : peinture des délimitations des emplacements de parking et signalétique du parking.

Le devis de la société AEI représente 8.320 € hors TVA pour le pavillon.

Après délibérations et votes (bulletin n2 – voir résultats et dépouillement en annexe), l'Assemblée Générale accepte la proposition sur base d'un devis comparatif.

12. Propositions de travaux Extraordinaires futurs à prévoir au Parc (majorité des 2/3)

Ce point répond à l'obligation du Code Civil.

12.1 : Rénovation de l'étanchéité et asphalte du parking.

L'architecte a établi un cahier des charges dont l'investissement représente 1.342.348 € hors TVA soit 448.000 € pour le pavillon.

Dans l'immédiat des solutions d'interventions localisées sont privilégiées en cas d'infiltrations dans les garages.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale reporte la proposition à l'unanimité.

12.2 : Poursuite du provisionnement pour la rénovation des façades (joints dalles de parement- peinture des ferronneries et ciels de terrasses.

Les devis s'échelonnent par façade de 385.144 € à 311.650 € hors TVA pour l'ensemble du Parc soit 11 € par quotités en 1 appel pour le pavillon. Le syndic signale l'impossibilité financière de cette possibilité.

Le syndic propose une exécution dans trois ans pour la façade la plus endommagée en augmentant le fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte le principe de l'exécution des travaux à l'unanimité dans l'attente du financement complet des travaux.

13. Dispositions à prendre en matière de finances communes (proposition de budget de 255.000 €, fonds de roulement, imputation au Fonds de Réserve – proposition de dotation trimestrielle du Fonds de Réserve de 15.000 € et poursuite de la dotation du Fonds de Rénovation chaufferie-(majorité simple).

13.1. Budget ordinaire.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le budget ordinaire proposé par le syndic de 255.000 € sous réserve bien évidemment de l'augmentation ou de la diminution du coût énergétique, des frais engendrés par les créances éventuelles des propriétaires et des frais exceptionnels imprévus.

Aucune augmentation n'est prévue pour le Fonds de roulement.

13.2. Financement des travaux votés.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le prélèvement des travaux votés précédemment sur le Fonds de Réserve.

13.3. Dotation trimestrielle du fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'assemblée décide d'appeler à l'unanimité la dotation trimestrielle du Fonds de Réserve à 15.000 €, soit 1,54 € la quotité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale vote à l'unanimité les points suivants :

- appel trimestriel pour 62.500 € pour les appartements et de 540 € pour les garages.
- Dotation trimestrielle du Fonds de Réserve de 1.500 € pour rembourser le prêt de modernisation de la chaufferie pour une durée de 10 ans.

- dotation trimestrielle du fonds de réserve trimestriel à raison de 15.000, soit 1,54 € la quotité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité les propositions.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent la possibilité pour les propriétaires en difficultés de régulariser leur appel trimestriel par des paiements mensuels anticipatifs en utilisant systématiquement la communication structurée reprise sur le virement de l'appel trimestriel.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Le syndic rappelle la clause pénale ci-dessous (AG. De 2017): "Toute somme due par un propriétaire à la copropriété, qui n'aura pas été réglée à l'échéance indiquée par le syndic dans sa demande de paiement, après envoi d'un rappel par courrier simple et après envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec une échéance de quinze jours sera majorée d'une indemnité forfaitaire de dommages et intérêts de 10% avec un minimum de 125 € à titre de clause pénale"

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. Augmentation de la valeur assurée de la police incendie – proposition de changement de jardinier.

Assurance : Ethias depuis 09/2019. Augmentation de la franchise « dégâts des eaux » qui est portée à 750 € non indexée pour une période d'observation de deux ans et augmentation de la franchise « bris de vitres » portée à 500 €.

La valeur assurée est passée à 13.999.000 € contre 9.950.000 € avec augmentation de la prime.

Courtier : Meuwèse. Le syndic signale que le courtier verse au syndic 5 % de sa commission pour être présent aux expertises des sinistres touchant l'immeuble ainsi que pour la gestion des dossiers.

Ascenseur : Schindler.

Organisme de contrôle Ascenseur : A.I.B.

Electricité: Engie- Electrabel.

Chauffagiste : Engie- Equans.

Extincteurs : Ansul.

Téléphone : Proximus.

Jardin : Mme Coremans. Les devis comparatifs demandés étaient largement supérieurs (de 30.000 € à 39.000 €). Plainte concernant le parterre arrière qui est laissé à l'extension du jardinier

Interdiction des camionnettes sur le parking : point accepté à l'unanimité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la proposition d'interdiction des camionnettes

Après délibérations et votes (bulletin 3 – voir résultats et dépouillements en annexe), l'Assemblée Générale accepte l'interdiction du déménagement et emménagement

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la proposition d'augmentation de l'astreinte administrative.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la proposition de dédoublement de toutes les astreintes existantes.

Il est rappelé l'interdiction de placer du carrelage sur les terrasses.

15.2 : Rappel des règles d'occupation des boxes du parking (réservé exclusivement aux véhicules).

Il est rappelé l'interdiction de stockage ou d'utilisation en atelier des boxes privées

Information concernant le placement de borne électrique dans les garages.

L'arrêté de 09/2022 précise que dès 2025, dans les parkings de logements, toute personne qui fait savoir qu'elle dispose d'un véhicule électrique, doit pouvoir avoir accès à un point de recharge. Ce point doit se trouver à un endroit où cet habitant stationne son véhicule. C'est-à-dire, à son emplacement propre, à un emplacement de parking partagé ou en se mettant d'accord entre voisins.

Ceci implique qu'à partir de 2025, le titulaire du permis d'environnement (généralement la copropriété) est dans l'obligation de prévoir un raccordement électrique suffisamment puissant pour permettre au propriétaire d'un véhicule électrique de recharger son véhicule et de s'assurer de la conformité du parking aux conditions de sécurité incendie.

Afin d'assurer la sécurité du parking, l'arrêté impose des mesures de base à respecter. Ce sont des mesures supplémentaires à prendre pour permettre l'installation de point de recharge pour véhicules électriques dans les parkings. Les autres règles de sécurité incendie (définies dans l'arrêté du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings et l'arrêté du 20 mai 2022 modifiant l'arrêté du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire) restent bien entendu toujours applicables.

Ces mesures sont d'application tant pour les véhicules électriques que les véhicules hybrides et sont indépendantes du type de point de recharge (point de recharge ou borne de recharge). Elles dépendent de la taille et du type de parking (s'il est couvert ou non).

Dans tous les parkings, la recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet. Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge et doit être pourvu d'une protection physique. Les

installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE (Règlement Général des Installations électriques).

Dans les parkings couverts, la recharge rapide (mode 4 DC) est interdite. Il faut prévoir un bouton d'arrêt d'urgence et les zones doivent être ventilées toutes les 3 heures. Un plan reprenant les points de recharge doit être prévu et finalement, lorsque le parking est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie.

Dans les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m² et/ou inférieur au -1, il faut prévoir une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées (norme NBN S21-100-1&2). Il faut également transmettre un signal d'alarme incendie et un signal de dérangement (norme NBN S21-100-1). Le service d'incendie (SIAMU) doit toujours être averti en cas de détection confirmée (norme NBNS21-100-1).

Le syndic rappelle l'obligation de vivre en bonne harmonie dans le respect de l'autre et dans le respect des règles de la copropriété.

Ce point fait référence à l'adaptation légale du RGPD et a été mis en ligne. Cette charte fait partie intégrante aux statuts.

16. Mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant ou d'un propriétaire :

Néant.

17. Divers (ne peut faire l'objet de décisions importantes).

- Les propriétaires qui louent des emplacements de parkings à des occupants extérieurs aux immeubles ne peuvent pas donner de clé d'accès aux immeubles. L'accès doit s'effectuer exclusivement par la porte des garages.
- Rappel de l'évacuation gratuite des encombrants par Bruxelles Propreté pour les occupants.

Il est recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer copie des décisions qui les concernent à leurs locataires.

Le syndic rappelle que l'AG de 2011 a fixée la période de dernière semaine de mars-1^{er} semaine d'avril pour la date de l'assemblée générale annuelle.

En vertu de l'article 3.87 du Code Civil, les demandes d'inscrire des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale annuelle doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 24 février. A défaut, elles seront inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante en vertu de l'article 3.87 du Code Civil.

Le syndic rappelle que les décisions prises en séance seront exécutoires après un délai suspensif de 4 mois.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45 après lecture des décisions prises en séance.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1^{er}).

Clause RGPD.

Les données personnelles dont dispose et/ou qui sont communiquées à l'agent immobilier agissant en qualité de syndic dans le cadre de sa mission sont exclusivement destinées à l'exécution de cette dernière et, en vertu des obligations légales (loi sur la copropriété...) & contractuelles auxquelles il est soumis, peuvent être communiquées à des personnes tierces (acheteur(acheteur, agent immobilier, notaire...). Les données ne sont, en aucun cas, destinées à être cédées et/ou vendues à des fins publicitaires. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle il est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées sur notre site www.lambimo.be.

Président

F. Legrand
Gérant
17 avril 2025

Annexe 1

Immeuble : ACP ALBERT XI

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 17/04/2025

Question	%	Oui	Non	Absent.		Vote
1	66,77%	3 885	260	0	93,73%	accepté
2	66,77%	3 613	312	220	87,17%	accepté
3	51,00%	3 430	715	0	82,75%	accepté
4	51,00%	0	0	130	0,00%	refusé

Prop	1	2	3	4
ADJOUT S. - BENLAGHA F.				
BOITOR LORANT - BOITOR CRISTINA	C		C	
BRINZEIU MARIANA				
CANIVET B. - P.c/o CANIVET R.				
CHARLIER MARIANNE				
DE CLERCQ L.				
DE GRANDE-STRUYVEN				
DE WAELE BRIGITTE				
DE WAELE BRIGITTE (E.V.49)				
DE WAELE BRIGITTE (E.V.G196)				
DEVILLE DIDIER				
DOLYAN GAYANE (E.V.56)				
FRANCOIS JEANINE			C	
GILLET D. - DE WILDE CH.			C	
GOBBENS				
GONTIER - VAN HOVE				
GOSSERIES-VANCLOOSTER				
KABWE KANKU M.		C	C	
LAI ALESSIA				
LAUREYS - VANHECKE				
LAZNOWSKI B. - LAZNOWSKI R.- S.				
LEEMANS VIVIANE				
LHOST RAPHAEL				
LOUIS J-C - CAMBERLIN R.				
MUKENDI M. - MPADI NZINGA		A	C	
QUERTINMONT SABINE		A		A
RADU A. - RADU A.	C		C	
SODIMU FESTUS				
STAAR - VANHAEGENBORGH				
STEVENS				
VAN UYTFANGHE GINETTE		C		
VANDEN BERGHE JOSEPH		C		
VRANCKX				
VRANCKX R. - LANCIEERS R.				
YASANI N. - BUSIREDDY B.				



Tél. : 02 411 02 64 - Fax : 02 411 05 30
info@lambimo.be
Boulevard Ed. Machtens, 130 - Bte 21
1080 BRUXELLES - BRUSSEL

Association des copropriétaires de la
résidence (BCE : 0525.643.889)

Parc Albert XI sise Avenue Van Overbeke 210
à 1083 Bruxelles

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE (2eme séance) DU
16 mai 2024

Les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Albert XI se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la salle des sports de Ghanshoren.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant la lettre du 23/04/2024.

1. Validité de la convocation – vérification des procurations – détermination du quorum – validité de l'assemblée.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et sera annexée au livre des procès-verbaux. 26 propriétaires présents et/ou valablement représentés sur 86 propriétaires forment 3490 quotités sur 9751.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (art. 3.87 du code civil) et aux stipulations de l'acte de base.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue).

M.Deblicke propose sa candidature.

La séance est ouverte par M.Deblicke dont la candidature est acceptée par l'Assemblée Générale à l'unanimité à 18h21.

Monsieur Legrand, administrateur de la SRL LAMBIMO, syndic assure le secrétariat.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 04/05/2023.



EPMI BRUXELLES
T.V.A. BE 0416.233.928
RCP AXA Belgium SA

SYNDIC - GESTION D'APPARTEMENTS

Delta Lloyd : BE87 1325 0751 9094
IPT 500582
Police 730.390.160

Ce procès-verbal n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai légal suspensif de 4 mois devant la juridiction compétente.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Monsieur Legrand commente le bilan clôturé au 30/09/2023. Les dépenses de l'exercice ont représenté 231.656 € contre 226.404 € pour l'exercice précédent. Les provisions totales des appartements et garages ont représenté 274.660 €.

A la clôture au 30/09/2023, les copropriétaires étaient créanciers de la copropriété pour 12.916 € (voir balance client clôturé au 30/09/2023).

Le Fonds de Réserve « appartements » représentait 125.062 €, le Fonds de roulement « appartements » 27.992,14 € au 30/09/2023.

Les rapports du conseil du parc ont été mis en ligne sur le portail

5. Etats des procédures judiciaires ou dossiers contentieux en cours.

Dossiers des propriétaires où la copropriété est demanderesse pour récupération de créances :

- : poursuite de la procédure via l'avocat d'Arag. (protection juridique).
- : dossier clôturé en mai 2024 par récupération de la dette.
- : Le propriétaire doit apurer la clause pénale.
- : Poursuite de la procédure et signification des deux jugements contre le propriétaire. Le propriétaire a apuré sa dette afin d'éviter la vente publique du bien sous réserve du dernier décompte.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les procédures actuellement en cours, de ratifier les actes posés. L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité le mandat aux avocats et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

6. Liquidation des inventaires de l'exercice clôturé au 30 septembre 2023. (majorité absolue).

6.1 : Approbation des inventaires de l'exercice écoulé.

Les inventaires ont été contrôlés par le commissaire aux comptes qui déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures.

Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

Les décomptes individuels, balance des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Son rapport a été mis en ligne sur le site internet de la résidence.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2023 et leurs répartitions individuelles.

6.2 : Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

6.3 : décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2023.

6.4 : Décharge au syndic pour l'exercice 2023.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 30 septembre 2023 et leurs répartitions individuelles.

7. Elections statutaires (majorité absolue):

7.1 : Election du conseil de copropriété.

Les membres sortants sont démissionnaires.

Appel aux candidatures.

Le syndic rappelle l'obligation légale de la composition d'un conseil de copropriété.

M. Deblieck, Mmes Sodimu-Langele et Camberlin propose leurs candidatures.

L'Assemblée Générale, après délibérations et votes, élit individuellement à l'unanimité le conseil suivant :

Mme Langele-Sodimu, Mme Camberlin, M. Deblieck.

L'Assemblée générale et le conseil du copropriété remercient M.Stevens pour sa longue collaboration bénévole pour la copropriété.

7.2 : Nomination du commissaire aux comptes (professionnel ou propriétaire).

M.Devillie Didier et M. Deblieck proposent leurs candidatures

Les candidatures de Mr Deblieck et Deville sont acceptées.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité Mr. Deblieck et Deville comme commissaires aux comptes.

7.3 : Prolongation du mandat de syndic.

Le conseil de copropriété sortant demande la reconduction du mandat du syndic.

Après délibération et votes, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic LAMBIMO jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Le syndic remercie l'assemblée générale pour sa confiance.

M.Deblicek demande le respect de la quinzaine de l'AG.

8. Travaux effectués ou en cours (réalisation PEB immeuble):

- Poursuite des travaux de rénovation des terrasses.
- Placement barrière parking.
- Placement de caméras.
- Les dispositions d'applications du PEB ne sont toujours pas promulguées.

9. Travaux à prévoir au pavillon (majorité des 2/3):

9.1 : Poursuite de la rénovation de l'étanchéité des terrasses.

Des travaux devront se poursuivre pour la rénovation des terrasses des appartements.

Le prix des matériaux entraîne une augmentation des coûts soit 30.032 € TVAC pour les travaux au 10eme eme étage avant.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale entérine à l'unanimité la poursuite de rénovation des terrasses du 10 eme étage avant

9.2 : Remplacement des serrures de l'ascenseur pair.

Prix par ascenseur : 14.045 € TVAC.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la proposition selon le quorum requis.

9.3 : Placement d'une rampe pour personne à mobilité réduite à l'entrée de l'immeuble.

Le ferronnier Vancampenhout a remis prix (devis sur le portail de l'immeuble) pour 1.455 € TVAC. Le syndic expose le dossier- élément déposé sur les marches et fixés aux marches (prévu pour poussette et fauteuil roulant). Il faudra prévoir la refixation de la rampe

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte la proposition à la majorité absolue – M.Goonseries s'oppose à la proposition).

9.4 : proposition de remplacement des plafonniers de la cage d'escaliers et paliers avec détecteur de présence.

Il s'agit d'une demande de l'AG de 2023.

Prix : 4.461 € TVAC (prix unitaire de 83 € TVAC).

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale rejette la proposition à l'unanimité.

9.5 : peinture des murs extérieurs des séchoirs :

Ce point avait déjà été porté à l'ordre du jour d'une précédente assemblée. Les conditions climatiques actuelles ont aggravé la situation (prix 20.437 € TVAC avec entoilage de la partie avant). Un devis comparatif sera demandé à la société Isotra.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte la proposition à l'unanimité sur base du montant maximum de 20.437 € TVAC.

9.6 : divers.

Un vitrier sera envoyé chez Mme Bottor pour devis de remplacement de deux vitres des garde-corps qui sont fêlées, peut-être lié aux travaux de rénovation des terrasses.

10. Travaux futurs extraordinaires à prévoir au pavillon (majorité des 2/3).

10.1 : Rénovation et isolation de la toiture haute.

A titre indicatif, la toiture a été rénovée et isolée en 2010.

11. Travaux à prévoir au Parc (majorité des 2/3):

11.1 : Permis urbanistique : dispositions incendie imposées par le Siamu (renforcement de l'éclairage de secours dans les garages, placement d'extincteurs supplémentaires dans galerie des garages, placement de portes coupe-feu aux locaux techniques galerie des garages, placement d'hydrants, aménagement des portes caves-garages en sortie de secours, placement d'un système de détection incendie dans les garages).

Le permis impose sous recommandation du Siamu impose une série de travaux visant les mesures contre l'incendie :

67.832 € TVAC pour système de détection incendie avec système de déclenchement des entrées – 1 du 210 et 212. (22.611 € TVAC pour le pavillon).

Placement de 6 hydrants au – 1 : prix actuel de 11.000 € TVAC (ansul). (3.668 € pour le pavillon).

Placement de portes coupe feux dans les locaux concierges et électrique : 7.841 € TVAC. (2.616 € TVAC pour le pavillon).

Eclairage de secours : 3.500 € hors TVA.

Le vote n'est pas requis.

11.2 : barrière parking : proposition de placement d'un système de télécommande ou badge en remplacement du système à code.

Proposition de placement un lecteur pour télécommande (1.000 € hors TVA) + 32 € TVAC unitaire pour télécommande.

Pour utilisation du badge d'entrée : 2.343 € TVAC par entrée.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte la proposition à la majorité des 2/3 (M.Stevens s'opposant à la proposition) sur base du système de télécommande en limitant à deux éléments par appartements.

12. Propositions de travaux Extraordinaires futurs à prévoir au Parc (majorité des 2/3)

Ce point répond à l'obligation du Code Civil.

12.1 : Rénovation de l'étanchéité et asphalte du parking.

L'architecte a établi un cahier des charges dont l'investissement représente 1.342.348 € hors TVA soit 448.000 € pour le pavillon.

Dans l'immédiat des solutions d'interventions localisées sont privilégiées en cas d'infiltrations dans les garages.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale reporte la proposition à l'unanimité.

12.2 : Poursuite du provisionnement pour la rénovation des façades (joints dalles de parement- peinture des ferronneries et ciels de terrasses.

Les devis s'échelonnent par façade de 385.144 € à 311.650 € hors TVA pour l'ensemble du Parc soit 11 € par quotités en 1 appel pour le pavillon. Le syndic signale l'impossibilité financière de cette possibilité.

Le syndic propose une exécution dans trois ans pour la façade la plus endommagée en augmentant le fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte le principe de l'exécution des travaux à l'unanimité dans l'attente du financement complet des travaux.

13. Dispositions à prendre en matière de finances communes (proposition de budget de 250.000 €, fonds de roulement, imputation au Fonds de Réserve – proposition de dotation trimestrielle du Fonds de Réserve de 15.000 € et poursuite de la dotation du Fonds de Rénovation chaufferie-(majorité simple).

13.1. Budget ordinaire.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le budget ordinaire proposé par le syndic de 250.000 € sous réserve bien évidemment de l'augmentation ou de la diminution du coût énergétique, des frais engendrés par les créances éventuelles des propriétaires et des frais exceptionnels imprévus.

Aucune augmentation n'est prévue pour le Fonds de roulement.

13.2. Financement des travaux votés.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le prélèvement des travaux votés précédemment sur le Fonds de Réserve.

13.3. Dotation trimestrielle du fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'assemblée décide d'appeler à l'unanimité la dotation trimestrielle du Fonds de Réserve à 15.000 €, soit 1,54 € la quotité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale vote à l'unanimité les points suivants :

- appel trimestriel pour 62.500 € pour les appartements et de 540 € pour les garages.
- Dotation trimestrielle du Fonds de Réserve de 1.500 € pour rembourser le prêt de modernisation de la chaufferie pour une durée de 10 ans.
- dotation trimestrielle du fonds de réserve trimestriel à raison de 15.000, soit 1,54 € la quotité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité les propositions.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent la possibilité pour les propriétaires en difficultés de régulariser leur appel trimestriel par des paiements mensuels anticipatifs en utilisant systématiquement la communication structurée reprise sur le virement de l'appel trimestriel.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Le syndic rappelle la clause pénale ci-dessous (AG. De 2017): "Toute somme due par un propriétaire à la copropriété, qui n'aura pas été réglée à l'échéance indiquée par le syndic dans sa demande de paiement, après envoi d'un rappel par courrier simple et après envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec une échéance de quinze jours sera majorée d'une indemnité forfaitaire de dommages et intérêts de 10% avec un minimum de 125 € à titre de clause pénale"

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. Examen de la couverture de la police incendie.

Assurance : Ethias depuis 09/2019. Augmentation de la franchise « dégâts des eaux » qui est portée à 750 € non indexée pour une période d'observation de deux ans et augmentation de la franchise « bris de vitres » portée à 500 €.

Courtier : Meuwèze. Le syndic signale que le courtier verse au syndic 5 % de sa commission pour être présent aux expertises des sinistres touchant l'immeuble ainsi que pour la gestion des dossiers.

Ascenseur : Schindler.

Organisme de contrôle Ascenseur : A.I.B.

Electricité: Engie- Electrabel.

Chauffagiste : Engie- Equans. M.Deblicke expose la problématique de contact et manque de proactivité du chauffagiste.

Extincteurs : Ansul.

Téléphone : Proximus.

Jardin : Mme Coremans. Mise au point organisée au début de semaine avec le conseil parc. Une étude de marché sera organisée durant l'exercice.

Mazout : Confort Energy.

Compteurs d'eau et calorimètres : Ista.

Ethias n'a pas encore répondu pour la majoration éventuelle de la police par rapport à la situation actuelle de la valeur de l'immeuble. Le syndic a transmis les informations demandées par la compagnie

15. Règlement d'ordre intérieur (majorité des 2/3).

15.1 : aménagement du ROI (interdiction du stationnement de lift et remorques, interdiction, les véhicules et motos stationnés sur le parking doivent être immatriculés et munis d'une plaque légale, interdiction du commerce ou réparation de véhicule sur le parking).

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la proposition de modification du ROI sur base des points précités.

Il est rappelé l'interdiction de placer du carrelage sur les terrasses.

Proposition de placement de caméras supplémentaires selon les dispositions légales au pignon du 210 (vers la barrière) et vers l'entrée extérieure de la porte des garages (prix de 1.585 € TVAC) sous réserve de l'accord de la police.

Un accord de principe est acté à l'unanimité des propriétaires.

Pour la prochaine AG, porter à l'ordre du jour la proposition de diminuer le tonnage indiqué à l'entrée du parking à 2 T.

Information concernant le placement de borne électrique dans les garages.

L'arrêté de 09/2022 précise que dès 2025, dans les parkings de logements, toute personne qui fait savoir qu'elle dispose d'un véhicule électrique, doit pouvoir avoir accès à un point de recharge. Ce point doit se trouver à un endroit où cet habitant stationne son véhicule. C'est-à-dire, à son emplacement propre, à un emplacement de parking partagé ou en se mettant d'accord entre voisins.

Ceci implique qu'à partir de 2025, le titulaire du permis d'environnement (généralement la copropriété) est dans l'obligation de prévoir un raccordement électrique suffisamment puissant pour permettre au propriétaire d'un véhicule électrique de recharger son véhicule et de s'assurer de la conformité du parking aux conditions de sécurité incendie.

Afin d'assurer la sécurité du parking, l'arrêté impose des mesures de base à respecter. Ce sont des mesures supplémentaires à prendre pour permettre l'installation de point de recharge pour véhicules électriques dans les parkings. Les autres règles de sécurité incendie (définies dans l'arrêté du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings et l'arrêté du 20 mai 2022 modifiant l'arrêté du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire) restent bien entendu toujours applicables.

Ces mesures sont d'application tant pour les véhicules électriques que les véhicules hybrides et sont indépendantes du type de point de recharge (point de recharge ou borne de recharge). Elles dépendent de la taille et du type de parking (s'il est couvert ou non).

Dans tous les parkings, la recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet. Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge et doit être pourvu d'une protection physique. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE (Règlement Général des Installations électriques).

Dans les parkings couverts, la recharge rapide (mode 4 DC) est interdite. Il faut prévoir un bouton d'arrêt d'urgence et les zones doivent être ventilées toutes les 3 heures. Un plan reprenant les points de recharge doit être prévu et finalement, lorsque le parking est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie.

Dans les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m² et/ou inférieur au -1, il faut prévoir une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées (norme NBN S21-100-1&2). Il faut également transmettre un signal d'alarme incendie et un signal de dérangement (norme NBN S21-100-1). Le service d'incendie (SIAMU) doit toujours être averti en cas de détection confirmée (norme NBNS21-100-1).

Le syndic rappelle l'obligation de vivre en bonne harmonie dans le respect de l'autre et dans le respect des règles de la copropriété.

Ce point fait référence à l'adaptation légale du RGPD et a été mis en ligne. Cette charte fait partie intégrante aux statuts.

16. Mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant ou d'un propriétaire :

- A la demande de Mme Brinzeu : présence d'objets de décoration sur les paliers communs.
Le mandataire de la propriétaire expose le dossier. Le dossier est clôturé.

17. Divers (ne peut faire l'objet de décisions importantes).

- Les propriétaires qui louent des emplacements de parkings à des occupants extérieurs aux immeubles ne peuvent pas donner de clé d'accès aux immeubles. L'accès doit s'effectuer exclusivement par la porte des garages.
- Rappel de l'évacuation gratuite des encombrants par Bruxelles Propreté pour les occupants.

Il est recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer copie des décisions qui les concernent à leurs locataires.

Le syndic rappelle que l'AG de 2011 a fixée la période de dernière semaine de mars-1^{er} semaine d'avril pour la date de l'assemblée générale annuelle.

En vertu de l'article 3.87 du Code Civil, les demandes d'inscrire des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale annuelle doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 24 février. A défaut, elles seront inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante en vertu de l'article 3.87 du Code Civil.

Le syndic rappelle que les décisions prises en séance seront exécutoires après un délai suspensif de 4 mois.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45 après lecture des décisions prises en séance.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1^{er}).

Clause RGPD.

Les données personnelles dont dispose et/ou qui sont communiquées à l'agent immobilier agissant en qualité de syndic dans le cadre de sa mission sont exclusivement destinées à l'exécution de cette dernière et, en vertu des obligations légales (loi sur la copropriété...) & contractuelles auxquelles il est soumis, peuvent être communiquées à des personnes tierces (acheteur, agent immobilier, notaire...). Les données ne sont, en aucun cas, destinées à être cédées et/ou vendues à des fins publicitaires. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle il est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées sur notre site www.lambimo.be.

Président

F.Legrand
Gérant
16 mai 2024



Tél. : 02 411 02 64 - Fax : 02 411 05 30
info@lambimo.be
Boulevard Ed. Machtens, 130 - Bte 21
1080 BRUXELLES - BRUSSEL

Association des copropriétaires de la
résidence (BCE : 0525.643.889)

Parc Albert XI sise Avenue Van Overbeke 210
à 1083 Bruxelles

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE (2eme séance) DU
4 mai 2023

Les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Albert XI se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la salle des sports de Ghanshoren.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant la lettre du 13/04/2023.

1. Validité de la convocation – vérification des procurations – détermination du quorum – validité de l'assemblée.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et sera annexée au livre des procès-verbaux. 39 propriétaires présents et/ou valablement représentés sur 85 propriétaires forment 4850 quotités sur 9751.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (art. 3.87 du code civil) et aux stipulations de l'acte de base.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue).

Mme Camberlin propose sa candidature.

La séance est ouverte par Mme Camberlin dont la candidature est acceptée par l'Assemblée Générale à l'unanimité à 18h25.

Monsieur Legrand, administrateur de la SRL LAMBIMO, syndic assure le secrétariat.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 31/05/2022.

Ce procès-verbal n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai légal suspensif de 4 mois devant la juridiction compétente.



SYNDIC - GESTION D'APPARTEMENTS
RPM BRUXELLES
T.V.A BE 0416.233.928
RCP : AXA Belgium SA

Delta Lloyd : BB87 1325 0751 9094
IFI : 500582
Police : 730.390.160

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Monsieur Legrand commente le bilan clôturé au 30/09/2022. Les dépenses de l'exercice ont représenté 226.404 € contre 195.789 € pour l'exercice précédent. Les provisions totales des appartements et garages ont représenté 192.160 €.

A la clôture au 30/09/2022, les copropriétaires étaient créanciers de la copropriété pour 29.192 € (voir balance client clôturé au 30/09/2022).

Le Fonds de Réserve « appartements » représentait 149.142 €, le Fonds de roulement « appartements » 27.992,14 € au 30/09/2022. Le syndic signale qu'il faut apurer le solde du fonds de réserve « ascenseurs » de 13.759 € sur le fonds de réserve général. Le Fonds de réserve « général » sous cette déduction représente donc 135.383 au 01/10/2022

5. Etats des procédures judiciaires ou dossiers contentieux en cours.

Dossiers des propriétaires où la copropriété est demanderesse pour récupération de créances :

- J : nouveau dossier d'avril 2022 (protection juridique).
- F : poursuite de la procédure de mars 2021.
- : Le propriétaire doit apurer la clause pénale.
- M : dossier clôturé par récupération de la totalité de la dette.
- M : Poursuite de la procédure et signification des deux jugements contre le propriétaire. Le propriétaire a apuré partiellement sa dette afin d'éviter la vente publique du bien.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les procédures actuellement en cours, de ratifier les actes posés. L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité le mandat aux avocats et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

6. Liquidation des inventaires de l'exercice clôturé au 30 septembre 2022. (majorité absolue).

6.1 : Approbation des inventaires de l'exercice écoulé.

Les inventaires ont été contrôlés par le commissaire aux comptes qui déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures.

Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

Les décomptes individuels, balance des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Son rapport a été mis en ligne sur le site internet de la résidence.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2022 et leurs répartitions individuelles.

6.2 : Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2022.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété pour l'exercice 2022.

6.3 : décharge à donner au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2022.

6.4 : Décharge au syndic pour l'exercice 2022.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 30 septembre 2022 et leurs répartitions individuelles.

7. Elections statutaires (majorité absolue):

7.1 : Election du conseil de copropriété.

Les membres sortants sont démissionnaires.

Appel aux candidatures.

Le syndic rappelle l'obligation légale de la composition d'un conseil de copropriété.

M. Deblick, Mmes Sodimu-Longele et Camberlin propose leurs candidatures.

L'Assemblée Générale, après délibérations et votes, élit individuellement à l'unanimité le conseil suivant :

Mme Longele-Sodimu, Mme Camberlin, M. Deblick.

L'Assemblée Générale mandate à l'unanimité M. Stevens comme conseiller technique de l'immeuble jusqu'à la prochaine assemblée générale.

7.2 : Nomination du commissaire aux comptes (professionnel ou propriétaire).

M. Deville Didier et M. Deblick proposent leurs candidatures

Les candidatures de Mr Deblick et Deville sont acceptées.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité Mr. Deblick et Deville comme commissaires aux comptes.

7.3 : Prolongation du mandat de syndic.

Le conseil de copropriété sortant demande la reconduction du mandat du syndic.

Après délibération et votes, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic LAMBIMO jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Le syndic remercie l'assemblée générale pour sa confiance.

8. Travaux effectués ou en cours (réalisation PEB immeuble):

- Poursuite des travaux de rénovation des terrasses.
- Remplacement décharge sanitaire.
- Contrôle des canalisations privatives de gaz des appartements où les propriétaires ont commandé les travaux.
- Placement de la barrière parking.

9. Travaux à prévoir au pavillon (majorité des 2/3):

9.1 : Poursuite de la rénovation de l'étanchéité des terrasses.

Des travaux devront se poursuivre pour la rénovation des terrasses des appartements.

Le prix des matériaux entraîne une augmentation des coûts soit 29.700 € TVAC pour les terrasses arrière et la réparation du 14^e eme étage avant (Mm Gerrooms – trappe).

Après délibérations et votes, l'assemblée générale entérine à l'unanimité la poursuite de rénovation des terrasses du 13 eme étage arrière et la réparation de la trappe du 14eme étage

9.2 : Remplacement des serrures des ascenseurs.

Prix par ascenseur : 13.250 € TVAC.

Le syndic préconise de faire exécuter la rénovation pour l'ascenseur impair durant cet exercice et de reporter l'ascenseur pair pour le prochain exercice.

Après délibérations et votes (bulletin de vote n°6- voir résultat et dépouillement en annexe), l'Assemblée Générale accepte la proposition selon le quorum requis.

L'Assemblée générale demande le placement d'une poignée au début de chaque palier de l'escalier de secours afin de sécurisé.

9.3 : Placement d'une rampe pour personne à mobilité réduite à l'entrée de l'immeuble.

Le syndic expose les deux possibilités (rampe en dur – béton ou rampe amovible en inox).

La 1^{er} possibilité n'est pas réalisable. La rampe amovible nécessitera un aménagement mais la rampe ne pourra présenter la déclinaison légale suffisante. Une propriétaire communiquera le nom d'un organisme qui pourrait conseiller la réalisation du projet (Phare).

9.4 divers.

Le syndic signale l'introduction du renouvellement du permis d'environnement pour la chaufferie et parkings.

Demander prix pour le remplacement des plafonniers de la cage d'escaliers et paliers avec détecteur de présence.

10. Travaux futurs extraordinaires à prévoir au pavillon (majorité des 2/3).

10.1 : Rénovation et isolation de la toiture haute.

11. Travaux à prévoir au Parc (majorité des 2/3):

11.1 : placement de plots pour interdire le stationnement des véhicules à l'avant et à l'arrière des immeubles et/ou placements de bacs à fleurs devant les entrées.

Ce projet vise à empêcher le stationnement des véhicules devant les façades et entrées de l'immeuble. Investissement de 4869 € hors TVA (1773 € pour des bacs à fleurs devant les entrées et 2376 € pour les autres éléments).

Il existe également la possibilité de placer des plots en béton présents devant les emplacements à placer devant les entrées des immeubles et aux pignons (demande du conseil du parc).

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte cette proposition à l'unanimité. Ces éléments seront peints pour visibilité de nuit.

12. Propositions de travaux Extraordinaires futurs à prévoir au Parc (majorité des 2/3)

Ce point répond à l'obligation du Code Civil.

12.1 : Rénovation de l'étanchéité et asphalte du parking.

L'architecte a établi un cahier des charges dont l'investissement représente 1.342.348 € hors TVA soit 448.000 € pour le pavillon.

Dans l'immédiat des solutions d'interventions localisées sont privilégiées en cas d'infiltrations dans les garages.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale reporte la proposition à l'unanimité.

12.2 : Poursuite du provisionnement pour la rénovation des façades (joints dalles de parement- peinture des ferronneries et ciels de terrasses.

Les devis s'échelonnent par façade de 385.144 € à 311.650 € hors TVA pour l'ensemble du Parc soit 11 € par quotités en 1 appel pour le pavillon. Le syndic signale l'impossibilité financière de cette possibilité.

Le syndic propose une exécution dans trois ans pour la façade la plus endommagée en augmentant le fonds de réserve.

Poursuite de la dotation annuelle de 50.000 € /annuel soit 12.500 € par trimestre soit 1,29 € par quotité (actuellement 1 €) :

quotités	Projection	Actuellement
160 :	206 €	160 €
130 :	167 €	130 €
110 :	141 €	110 €

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte le principe de l'exécution des travaux à l'unanimité dans l'attente du financement complet des travaux.

13. Dispositions à prendre en matière de finances communes (proposition de budget de 250.000 €, fonds de roulement, imputation au Fonds de Réserve – proposition de dotation trimestrielle du Fonds de Réserve de 15.000 € et poursuite de la dotation du Fonds de Rénovation chaufferie-(majorité simple).

13.1. Budget ordinaire.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le budget ordinaire proposé par le syndic de 250.000 € sous réserve bien évidemment de l'augmentation ou de la diminution du coût énergétique, des frais engendrés par les créances éventuelles des propriétaires et des frais exceptionnels imprévus.

Aucune augmentation n'est prévue pour le Fonds de roulement.

13.2. Financement des travaux votés.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le prélèvement des travaux votés précédemment sur le Fonds de Réserve.

13.3. Dotation trimestrielle du fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'assemblée décide d'appeler à l'unanimité la dotation trimestrielle du Fonds de Réserve à 15.000 €, soit 1,54 € la quotité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale vote à l'unanimité les points suivants :

- appel trimestriel pour 62.500 € pour les appartements et de 540 € pour les garages.
- Dotation trimestrielle du Fonds de Réserve de 1.500 € pour rembourser le prêt de modernisation de la chaufferie pour une durée de 10 ans.
- dotation trimestrielle du fonds de réserve trimestriel à raison de 15.000, soit 1,54 € la quotité.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité les propositions.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent la possibilité pour les propriétaires en difficultés de régulariser leur appel trimestriel par des paiements mensuels anticipatifs en utilisant systématiquement la communication structurée reprise sur le virement de l'appel trimestriel.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Le syndic rappelle la clause pénale ci-dessous (AG. De 2017): "Toute somme due par un propriétaire à la copropriété, qui n'aura pas été réglée à l'échéance indiquée par le syndic dans sa demande de paiement, après envoi d'un rappel par courrier simple et après envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec une échéance de quinze

jours sera majorée d'une indemnité forfaitaire de dommages et intérêts de 10% avec un minimum de 125 € à titre de clause pénale"

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Assurance : Ethias depuis 09/2019. Augmentation de la franchise « dégâts des eaux » qui est portée à 750 € non indexée pour une période d'observation de deux ans et augmentation de la franchise « bris de vitres » portée à 500 €.

Courtier : Meuwèze. Le syndic signale que le courtier verse au syndic 5 % de sa commission pour être présent aux expertises des sinistres touchant l'immeuble ainsi que pour la gestion des dossiers.

Ascenseur : Schindler.

Organisme de contrôle Ascenseur : A.I.B.

Electricité: Engie- Electrabel.

Chauffagiste : Engie- Equans.

Extincteurs : Ansul.

Téléphone : Proximus.

Jardin : Mme Coremans.

Mazout : Confort Energy.

Compteurs d'eau et calorimètres : Ista.

15. Règlement d'ordre intérieur (majorité des 2/3).

- Modification du panneau précisant le poids des véhicules autorisés sur le parking de l'immeuble (2.5 T).

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la proposition.

Il est rappelé l'interdiction de placer du carrelage sur les terrasses.

Le syndic rappelle l'obligation de vivre en bonne harmonie dans le respect de l'autre et dans le respect des règles de la copropriété.

Ce point fait référence à l'adaptation légale du RGPD et a été mis en ligne. Cette charte fait partie intégrante aux statuts.

16. Mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant ou d'un propriétaire :

Néant.

17. Divers (ne peut faire l'objet de décisions importantes).

- Les propriétaires qui louent des emplacements de parkings à des occupants extérieurs aux immeubles ne peuvent pas donner de clé d'accès aux immeubles. L'accès doit s'effectuer exclusivement par la porte des garages.
- Rappel de l'évacuation gratuite des encombrants par Bruxelles Propreté pour les occupants.
- Demande d'aménagement du Parc pour les occupants et de fermer le parc aux non résidents.

Il est recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer copie des décisions qui les concernent à leurs locataires.

Le syndic rappelle que l'AG de 2011 a fixée la période de dernière semaine de mars-1^{er} semaine d'avril pour la date de l'assemblée générale annuelle.

En vertu de l'article 3.87 du Code Civil, les demandes d'inscrire des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale annuelle doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 24 février. A défaut, elles seront inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante en vertu de l'article 3.87 du Code Civil.

Le syndic rappelle que les décisions prises en séance seront exécutoires après un délai suspensif de 4 mois.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40 après lecture des décisions prises en séance.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1^{er}).

Clause RGPD.

Les données personnelles dont dispose et/ou qui sont communiquées à l'agent immobilier agissant en qualité de syndic dans le cadre de sa mission sont exclusivement destinées à l'exécution de cette dernière et, en vertu des obligations légales (loi sur la copropriété...) & contractuelles auxquelles il est soumis, peuvent être communiquées à des personnes tierces (acheteur(acheteur, agent immobilier, notaire...). Les données ne sont, en aucun cas, destinées à être cédées et/ou vendues à des fins publicitaires. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle il est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées sur notre site www.lambimo.be.

Président

F. Legrand
Gérant
4 mai 2023

[The following section contains numerous handwritten signatures and initials, including 'F. Legrand', 'Gérant', and various other names, along with some dates like '4 mai 2023' and '17/05/23'. There are also some illegible handwritten notes and stamps.]

Annexe 1

Immeuble : ACP ALBERT XI

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 04/05/2023

Question		%	Out	Non	Absent.		Vote
1		51,00%	130	0	0	100,00%	accepté
6		66,77%	4 505	185	0	96,06%	accepté

Prop	1	6
BOITOR LORANT - BOITOR CRISTINA		
BRINZEIU MARIANA		
CANIVET		
CHARLIER MARIANNE		
DE CLERCQ L.		
DE GRANDE-STRUYVEN		
DE WAELE BRIGITTE		
DEMUYNCK JACQUELINE (E.V.55)		
DEMUYNCK JACQUELINE (E.V.G201)		
DEVILLE DIDIER		
DOLYAN GAYANE (E.V.56)		
FONTAINE BERTRAND		
GILLET D. - DE WILDE CH.		C
GOBBENS		
GONTIER - VAN HOVE		
KINGUE MALLO KOTTO		C
KIVINIEMI SEPPA		
LAI ALESSIA		
LARIVIERE R. C/O LARIVIERE TH.		
LAUREYS - VANHECKE		
LEEMANS VIVIANE		
LHOST RAPHAEL		
LOUIS J-C - CAMBERLIN R.		
OTHMANE MINA		
PARY		
QUERTINMONT SABINE		
REYNBEEK NELE		
SODIMU FESTUS		
STEVENS		
SWAENEPOEL T - BINDANDA M.		
URBAIN J-M		
VAN UYTFANGHE GINETTE		
VANDEN BERGHE JOSEPH		
VANMOLLE SERGE		
VOLANT L. - BREYSENS L.(E.V.63)		
VRANCKX		
VRANCKX R. - LANCERS R.		
WERNER - PELSENER		

BILAN 30/09/2024

Immeuble : ACP ALBERT XI

BCE : 0525 643 889

ACTIF

162100	FONDS DE RESERVE ASCENSEUR	3975,00
400100	ARRONDIS	144,43
410000	CENTRALISATION FONDS DE RESERVE	25023,85
410010	FRAIS DE RAPPELS	306,50
499000	COMPTE D'ATTENTE	6149,57
550000	NAGELMACKERS EPARGNE	171355,71
551000	NAGELMACKERS	23435,44
610000	ENTRETIEN DES EXTINCTEURS	816,06
610010	EXTINCTEURS D'INCENDIE	3925,67
610050	PREVENTION INCENDIE	62,94
610091	BADGES/TELECOMMANDES/CLES	138,75
610092	BADGES/TELECOMMANDES/CLES GARAGES	86,07
610100	CONTRÔLE ASCENSEURS	742,29
610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	7424,36
610120	ENTRETIEN/REPARATIONS ASCENSEURS	2837,54
610130	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	759,58
610220	ENTRETIEN INSTAL.ELECTRIQUES	1872,11
610221	ENTRETIEN INSTAL.ELECTRIQUES GARAGES	399,26
610310	CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUFFAGE	4992,03
610320	ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	11793,35
610380	COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	10026,72
610520	PRODUITS D'ENTRETIEN	967,27
610530	MATERIEL D'ENTRETIEN	619,46
610540	CONTENEURS	326,70
610580	ETRENNES	70,00
610670	ENTRETIEN & FOURNITURE JARDINS & PKG	9017,94
610680	ENTRETIEN & FOURNITURE PORTE GARAGE	339,21
610700	ENTRETIEN BATIMENTS	9001,23
611100	PRELEVEMENT FONDS DE RESERVE	9010,00
611110	PRELEVEMENT FONDS DE RESERVE CHAUFFERIE	7855,27
611200	PRELEVEMENT FONDS DE RESERVE ASCENSEUR	9591,73
612000	EAU	23466,04
612020	SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	3954,62
612100	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	2657,05
612110	ELECTRICITE ASCENSEURS	1701,66
612120	ELECTRICITE CHAUFFAGE	3473,84
612130	ELECTRICITE GARAGES	1738,80
612320	LIVRAISONS MAZOUT	65586,98
612500	FRAIS PRIVATIFS	116159,37
613000	HONORAIRES SYNDIC	16175,00
613010	HONORAIRES AVOCATS	879,71
613100	INDEMN. MEMBRES CSEILS INTERNE	450,00
614000	ASSURANCE INCENDIE	9554,71
614100	RESPONSABILITE CIVILE	130,83
614200	ASSURANCE LOI	403,59
614300	ASSURANCE VOLONTAIRES	1394,78
614700	FRANCHISE	1636,45
616000	FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC	2809,00
616030	SITE INTERNET	636,00

BILAN 30/09/2024

Immeuble : ACP ALBERT XI

BCE : 0525 643 889

616100	SALLES DE REUNION	359,60
616120	ASSEMBLEE GENERALE	629,52
620000	REMUNERATIONS CONCIERGE	21273,56
621000	SECURITE SOCIALE CONCIERGE	26181,65
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	84,00
		624402,80

PASSIF

100000	FONDS DE ROULEMENT APPARTEMENTS	-27992,14
100100	FONDS DE ROULEMENT GARAGES	-1712,67
162000	FONDS DE RESERVE	-125499,00
162010	FONDS DE RESERVE GARAGES	-40,28
162300	FONDS DE RESERVE CHAUFFAGE	-419,61
409201208	SINISTRE 08/12/20	-331,20
410100	CENTRALISATION CHARGES COPROPRIETAIRES	-23231,75
440000	FOURNISSEURS	-13912,76
610390	REMBOURSEMENT PROVISIONS CHAUFFAGE	-111262,02
614800	SOLDES SINISTRES	-100,25
657000	REMBOURSEMENT PROVISIONS APPELEES APPART	-250000,00
657500	REMBOURSEMENT PROVISIONS APPELEES GAR.	-2160,08
700000	APPEL FONDS DE RESERVE	-60000,68
700300	PRÊT TRVX CHAUFFERIE	-7412,12
751000	INTERETS BANCAIRES	-169,52
760000	RECETTES EXCEPTIONNELLES	-158,72
		-624402,80

Historique des comptes généraux

Immeuble : ACP ALBERT XI Du 01/10/2023 Au 30/09/2024

Compte : 611100 PRELEVEMENT FONDS DE RESERVE

Date	Journal	Numéro	Débit	Crédit	Cumul	Commentaire
30/09/2024	FTA	24218	9 010,00		9 010,00	TRVX RESTITUT°ETANCH.10E (FACAD
Total :			9 010,00	0,00		Solde de la période : 9 010,00

Compte : 611110 PRELEVEMENT FONDS DE RESERVER CHAUFFERIE

Date	Journal	Numéro	Débit	Crédit	Cumul	Commentaire
31/12/2023	FTA	24180	7 855,27		7 855,27	5EME ANNUITE RENOVAT° CHAUFFER
Total :			7 855,27	0,00		Solde de la période : 7 855,27

Compte : 611200 PRELEVEMENT FONDS DE RESERVE ASCENSEUR

Date	Journal	Numéro	Débit	Crédit	Cumul	Commentaire
17/11/2023	FTA	24175	2 737,47		2 737,47	REPLACEMENT DE SERRURES (IMP
22/02/2024	FTA	24182	5 480,88		8 218,35	REPLACEMENT DE SERRURES (IMP
11/04/2024	FTA	24185	1 373,38		9 591,73	REPLACEMENT DE SERRURES (IMP
Total :			9 591,73	0,00		Solde de la période : 9 591,73

Totaux Généraux : 26 457,00 0,00 Solde de la période : 26 457,00

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 1 sur 12

061000 ENTRETIEN DES EXTINCTEURS				Clé : 9751	
FTA	24039	04/12/2023	12/23 - 11/24		816,06
					816,06
061001 EXTINCTEURS D'INCENDIE				Clé : 9751	
FTA	24003	05/10/2023	SETS JOINTS		114,89
FTA	24027	04/12/2023	PLACEMENT D'1 EXCTINCTEUR		566,76
FTA	24063	13/02/2024	VERIFICATION HYDRANT MURAL		303,33
FTA	24110	12/04/2024	VERIF.ECLAIRAGES DE SECOURS + NETTOY.		2 658,37
FTA	24207	02/09/2024	SET JOINTS, CLINQUANTS,...		282,32
					3 925,67
061005 PREVENTION INCENDIE				Clé : 9751	
FTA	24177	30/11/2023	PERMIS D'ENVIRONNEMENT		62,94
					62,94
0610091 BADGES/TELECOMMANDES/CLES				Clé : 9410	
OD	12	04/10/2023	3 BADGES (15)		-54,78
OD	11	10/10/2023	3 BADGES (29)		-54,78
OD	13	21/10/2023	1 BADGE (24)		-18,26
FTA	24024	03/11/2023	20 BADGES		450,60
OD	14	22/11/2023	1 BADGE (25)		-22,53
OD	15	15/01/2024	1 BADGE (16)		-22,53
OD	16	20/01/2024	2 BADGES (28)		-45,06
FTA	24064	26/01/2024	6 CLES LOC.VELoS + 1 BOITIER GAR. + 1 CO		41,27
OD	17	12/04/2024	1 BADGE (27)		-22,53
OD	18	04/06/2024	2 BADGES (33)		-45,06
OD	19	07/07/2024	1 BADGE (20)		-22,53
OD	20	03/09/2024	1 BADGE (53)		-22,53
OD	21	24/09/2024	1 BADGE (9)		-22,53
					138,75
0610092 BADGES/TELECOMMANDES/CLES GARAGES				Clé : 31	
FTA	24177	30/11/2023	2 CLES PORTE GARAGE (X1-29-G201)		-28,71
FTA	24177	30/11/2023	1 TELECOMMANDE (X1 - G201)		-18,92
FTA	24177	30/11/2023	5 CLES MULT-T-LOCK		76,03
FTA	24184	28/02/2024	4 TELECOMMANDES		77,64
FTA	24184	28/02/2024	1 TELECOMMANDE (X1 - G206)		-19,41
FTA	24184	28/02/2024	1 TELECOMMANDE (X - G148)		-19,41
FTA	24184	28/02/2024	1 CLE PORTE GARAGE (IX - 24)		-13,50
FTA	24186	30/04/2024	2 TELECOMMANDES (IX - G35)		-38,82
FTA	24186	30/04/2024	1 CLE (IX - 48)		-15,21
FTA	24186	30/04/2024	2 CLES PORTE GARAGE (IX - G35)		-30,41
FTA	24189	30/06/2024	1 TELECOMMANDE (X - G125)		-19,41
FTA	24189	30/06/2024	1 TELECOMMANDE (X - 69)		-19,41
FTA	24204	31/08/2024	5 TELECOMMANDES		95,79
FTA	24204	31/08/2024	5 CLES MULT -T-LOCK		76,03
FTA	24221	30/09/2024	1 TELECOMMANDE (IX - G65)		-19,41
FTA	24221	30/09/2024	1 TELECOMMANDE (X - G125)		-19,41
FTA	24221	30/09/2024	2 TELECOMMANDES (IX - 14)		-38,82
FTA	24221	30/09/2024	1 TELECOMMANDE (X - 41)		-19,16
FTA	24221	30/09/2024	1 CLE PORTE GARAGE (X1 - 41)		-15,20
FTA	24221	30/09/2024	5 TELECOMMANDES		95,79
					86,07

Immeuble ACP ALBERT XI BCE : 0525 643 889

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 2 sur 12

<u>061010</u>	<u>CONTROLE ASCENSEURS</u>		Clé : 9751	
FTA	24073	26/02/2024 INSPECTIONS PREVENTIVES	331,58	
FTA	24199	23/08/2024 CONTROLES PERIODIQUES	410,71	
			742,29	
<u>061011</u>	<u>CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS</u>		Clé : 9751	
FTA	24079	01/01/2024 01/01/24 - 30/06/24	3 712,18	
FTA	24153	27/06/2024 01/07/24 - 31/12/24	3 712,18	
			7 424,36	
<u>061012</u>	<u>ENTRETIEN/REPARATIONS ASCENSEURS</u>		Clé : 9751	
FTA	24095	20/03/2024 REMPLACEMENT BOUTON (P)	287,92	
FTA	24124	10/05/2024 REMPLACEMENT BATTERIE (P)	160,21	
FTA	24134	31/05/2024 REMPLACEMENT COURROIE TRANSMISSION (I)	2 068,01	
FTA	24200	27/08/2024 PORTE CABINE DEREGLEE (P)	97,36	
FTA	24211	13/09/2024 PROBL SYSTEME SECU PORTE CABINE (P)	224,04	
			2 837,54	
<u>061013</u>	<u>TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS</u>		Clé : 9751	
FTA	24001	01/10/2023 10/23	27,13	
FTA	24023	01/11/2023 11/23	27,13	
FTA	24035	01/12/2023 12/23	27,13	
FTA	24052	01/01/2024 01/24	29,13	
FTA	24078	01/01/2024 01/01/24 - 30/06/24 CONNECTIVITY	208,01	
FTA	24070	01/02/2024 02/24	29,13	
FTA	24086	01/03/2024 03/24	29,13	
FTA	24101	01/04/2024 04/24	29,13	
FTA	24122	01/05/2024 05/24	29,13	
FTA	24145	01/06/2024 06/24	29,13	
FTA	24154	27/06/2024 01/07/24 - 31/12/24 CONNECTIVITY	208,01	
FTA	24157	01/07/2024 07/24	29,13	
FTA	24192	01/08/2024 08/24	29,13	
FTA	24206	01/09/2024 09/24	29,13	
			759,58	
<u>061022</u>	<u>ENTRETIEN INSTAL. ELECTRIQUES</u>		Clé : 9410	
FTA	24013	24/10/2023 REMPL DE SPOTS ASCENSEURS	392,20	
FTA	24138	14/11/2023 6 LAMPES LED	13,14	
FTA	24141	14/02/2024 DURACEL + RUBAN LED + LAMPES LED	18,84	
FTA	24085	29/02/2024 REMPL D'I BLOC SECOURS AU 9E ETAGE	169,60	
FTA	24190	30/07/2024 7 LAMPES LED	17,73	
FTA	24204	31/08/2024 PLACEMENT DE 20 BLOCS DE SECOURS	1 236,67	
FTA	24210	12/09/2024 3 LAMPES LED	23,93	
			1 872,11	
<u>0610221</u>	<u>ENTRETIEN INSTAL. ELECTRIQUES GARAGES</u>		Clé : 31	
FTA	24181	31/01/2024 REMPL SPOTS SUR POTEAUX	353,33	
FTA	24189	30/06/2024 CABLE SECTIONNE A L'ENTREE	45,93	
			399,26	
<u>061031</u>	<u>CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUFFAGE</u>		Clé : 9410	
FTA	24177	30/11/2023 10/23	412,68	
FTA	24177	30/11/2023 11/23	410,83	
FTA	24180	31/12/2023 12/23	413,18	
FTA	24181	31/01/2024 01/24	416,03	
FTA	24184	28/02/2024 02/24	418,26	

Immeuble ACP ALBERT XI BCE : 0525 643 889

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 3 sur 12

061031 CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUFFAGE

Clé : 9410

FTA	24186	30/04/2024	03/24	417,39
FTA	24189	30/06/2024	04/24	418,53
FTA	24189	30/06/2024	06/24	415,67
FTA	24189	30/06/2024	05/24	415,96
FTA	24204	31/08/2024	07/24	418,60
FTA	24204	31/08/2024	08/24	418,28
FTA	24221	30/09/2024	09/24	416,62

4 992,03

061032 ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

Clé : 9410

FTA	24177	30/11/2023	INTERVENTION 30/10/23	89,04
FTA	24180	31/12/2023	INTERVENT°CIRCULATEUR FACADE AVT	63,60
FTA	24180	31/12/2023	CONTROLE INSTALL.-REGL.CIRCULATEURS	76,32
FTA	24180	31/12/2023	PURGE RADIATEURS 214	50,88
FTA	24184	28/02/2024	REPL CIRCULATEUR FACADE AVT	2 662,14
FTA	24184	28/02/2024	REPL DE LA VANNE 3 VOIES FACADE ARRIERE	1 396,00
FTA	24186	30/04/2024	REP FUI TE SUR LE RETOUR CHAUDIERE	526,02
FTA	24186	30/04/2024	REP FUI TE COMPTEUR + REPL PURGEURS	163,53
FTA	24186	30/04/2024	INTERVENTION DU 19/02/24	67,13
FTA	24186	30/04/2024	TAXE REGIONALE 2024	626,07
FTA	24186	30/04/2024	REPL DOIGT GANT CHAUDIERE	253,42
FTA	24186	30/04/2024	REPL DOIGT GANT CHAUDIERE	140,97
FTA	24186	30/04/2024	REPL JAUGE ELECTRONIQUE	416,58
FTA	24186	30/04/2024	MANQUE D'EAU DS INSTALLAT° 07/11/23	328,28
FTA	24189	30/06/2024	REP DE L'ISOLATION EN CHAUFFERIE	292,21
FTA	24189	30/06/2024	VERIF CIRCULATEUR & V2V + MODULE	107,41
FTA	24189	30/06/2024	FUI TE CHAUFF.- VIDANGE (FACADE AVT)	187,97
FTA	24189	30/06/2024	REPL VANNE + CIRCULATEUR CIRCUIT	2 662,14
FTA	24189	30/06/2024	VIDANGE COLONNE SANITAIRE	120,84
FTA	24189	30/06/2024	CONTROLE CHAUFFERIE	80,56
FTA	24189	30/06/2024	ARRET & REMISE EN ROUTE CHAUFF.	101,76
FTA	24189	30/06/2024	INTERVENTION SUITE FUI TE MAZOUT	53,71
FTA	24189	30/06/2024	COUPURE DE COURANT + RESET TABLEAU	80,56
FTA	24189	30/06/2024	REPL TUYAUTERIE APRES COMPTEUR EAU	1 246,21

11 793,35

061038 COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS

Clé : 9410

FTA	24221	30/09/2024	DECOMPTE EAU CHAUDE & FROIDE	6 180,63
FTA	24221	30/09/2024	DECOMPTE REPARTITION RADIO AMM	3 846,09

10 026,72

061039 REMBOURSEMENT PROVISIONS CHAUFFAGE

Clé : 9410

OD	29	30/09/2024	DECOMPTE CHAUFFAGE ET EAU	-112 381,58
OD	30	30/09/2024	REGUL.DECOMPTE CHAUFFAGE & EAU 2023-2024	1 119,56

-111 262,02

061052 PRODUITS D'ENTRETIEN

Clé : 9751

FTA	24138	14/11/2023	DIVERS PRODUITS D'ENTRETIEN	14,64
FTA	24141	14/02/2024	DIVERS PRODUITS D'ENTRETIEN	44,70
FTA	24144	16/03/2024	DIVERS PRODUITS D'ENTRETIEN	75,73
FTA	24190	30/07/2024	DIVERS PRODUITS D'ENTRETIEN	19,15
FTA	24210	12/09/2024	DIVERS PRODUITS D'ENTRETIEN	30,66
FTA	24216	19/09/2024	DIVERS PRODUITS D'ENTRETIEN	782,39

967,27

Immeuble ACP ALBERT XI BCE : 0525 643 889

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 4 sur 12

061053	<u>MATERIEL D'ENTRETIEN</u>		Clé : 9751	
FTA	24217	26/09/2024	MATERIELS D'ENTRETIEN	619,46
				619,46
061054	<u>CONTENEURS</u>		Clé : 9751	
FTA	24177	30/11/2023	09/10/23 -31/12/23	54,45
FTA	24177	30/11/2023	17/07/23 - 08/10/23	54,45
FTA	24181	31/01/2024	01/01/24 - 24/03/24	54,45
FTA	24186	30/04/2024	25/03/24 - 16/06/24	54,45
FTA	24204	31/08/2024	17/06/24 - 08/09/24	54,45
FTA	24221	30/09/2024	09/09/24 - 01/12/24	54,45
				326,70
061058	<u>ETRENNES VOIRIES</u>		Clé : 9751	
FTA	24140	20/12/2023	EBOUEURS & FACTEUR	70,00
				70,00
061067	<u>ENTRETIEN & FOURNITURE JARDINS & PKG</u>		Clé : 9410	
FTA	24022	31/10/2023	ENTRETIEN JARDINS 10/23	422,29
FTA	24033	30/11/2023	ENTRETIEN JARDINS 11/23	422,29
FTA	24177	30/11/2023	AJOUT CAMERA GARAGE	283,42
FTA	24047	27/12/2023	ENTRETIEN JARDINS 12/23	422,29
FTA	24180	31/12/2023	CURAGE DES EGOUTS	593,60
FTA	24180	31/12/2023	CONTRAT BARRIERE 08/23 - 08/24	113,67
FTA	24181	31/01/2024	FIXATION RAMPE ENTREES	199,31
FTA	24181	31/01/2024	PLACEMENT & PEINTURE PLOTS	627,26
FTA	24184	28/02/2024	ELAGAGE DU DERNIER SAULE PLEUREUR	453,75
FTA	24184	28/02/2024	INTERVENT*SUITE CHUTE DU SAULE PLEUREUR	334,77
FTA	24184	28/02/2024	ELAGAGE DU SAULE & ABATTAGE DU CERISIER	302,50
FTA	24184	28/02/2024	ANNULATION FACTURE 22065	-70,23
FTA	24184	28/02/2024	REMPL ROBINET GALERIE GARAGES	84,80
FTA	24099	31/03/2024	ENTRETIEN JARDINS 03/24	430,74
FTA	24121	30/04/2024	ENTRETIEN JARDINS 04/24	430,74
FTA	24186	30/04/2024	ELAGAGE DU SAULE & ABATTAGE DU CERISIER	288,38
FTA	24186	30/04/2024	HEURT BARRIERE PAR TIERS	72,91
FTA	24186	30/04/2024	ANNULATION FTA 24184	-302,50
FTA	24135	31/05/2024	ENTRETIEN JARDINS 05/24	430,74
FTA	24156	30/06/2024	ENTRETIEN JARDINS 06/24	430,74
FTA	24189	30/06/2024	PANNEAUX DE SIGNALISATION	531,64
FTA	24191	31/07/2024	ENTRETIEN JARDINS 07/24	430,74
FTA	24203	31/08/2024	ENTRETIEN JARDINS 08/24	430,74
FTA	24204	31/08/2024	VERIF & REFIX DIFFERENTS POTELETS	107,73
FTA	24204	31/08/2024	DEBOUCHAGE DESCENTE CANIVEAU SUR PKG	63,60
FTA	24204	31/08/2024	POTEAU RADAR DEBOITE (REMISE EN PLACE)	72,91
FTA	24204	31/08/2024	BARRIERE BLOQUEE OUVERTE	204,82
FTA	24204	31/08/2024	3 KARCHER	289,95
FTA	24219	30/09/2024	2 BIDONS DE 5 LITRES DE DESHERBANT	187,55
FTA	24220	30/09/2024	ENTRETIEN JARDINS 09/12	430,74
FTA	24221	30/09/2024	PLACEMENT DE 2 PLANTES DE PYRACANTHAS	38,32
FTA	24221	30/09/2024	PLACEMENT D'UN PORTILLON DE JARDIN	257,73
				9 017,94
061068	<u>ENTRETIEN & FOURNITURE PORTE GARAGE</u>		Clé : 31	
FTA	24177	30/11/2023	INTERVENTION DU 09/11/23	53,43
FTA	24181	31/01/2024	REMPL RESSORT DE COMPENSATION	159,41

Immeuble ACP ALBERT XI BCE : 0525 643 889

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 5 sur 12

061068 ENTRETIEN & FOURNITURE PORTE GARAGE

Clé : 31

FTA	24186	30/04/2024	CONTRAT D'ENTRETIEN 03/24 - 02/25	94,45
FTA	24204	31/08/2024	INTERVENTION DU 26/06/24	31,92
				339,21

061070 ENTRETIEN BATIMENTS

Clé : 9751

FTA	24012	17/10/2023	REPL. CABLE LIAISON PORTE ENTREE	433,48
FTA	24021	31/10/2023	REPARATION PORTE ENTREE	121,90
FTA	24174	31/10/2023	REPARAT° TRAPPE ESCALIER SECOURS 14E AVT	1 294,26
FTA	24032	27/11/2023	REPL PIVOT SOL PORTE ENTREE	638,12
FTA	24177	30/11/2023	JOINT DE DILATATION FACADE ARRIERE	1 243,02
FTA	24139	01/12/2023	ARBRE DE NOEL	75,00
FTA	24077	18/12/2023	ENLEVEMENT ELEMENT TERRASSE (POMPIERS)	341,50
FTA	24045	22/12/2023	NETTOY. & CURAGE DES EGOUTS DVT ASC.	259,70
FTA	24075	14/02/2024	NETTOY. DES STERFPUTS AVEC MACHINE HP	434,60
FTA	24183	29/02/2024	FIXAT° DE LA PLAQUE DU PIVOT DE SOL	898,89
FTA	24087	06/03/2024	REMPLACEMENT CAMERAS	1 777,58
FTA	24089	07/03/2024	ABONNEMENT CARTE SIM (CAMERAS)	254,10
FTA	24091	12/03/2024	2 PAILLASSONS COCO	307,18
FTA	24103	02/04/2024	REMPLACEMENT ROBINET LOCAL SECHOIR	302,10
FTA	24129	18/05/2024	NETTOY. & CURAGE DES EGOUTS DVT ASC.	259,70
FTA	24130	24/05/2024	PLACEMENT SOLIN PORTE SECHOIR	323,30
FTA	24188	24/05/2024	REPL TUYAU DESCENTE TERRAS. 18E ETAGE	445,20
FTA	24155	28/06/2024	DEBOUCHAGE CANIVEAU A HAUTE PRESSION	381,60
FTA	24159	03/07/2024	REPL DU GARDE-CORPS 5E ETAGE	455,80
FTA	24215	17/09/2024	2 BATTERIES LI-ION WORX POWERSHARE	71,78
OD	28	30/09/2024	ANNUL FAE 21050-TRVX COLON.EAU FR.(7&8)	-1 317,58
				9 001,23

061200 EAU

Clé : 9410

FTA	24177	30/11/2023	13/09/23 - 11/10/23---1252M³	2 042,65
FTA	24177	30/11/2023	12/10/23 - 14/11/23---1309M³	2 160,77
FTA	24180	31/12/2023	15/11/23 - 06/12/23---836M³	1 381,94
FTA	24181	31/01/2024	07/12/23 - 16/01/24---1573M³	2 638,91
FTA	24184	28/02/2024	17/01/24 - 15/02/24---1149M³	1 975,17
FTA	24186	30/04/2024	16/02/24 - 19/03/24---1273M³	2 179,53
FTA	24186	30/04/2024	20/03/24 - 11/04/24---884M³	1 519,05
FTA	24189	30/06/2024	15/05/24 - 12/06/24---978M³	1 705,84
FTA	24189	30/06/2024	12/04/24 - 14/05/24---1300M³	2 228,04
FTA	24204	31/08/2024	18/07/24 - 14/08/24---911M³	1 595,99
FTA	24204	31/08/2024	13/06/24 - 17/07/24---1392M³	2 383,33
FTA	24221	30/09/2024	15/08/24 - 10/09/24---954M³	1 654,82
				23 466,04

061202 SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU

Clé : 9410

FTA	24177	30/11/2023	2000KG	252,65
FTA	24189	30/06/2024	POBLEME SUR L'ADOUCCISSEUR	90,57
FTA	24189	30/06/2024	REPL ADOUCISSEUR	3 611,40
				3 954,62

061210 ELECTRICITE PARTIES COMMUNES

Clé : 9751

FTA	24009	14/10/2023	10/23	262,00
FTA	24028	14/11/2023	11/23	262,00
FTA	24043	14/12/2023	12/23	262,00
FTA	24061	14/01/2024	01/24	262,00

Immeuble ACP ALBERT XI BCE : 0525 643 889

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 6 sur 12

061210 ELECTRICITE PARTIES COMMUNES

Clé : 9751

FTA	24082	14/02/2024	02/24	262,00
FTA	24092	14/03/2024	03/24	262,00
FTA	24113	14/04/2024	04/24	262,00
FTA	24127	14/05/2024	05/24	262,00
FTA	24147	16/06/2024	06/24	262,00
FTA	24164	14/07/2024	07/24	217,00
FTA	24169	14/07/2024	09/06/23 - 20/06/24 (DECOMPTE)	-351,95
FTA	24195	15/08/2024	08/24	217,00
FTA	24214	15/09/2024	09/24	217,00
				2 657,05

061211 ELECTRICITE ASCENSEURS

Clé : 9751

FTA	24010	14/10/2023	10/23	58,00
FTA	24011	14/10/2023	10/23	58,00
FTA	24029	14/11/2023	11/23	58,00
FTA	24030	14/11/2023	11/23	58,00
FTA	24041	14/12/2023	12/23	58,00
FTA	24042	14/12/2023	12/23	58,00
FTA	24059	14/01/2024	01/24	58,00
FTA	24060	14/01/2024	01/24	58,00
FTA	24080	14/02/2024	02/24	58,00
FTA	24081	14/02/2024	02/24	58,00
FTA	24093	14/03/2024	03/24	58,00
FTA	24094	14/03/2024	03/24	58,00
FTA	24111	14/04/2024	04/24	58,00
FTA	24112	14/04/2024	04/24	58,00
FTA	24125	14/05/2024	05/24	58,00
FTA	24126	14/05/2024	05/24	58,00
FTA	24146	16/06/2024	06/24	58,00
FTA	24148	16/06/2024	06/24	58,00
FTA	24165	14/07/2024	07/24	53,00
FTA	24166	14/07/2024	07/24	53,00
FTA	24167	14/07/2024	09/06/23 - 20/06/24 (DECOMPTE)	224,05
FTA	24168	14/07/2024	09/06/23 - 20/06/24 (DECOMPTE)	115,61
FTA	24196	15/08/2024	08/24	53,00
FTA	24197	15/08/2024	08/24	53,00
FTA	24212	15/09/2024	09/24	53,00
FTA	24213	15/09/2024	09/24	53,00
				1 701,66

061212 ELECTRICITE CHAUFFAGE

Clé : 9410

FTA	24180	31/12/2023	12/23	837,00
FTA	24186	30/04/2024	03/24	837,00
FTA	24189	30/06/2024	06/24	837,00
FTA	24204	31/08/2024	09/06/23 - 20/06/24	132,17
FTA	24221	30/09/2024	09/24	830,67
				3 473,84

061213 ELECTRICITE GARAGES

Clé : 31

FTA	24180	31/12/2023	12/23	436,29
FTA	24186	30/04/2024	03/24	436,29
FTA	24189	30/06/2024	06/24	436,29
FTA	24204	31/08/2024	09/06/23 - 19/06/24	23,63

Immeuble ACP ALBERT XI BCE : 0525 643 889

Relevé des dépenses du 01/10/2023 au 30/09/2024

Page 7 sur 12

061213 ELECTRICITE GARAGES				Clé : 31	
FTA	24221	30/09/2024	09/24		406,30
					1 738,80
061232 LIVRAISONS MAZOUT				Clé : 9410	
FTA	24177	30/11/2023	18096 LITRES		5 980,57
FTA	24177	30/11/2023	19869 LITRES		7 128,31
FTA	24180	31/12/2023	16340 LITRES		4 941,53
FTA	24180	31/12/2023	20035 LITRES		6 198,77
FTA	24181	31/01/2024	17020 LITRES		5 486,29
FTA	24181	31/01/2024	17013 LITRES		5 284,36
FTA	24184	28/02/2024	17668 LITRES		6 008,72
FTA	24184	28/02/2024	17745 LITRES		5 535,34
FTA	24186	30/04/2024	14452 LITRES		4 654,43
FTA	24189	30/06/2024	17046 LITRES		5 302,86
FTA	24189	30/06/2024	15873 LITRES		4 936,03
FTA	24204	31/08/2024	14835 LITRES		4 129,77
					65 586,98
061300 HONORAIRES SYNDIC				Clé : 9751	
FTA	24002	01/10/2023	4 TR 23		3 886,00
FTA	24055	01/01/2024	1 TR 24		4 016,00
FTA	24068	30/01/2024	FORFAIT CONTENTIEUX FLAMANG		164,00
FTA	24076	16/02/2024	HONORAIRE CONTENTIEUX BERTINCHANMPS		77,00
FTA	24100	01/04/2024	2 TR 24		4 016,00
FTA	24158	01/07/2024	3 TR 24		4 016,00
					16 175,00
061301 HONORAIRES AVOCATS				Clé : 9751	
FTA	24026	17/11/2023	CONTENTIEUX FRANCOIS		146,26
FTA	24044	14/12/2023	CONTENTIEUX MUKENDI		105,88
OD	4	22/02/2024	CLAUSE PENALE CX ZENTHNER		-458,29
OD	4	22/02/2024	INTERETS CX ZENTHNER		-198,07
OD	2	10/04/2024	SOLDE FRAIS HUISSIER CX FRANCOIS		-31,96
OD	2	10/04/2024	INTERETS CX FRANCOIS		-13,94
FTA	24136	05/06/2024	CONTENTIEUX FRANCOIS		252,93
FTA	24162	10/07/2024	CONTENTIEUX MILLIS		1 076,90
					879,71
061310 INDEMN. MEMBRES CSE/LS INTERNE				Clé : 9751	
OD	3	08/01/2024	INDEMNITE MEMBRE C.C. 2024		450,00
					450,00
061400 ASSURANCE INCENDIE				Clé : 9751	
FTA	24000	01/10/2023	15/09/23 - 14/09/24		9 554,71
					9 554,71
061410 RESPONSABILITE CIVILE				Clé : 9751	
FTA	24031	27/11/2023	27/11/23 - 26/11/24		130,83
					130,83
061420 ASSURANCE LOI				Clé : 9751	
FTA	24053	01/01/2024	01/01/24 - 31/12/24 (CONJOINT AIDANT)		147,32
FTA	24054	01/01/2024	01/01/24 - 31/12/24		256,27
					403,59
061430 ASSURANCE VONTAIRES				Clé : 9751	