

Association des Copropriétaires «ORCHIDEE»
Numéro d'entreprise : 834.124.378
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 103907 – 503363 – 507643
IPI 507655 (stagiaire)

Bruxelles, le 25 novembre 2015


**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 25.11.2015**

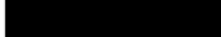
La réunion est tenue en l'établissement au « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.
La séance est ouverte à 20h00.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que ~~6040~~ 19.905 quotités ~~27/46~~ copropriétaires – sont présents ou dûment représentés. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : 

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : 

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic détaille les frais de l'exercice 2014-2015 et le bilan.

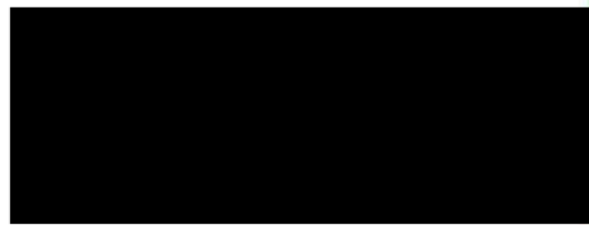
*Remarque doit être discutée avec DTS par fonction de 2 notes
mélange de l'un et peut-être avec l'autre réunion.*

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

*cf remarque relative fonction DTS voir p^o 3
rapport sera fait au point PV.*

5. Etat des procédures judiciaires en cours

*A2 en cours avec saisie immobilière notifiée
G1 dossier régularisé prochainement.*



6. Comptes

6.1. approbation des comptes et du bilan du 01.10.2014 au 30.09.2015

OK unanimité.

6.2. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

pas de réadaptation.

7. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes

OK unanimité.

8. Nominations

8.1. du Syndic

OK - prolongé le mandat jusqu'à la prochaine AG.

8.2. du Conseil de Copropriété

voir élus.

8.3. du Commissaire aux Comptes

9. Placement de caméras de surveillance dans les parties communes

Projet de placement de 8 caméras de surveillance sur l'escalier des accès de l'immeuble (entrée, garages extérieurs, garages-intérieurs)

Coût: 4293 € TVA

⇒ oui = 75%

Contre:

10. Discussion quant à la prise en charge du coût de remplacement des télécommandes pour ouverture des portes des garages

Fermeture de la porte et accès garages sera réglé sur base de 15 sec.

Il est décidé de remplacer 1 télécommande (type camion) à 50% du prix soit 36 € et ce par propriétaire via le coût 760.000.

Exception à ceux qui sont en retard de paiement.

Les télécommandes doivent être échangées avant le 15/1/2016.

dans les locaux du Syndic

11. Remplacement des plaquettes boîtes aux lettres et sonnettes

OK pour le remplacement des plaquettes après comparaison de prix et sur base d'un montant maximum de 700 €

Formulaire est annexé au projet PV pour fournir l'attribution exacte des ~~gens~~ occupants.

12. Remplacement des boutons d'appel des ascenseurs

Unanimité de procéder à la mise en conformité des ascenseurs sur base de l'offre de Perroman y compris le remplacement des boutons offert à titre commercial.

coût 24400 € + TVA.

13. Rappel du respect du règlement d'ordre intérieur

- respect du tir des détachés

- télécommunications ne peuvent être laissés dans la lettre.

14. Fixation des appels :

14.1. pour dépenses courantes (en fonction du budget)

idem exercice précédent.

14.2. pour le fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

idem exercice précédent.



15. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

pas de remarques particulières.

16. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Le Syndic demandera des devis comparatifs pour tout travail ou prestation supérieur à 10.000 €, montant qui pourrait être sujet à révision en Assemblée Générale.

Néanmoins, le Syndic demandera des devis comparatifs dans la mesure du possible.

17. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'Assemblée annuelle

L'Assemblée Ordinaire se tiendra chaque année dans la 2ème quinzaine du mois de novembre.

18. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

~~L'Assemblée Ordinaire se tiendra chaque année dans la 2ème quinzaine du mois de novembre.~~

suivent injonctions en matière.

19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le Syndic



Association des Copropriétaires «ORCHIDEE»
Numéro d'entreprise : 834.124.378
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 103907 – 503363 – 507643
IPI 507655 (stagiaire)

Bruxelles, le 10 décembre 2015

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25.11.2015</p> |
|---|

La réunion est tenue en l'établissement au « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.
La séance est ouverte à 20h00.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que 6.040/9.905 quotités – 27/46 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : Monsieur [REDACTED]
Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : le Syndic.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic détaille les frais de l'exercice 2014-2015 et le bilan.

Certaines remarques doivent être discutées avec la firme DTS pour facturation de 2 postes : le nettoyage des dalles et la peinture de l'accès du local technique ascenseur.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

Le rapport est joint au présent procès-verbal.

Cfr remarques reprises au point 3 quant à la facturation de DTS

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Appartement A2 : procédure en cours avec saisie immobilière notifiée.

Appartement G1 : dossier régularisé prochainement.

6. Comptes

6.1. approbation des comptes et du bilan du 01.10.2014 au 30.09.2015
à l'unanimité

6.2. réadaptation éventuelle du fonds de roulement
aucune réadaptation du fonds de roulement.

7. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes
Les décharges sont données à l'unanimité.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est prolongé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale à l'unanimité.

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont élus à l'unanimité : [REDACTED]
[REDACTED]

8.3. du Commissaire aux Comptes

[REDACTED] est élu à l'unanimité.

9. Placement de caméras de surveillance dans les parties communes

La proposition pour placement de 8 caméras de surveillance sur l'ensemble des accès à l'immeuble (entrée, garages extérieurs, garages intérieurs) pour le coût de 4.293 € TVAC est acceptée à la majorité de 79 %.

Se sont prononcés contre 1.287 quotités [REDACTED]
[REDACTED]

10. Discussion quant à la prise en charge du coût de remplacement des télécommandes pour ouverture des portes des garages

La fermeture de la porte d'accès des garages sera réglée sur base de 15 secondes.

Il est décidé de remplacer une télécommande (ancien type) à 50 % du prix, soit 36 €, par propriétaire via le compte « 760000 ». Les propriétaires qui seraient en retard de paiement ne seront pas remboursés.

Les télécommandes doivent être échangées avant le 15/01/2016 dans les bureaux du Syndic.

11. Remplacement des plaquettes boîtes aux lettres et sonnettes

Après comparaison des prix, il est décidé de procéder au remplacement des plaquettes, sur base d'un montant de maximum 700 €.

Un formulaire est joint à la présente pour s'assurer de l'orthographe exacte des noms des occupants.

12. Remplacement des boutons d'appel des ascenseurs

Il est décidé à l'unanimité de faire procéder à la mise en conformité des ascenseurs, sur base de l'offre de la firme Peersman, y compris le remplacement des boutons d'appel, offert à titre commercial.

Coût : 24.400 € + TVA.

13. Rappel du respect du règlement d'ordre intérieur

Il est demandé :

- De respecter le tri des poubelles
- De ne pas laisser les télécommandes d'ouverture de porte des garages dans les véhicules.

14. Fixation des appels :

14.1. pour dépenses courantes (en fonction du budget)

Les provisions actuellement appelées restent inchangées.

14.2. pour le fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

Les contributions au fonds de réserve actuellement appelées restent également inchangées.

15. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Aucune remarque particulière n'est formulée.

16. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Le Syndic demandera des devis comparatifs pour tout travail ou prestation supérieur à 10.000 €, montant qui pourrait être sujet à révision en Assemblée Générale.

Néanmoins, le Syndic demandera des devis comparatifs dans la mesure du possible.

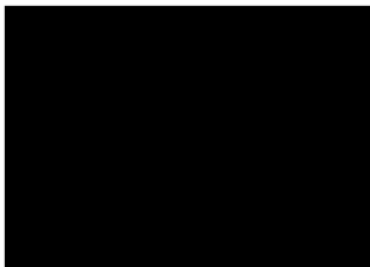
17. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'Assemblée annuelle

L'Assemblée Ordinaire se tiendra chaque année dans la 2ème quinzaine du mois de novembre.

18. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

En fonctions des impositions en la matière.

19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal



RAPPORT COMPABLE COPROPRIETE ORCHIDEE EXERCICE 2014-2015

Désigné par l'assemblée générale afin de contrôler la comptabilité de la Résidence Orchidée, nous avons procédé à des contrôles trimestriels de la comptabilité générale de l'immeuble. Il a été constaté que :

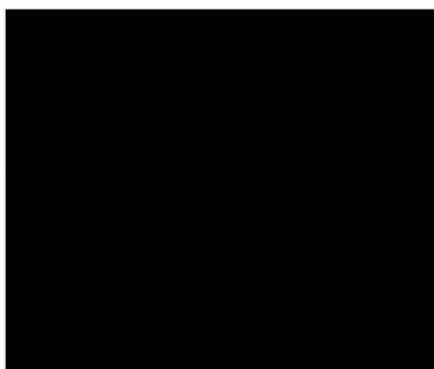
1. Les règles de la comptabilité et le plan comptable telles que prévues par la loi ont été respectées.
2. Les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent.
3. Les comptes correspondent aux pièces contenues dans le facturier des sorties et dans les journaux financiers.
4. Il n'a pas été possible de comparer les entrées avec l'inscription dans les journaux financiers.
5. Les factures relatives aux assurances, à l'entretien des portes garages ainsi que celles relatives aux entretiens des ascenseurs ont été payées à l'avance pour la période de 12 mois. Toutes autres factures ont été réglées après prestations effectives.
6. Suite à l'AG 2014 point 14, les comptes 740130-75000-76000 d'un total de 33.004,68 a été transféré comme suit
7. FDRO : 10.000,00 €. Ce qui porte le fond de roulement à 28.592,01 €
8. Les provisions trimestrielles s'élèvent à 21.135,00 € et couvrent 82% des dépenses courantes de 25.723,28 €.
9. FDRE : 23.004,68 €. Le Fond de réserve a été géré comme suit :

| | |
|-----------------------|-------------|
| Fond réserve 2014 | 138.934,00 |
| Provisions | +24.789,36 |
| Transfert 74/75/76 | +23.004,68 |
| Travaux | - 49.436,41 |
| Sinistres | -1.062,38 |
| Total Fond de réserve | 136.229,25 |

10. Les provisions ont été dépensées comme suit :

| HISTORIQUE | 2007/9 | 2008/9 | 2009/9 | 2010/9 | 2011/9 | 2012/9 | 2013/09 | 2014/09 | 2015/09 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 Assurances | 6249,12 | 6413,06 | 7029,20 | 7172,54 | 7497,46 | 8732,92 | 11352,70 | 11508,43 | 11853,70 |
| 2 Gen. App | | | | 1054,70 | | | 7074,08 | 2734,80 | 1424,66 |
| 3 Gen. Gar | | 207,76 | 270,30 | 71,68 | 255,46 | 1204,43 | 206,70 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Gen. Ap+Ga | 28618,80 | 31883,35 | 31301,23 | 32456,71 | 34190,68 | 34282,63 | 29082,54 | 38187,96 | 33422,10 |
| 6 Frais privat | | | | | 1356,44 | 4557,23 | 641,34 | 1419,00 | 3223,14 |
| 7 Gérance | 8313,84 | 8530,00 | 8810,40 | 8855,44 | 9088,96 | 9376,44 | 9578,58 | 9684,34 | 9716,80 |
| 8 Jardin | 1061,78 | 2138,38 | 3232,52 | 2674,69 | 2781,18 | 2649,90 | 2662,00 | 2716,45 | 2662,00 |
| 9 Entretien | 16847,76 | 17347,92 | 17823,42 | 18836,50 | 18390,66 | 19026,26 | 19326,99 | 20962,01 | 19805,64 |
| 10 Maintenance | 3485,65 | 4283,20 | 3841,39 | 6394,44 | 4407,94 | 4938,04 | 11574,44 | 7492,62 | 3638,08 |
| 11 Electricité | 2187,07 | 905,65 | 2089,96 | 1808,75 | 1988,40 | 1984,60 | 2021,24 | 863,08 | 868,74 |
| 15 Ascenseurs | 5552,21 | 4980,97 | 6908,67 | 6132,50 | 5840,41 | 4903,07 | 6305,96 | 5748,59 | 4902,84 |
| 19 Garages ent | 3738,41 | 1762,41 | 634,44 | 632,48 | 648,52 | 1610,64 | 681,24 | 0,00 | 685,95 |
| 23 Eaux | 7281,19 | 9475,43 | 7990,01 | 9992,51 | 11716,20 | 10686,79 | 5169,09 | 9106,00 | 10689,49 |
| TOTAL | 83335,83 | 87928,13 | 89931,54 | 96082,94 | 98162,31 | 103952,95 | 105676,90 | 110423,28 | 102893,14 |

Le commissaire déclare que les informations qu'il a reçues sont exactes et qu'après vérification celles-ci sont toujours apparues conformes et complètes. Il est dommage de constater que les « rapports du conseil de la copropriété » n'ont pas coutume d'être dans la Résidence Orchidée.



| Nom | Quotité | Représentant | Signature |
|-----|---------|--------------|-----------|
| | 140 | | |
| | 22 | | |
| | 273 | | |
| | 188 | | |
| | 595 | | |
| | 229 | | |
| | 206 | | |
| | 199 | | |
| | 223 | | |
| | 251 | | |
| | 84 | | |
| | 206 | | |
| | 152 | | |
| | 15 | | |
| | 127 | | |
| | 199 | | |
| | 199 | | |
| | 232 | | |
| | 222 | | |
| | 258 | | |

160819 611

| Nom | Quotité | Représentant | Signature |
|-----|---------|--------------|-----------|
| | 220 | X | 0021 |
| | 176 | | 0022 X |
| | 576 | | 0023 |
| | 471 | | 0024 |
| | 173 | | 0025 |
| | 227 | X | 0026 |
| | 146 | | 0027 |
| | 209 | X | 0028 |
| | 220 | | 0029 |
| | 209 | X | 0030 |
| | 205 | | 0031 |
| | 286 | X | 0032 |
| | 154 | X | 0033 |
| | 207 | | 0034 |
| | 264 | | 0035 |
| | 142 | X | 0036 |
| | 205 | | 0037 |
| | 196 | X | 0038 |
| | 146 | | 0039 |
| | 216 | | 0040 |

3635 + 176

15+1

| Nom | Quotité | Représentant | Signature |
|------------|---------|--------------|-----------|
| | 152 | X | |
| | 181 | | |
| | 269 | X | |
| | 249 | | |
| | 177 | X | |
| | 209 | | |
| Total prop | 46 | 9905 | |

538

4

25+1+1 ~~25~~/46
5864
19 + 5845/9905
+ 176

6040 / 9905

Association des Copropriétaires « ORCHIDEE »
C/o Gérance VERDURMEN-REMY sa
Bd. Machtens 89/9 – 1080 BRUXELLES
Tél 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 103907

01.02.2006

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 16.01.2006

Le Syndic ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

1. Vérification des présences et mandats

Le comptage indique que 5973/9905 quotités – 27/46 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Situation, approbation des comptes de l'exercice 2004/2005, décharge, rapport du Syndic

Chaque propriétaire a reçu son décompte annuel ainsi qu'un récapitulatif des frais et un bilan après vérification des comptes par le Conseil de Gérance.

Le Syndic parcourt et commente les différentes rubriques de frais de l'exercice écoulé.

Les frais les plus importants ont été le remplacement des portes d'entrée, conformément à la décision de l'Assemblée du 02.12.2004 ainsi que l'achat des clés codées.

Les provisions réclamées (74.841,40 €) n'ont pas couvert les dépenses (86.661 €), dépassement principalement dû à l'acquisition des nouvelles clés.

Au 30.09.2005, le fonds de réserve s'élevait à 81.008,52 € et le compte « général copropriété » à 12.537,87 €.

Le Syndic signale que des montants forfaitaires ont été imputés pour la consommation d'eau aux occupants absents lors des relevés.

Aucune remarque ni objection n'étant formulée, les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge est donnée au Conseil de Gérance et au Syndic.

Remarques :

- les recherches doivent continuer pour tenter de localiser l'origine des odeurs émanant de certaines colonnes sanitaires et cuisines
- lors des travaux de toiture, des moyens seront mis en oeuvre pour trouver l'origine des infiltrations d'eau dans les caves des appartements FHR et J4
- analyse de l'étanchéité terrasse D4/E4 pour définir et intervenir sur la cause d'infiltration au plafond de la terrasse de [REDACTED]

3. Elections statutaires

Conseil de Gérance : aucune candidature n'est parvenue au Syndic et les membres sortant se représentent. Sont réélus à l'unanimité :

-
-

Le mandat du Syndic est reconduit pour un an à l'unanimité.

4. Ascenseurs : évolution de la législation en la matière

L'Arrêté Royal de mai 2003 qui imposait de nouvelles normes de sécurité pour les ascenseurs a provoqué une rapide levée de boucliers.

Selon certaines sources, la modernisation d'un ascenseur est relativement onéreuse. Pour de nombreux propriétaires, les nouvelles exigences se sont révélées proprement impayables dans le laps de temps qu'imposait l'Arrêté.

Un nouvel Arrêté Royal modifiant les délais a dès lors été rédigé et publié en date du 5 avril 2005 au Moniteur. Cet arrêté accorde 2 ans supplémentaires pour effectuer l'analyse de risques (2006 au lieu de 2004). De même, il repousse au 1^{er} janvier 2013 la date limite pour réaliser les travaux de moyenne importance et au 1^{er} janvier 2018 pour réaliser les travaux d'importance secondaire.

5. Acquisition ou location de tapis anti-poussières

Le Syndic avait demandé une proposition pour achat des tapis d'ascenseurs et entretien de ceux-ci ainsi que location du tapis du hall d'entrée. Après analyse de celle-ci, il est décidé à l'unanimité de maintenir le système de location actuellement en place.

6. Prise en charge du remplacement des luminaires (par les soins des occupants ou d'un service extérieur)

Une vérification hebdomadaire des ampoules, spots et néons de la copropriété et, leur remplacement si nécessaire, est proposée pour un prix forfaitaire de 30 € HTVA/semaine.

Il est décidé que le remplacement des luminaires sera réalisé par les soins d'occupants de bonne volonté.

7. Communication : utilisation de la boîte aux lettres « Conseil de Gérance/Syndic »

Pour maintenir une communication efficace dans la résidence, chaque occupant est invité à communiquer par courrier ses remarques au Conseil de Gérance. Les courriers doivent être déposés dans la boîte aux lettres prévue à cet égard.

Pour les points urgents, le Syndic invite toutefois les occupants à le contacter téléphoniquement.

8. Décoration florale (hall d'entrée et extérieur)

La firme Garden Party propose une décoration florale artificielle au prix de 281.60 € HTVA. L'Assemblée marque son accord à l'unanimité.

Le bac à plantes extérieur sera garni avec des plantes de type « épineux ».

insiste pour que les fumeurs évitent de jeter leurs mégots tant dans le hall qu'à l'entrée extérieure du bâtiment.

Remarque :

La porte coulissante de l'entrée doit faire l'objet d'une réparation. Toutefois, il est demandé au Syndic d'appeler des offres pour remplacer cette porte par une de type « battante ». La prochaine Assemblée prendra décision à ce sujet.

9. Travaux en toiture et en façade avant

Après analyse, la présence de particules noires se déposant sur les terrasses trouve son origine dans le fait que les paillettes de la membrane d'étanchéité du toit se désolidarisent.

Pour d'une part enrayer ce phénomène et, d'autre part, prolonger la durée de vie de la membrane, la firme Asphalis propose le brossage de la surface, le découpage des boursouflures et le soudage des parties non adhérentes et la mise en oeuvre d'une couche de « Silvertop » au prix de 3940 € HTVA.

Le Syndic demandera également à la firme Asphalis de procéder à la vérification des descentes d'eau et des avaloirs aboutissant dans la cave de [REDACTED]. De même de mener les investigations nécessaires pour définir et réparer les infiltrations de la terrasse de [REDACTED].

Le Syndic n'est pas encore en possession de devis relatifs d'une part au nettoyage des bandeaux de terrasses avant et arrière et d'autre part au prolongement des gargouilles avant et arrière.

10. Fixation des provisions – contribution au fonds de réserve**Provisions**

Pour couvrir le budget des charges courantes, les provisions trimestrielles, à partir du 1^{er} avril 2006 et jusqu'à la prochaine Assemblée Ordinaire, seront augmentées de 3 %.

Fonds de réserve

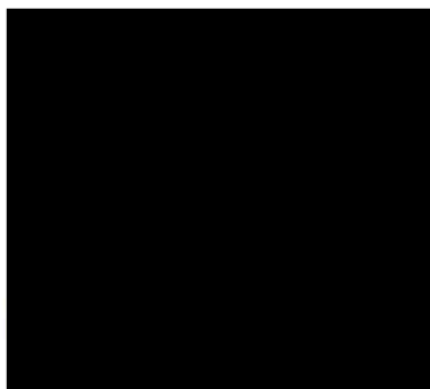
L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir la contribution annuelle de 24789,35 €.

11. Divers

Il est demandé et accepté de faire placer un point lumineux au-dessus de la porte d'entrée située à côté de la porte des garages dans la cour intérieure.

Il est également demandé d'établir un plan des garages et localiser, sur celui-ci, les occupants.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22h15.



Association des Copropriétaires «ORCHIDEE»
Numéro d'entreprise : 834.124.378
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 103907 – 503363 – 507643
IPI 507655 (stagiaire)

Bruxelles, le 24 novembre 2016


**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 24.11.2016**

La réunion est tenue en l'établissement au « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.
La séance est ouverte à 20h00.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que 6308 / 9.905 quotités ²⁷ / 45 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : 
Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : le Syndic.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

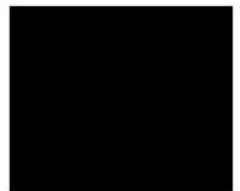
Déjà et bilan.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

fait au prêt PV.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

A2 / G1



6. Comptes

6.1. approbation des comptes et du bilan du 01.10.2015 au 30.09.2016

OK unanime

6.2. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

pas de réadaptation.

7. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes

OK unanime.

8. Nominations

8.1. du Syndic

- prolongé jusqu'à la prochain AG.

8.2. du Conseil de Copropriété



8.3. du Commissaire aux Comptes



9. Evocation des points en attente d'exécution

- fuite collier châta garage ~~(matric)~~
- fuite cartilage dans l'axe garage ~~(matric)~~
- problème de la gâchette en fauchant + blâmes.
- capote de l'arbre - passage balles d'été.
- application note sur 2 faces porte acier collier garage.
- colonne HT après cage d'escalier (2^e-3^e-4^e)
- ~~diff~~

10. Rappel du respect du règlement d'ordre intérieur

Ajoute de certains points à débattre

- Rappel du respect des règles inscrites
- copie du ROI sera envoyée aux copropriétaires et affichée aux portes de l'immeuble et en remettre copie au locataire aux accusés de réception.



11. Fixation des appels :

11.1. pour dépenses courantes (en fonction du budget)

idem exercice précédent.

11.2. pour le fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

idem exercice précédent

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

13. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Le Syndic demandera des devis comparatifs pour tout travail ou prestation supérieur à 10.000 €, montant qui pourrait être sujet à révision en Assemblée Générale.

Néanmoins, le Syndic demandera des devis comparatifs dans la mesure du possible.

14. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'Assemblée annuelle

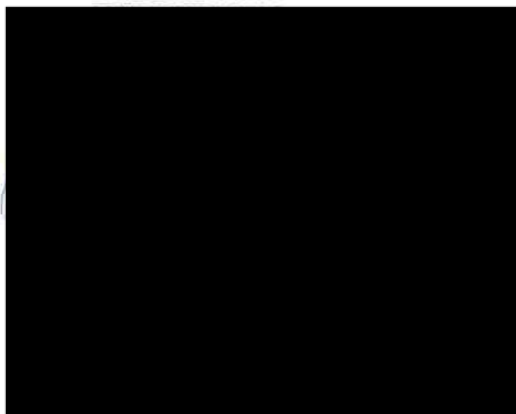
L'Assemblée Ordinaire se tiendra chaque année dans la 2ème quinzaine du mois de novembre.

15. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

à reporter à la prochaine AG.
15: constitution d'un dossier relatif à l'état de pourcentage de travaux d'entretien

16. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le Syndic



Association des Copropriétaires «ORCHIDEE»
Numéro d'entreprise : 834.124.378
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 103907 – 503363 – 507643
IPI 507655 (stagiaire)

Bruxelles, le 7 décembre 2016

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 24.11.2016**

La réunion est tenue en l'établissement au « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.
La séance est ouverte à 20h00.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que 6.308 /9.905 quotités – 27 /45 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée :

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée :

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic détaille les frais de l'exercice 2015-2016 et le bilan.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

Le rapport est joint au présent procès-verbal.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Deux dossiers de récupérations de créances sont en cours :

PA2 PG1

6. Comptes

6.1. approbation des comptes et du bilan du 01.10.2015 au 30.09.2016

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan au 30 septembre 2016 à l'unanimité.

6.2. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir le Fonds de Roulement à 28.592,01 €.

7. Décharges au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes

Les décharges sont données à l'unanimité.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8.2. du Conseil de Copropriété

Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

8.3. du Commissaire aux Comptes

9. Evocation des points en attente d'exécution

L'Assemblée demande au Syndic que les points ci-dessous soient traités dans les meilleurs délais :

- Fuite d'eau qui aboutit dans l'entrée des garages au rez-de-chaussée,
- Fuite d'eau qui aboutit dans les garages en sous-sols,
- Ecoulement d'eau via la gargouille d'une terrasse au-dessus de l'entrée de la résidence,
- Réparer ou remplacer les interrupteurs des couloirs du rez-de-chaussée,
- Afficher une note (sur les deux faces de la porte) pour le respect du tri des poubelles,
- Analyser le problème de fissures dans le crépi de la cage d'escalier H-J.

10. Rappel du respect du règlement d'ordre intérieur

Il est demandé à tous les occupants de respecter le règlement d'ordre intérieur.

Une copie de règlement d'ordre intérieur est annexée au procès-verbal.

Il est demandé aux propriétaires bailleurs de remettre une copie de celui-ci au locataire contre signature.

11. Fixation des appels :

11.1. pour dépenses courantes (en fonction du budget)

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

11.2. pour le fonds de réserve (en fonction des frais extraordinaires)

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes contributions.

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'Assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

13. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Le Syndic demandera des devis comparatifs pour tout travail ou prestation supérieur à 10.000 €, montant qui pourrait être sujet à révision en Assemblée Générale.

Néanmoins, le Syndic demandera des devis comparatifs dans la mesure du possible.

14. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'Assemblée annuelle

L'Assemblée Ordinaire se tiendra chaque année dans la 2ème quinzaine du mois de novembre.

15. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

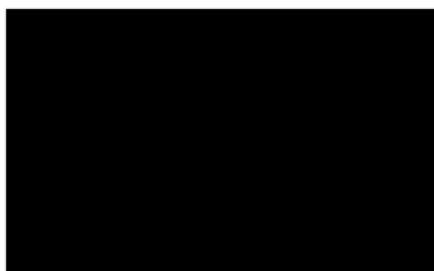
Le Syndic précise que le projet devait être soumis à la copropriété pour le 31 août 2014.

Il est décidé à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

Il est demandé au Syndic de constituer, pour la prochaine Assemblée, un dossier relatif à l'étude de placement de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble.

16. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

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



RAPPORT COMPABLE COPROPRIETE ORCHIDEE EXERCICE 2015-2016

Désigné par l'assemblée générale afin de contrôler la comptabilité de la Résidence Orchidée, nous avons procédé à des contrôles trimestriels de la comptabilité générale de l'immeuble. Il a été constaté que :

1. Les règles de la comptabilité et le plan comptable telles que prévues par la loi ont été respectées.
2. Les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent.
3. Les comptes correspondent aux pièces contenues dans le facturier des sorties et dans les journaux financiers.
4. Les factures relatives aux assurances, à l'entretien des portes garages ainsi que celles relatives aux entretiens des ascenseurs ont été payées à l'avance pour la période de 12 mois. Toutes autres factures ont été réglées après prestations effectives.
5. Le Fond de réserve FRE a été géré comme suit :

| | |
|--------------------------|-------------|
| Fond réserve 2014 | +136.229,25 |
| Provisions | +24.789,36 |
| Ascenseurs | -25.889,00 |
| Travaux divers + caméras | -5337,26 |
| Sinistres | -9.000,00 |
| Total Fond de réserve | +120.792,35 |

6. Les frais généraux pour réparation et recherche des fuites ont été supporté par le FRE pour 9.000 €
7. Les provisions trimestrielles (26.580 €) couvrent la totalité des dépenses trimestrielles (26.510 €)
8. L'accroissement de la rubrique maintenance est dû à une surplus de dépenses aux portes des garages (+2.804,00 €)
9. Les retards de paiement se résorbent. Il reste toutefois un montant de 3204,95 € d'impayés (A2-B1-G1)
10. Les dépenses courantes se répartissent comme suit :

| HISTORIQUE | 2008/9 | 2009/9 | 2010/9 | 2011/9 | 2012/9 | 2013/09 | 2014/09 | 2015/09 | 2016/09 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 Assurances | 6413,06 | 7029,20 | 7172,54 | 7497,46 | 8732,92 | 11352,70 | 11508,43 | 11853,70 | 11837,78 |
| 2 Gen. App | | | 1054,70 | | | 7074,08 | 2734,80 | 1424,66 | 0,00 |
| 3 Gen. Gar | 207,76 | 270,30 | 71,68 | 255,46 | 1204,43 | 206,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Gen. Ap+Ga | 31883,35 | 31301,23 | 32456,71 | 34190,68 | 34282,63 | 29082,54 | 38187,96 | 33422,10 | 33605,43 |
| 6 Frais privat | | | | 1356,44 | 4557,23 | 641,34 | 1419,00 | 3223,14 | 2144,96 |
| 7 Gérance | 8530,00 | 8810,40 | 8855,44 | 9088,96 | 9376,44 | 9578,58 | 9684,34 | 9716,80 | 9824,32 |
| 8 Jardin | 2138,38 | 3232,52 | 2674,69 | 2781,18 | 2649,90 | 2662,00 | 2716,45 | 2662,00 | 2662,00 |
| 9 Entretien | 17347,92 | 17823,42 | 18836,50 | 18390,66 | 19026,26 | 19326,99 | 20962,01 | 19805,64 | 19475,05 |
| 10 Maintenance | 4283,20 | 3841,39 | 6394,44 | 4407,94 | 4938,04 | 11574,44 | 7492,62 | 3638,08 | 6865,38 |
| 11 Electricité | 905,65 | 2089,96 | 1808,75 | 1988,40 | 1984,60 | 2021,24 | 863,08 | 868,74 | 810,43 |
| 15 Ascenseurs | 4980,97 | 6908,67 | 6132,50 | 5840,41 | 4903,07 | 6305,96 | 5748,59 | 4902,84 | 6141,48 |
| 19 Garages ent | 1762,41 | 634,44 | 632,48 | 648,52 | 1610,64 | 681,24 | 0,00 | 685,95 | 868,68 |
| 23 Eaux | 9475,43 | 7990,01 | 9992,51 | 11716,20 | 10686,79 | 5169,09 | 9106,00 | 10689,49 | 11807,56 |
| TOTAL | 87928,13 | 89931,54 | 96082,94 | 98162,31 | 103952,95 | 105676,90 | 110423,28 | 102893,14 | 106043,07 |

Le commissaire déclare que les informations qu'il a reçues sont exactes et qu'après vérification celles-ci sont toujours apparues conformes et complètes. Il est dommage de constater que les « rapports du conseil de la copropriété » n'ont pas coutume d'être dans la Résidence Orchidée.





| Nom | Quotité | Représentant | Signature |
|-----|---------|----------------|-----------|
| | 140 | | |
| | 273 | X | |
| | 188 | | |
| | 595 | X | |
| | 229 | X | |
| | 206 | 206 | |
| | 199 | | |
| | 223 | | |
| | 251 | | |
| | 84 | | |
| | 206 | | |
| | 152 | | |
| | 15 | | |
| | 127 | X | |
| | 199 | | |
| | 199 | | |
| | 232 | | |
| | 222 | | |
| | 258 | | |
| | 220 | X | |

9 2009/18

| Nom | Quotité | Représentant | Signature |
|-----|---------|--------------|-----------|
| | 176 | | |
| | 605 | | |
| | 471 | | |
| | 173 | | |
| | 227 | X | |
| | 146 | | |
| | 209 | X | |
| | 220 | X | |
| | 209 | | |
| | 205 | | |
| | 286 | X | |
| | 154 | | |
| | 209 | | |
| | 207 | | |
| | 257 | | |
| | 142 | | |
| | 205 | | |
| | 196 | X | |
| | 146 | | |
| | 216 | | |

76

3482

| Nom | Quotité | Représentant | Signature | |
|--|---------|--------------|--|------|
|  | 152 | X |  | 0041 |
| | 181 | | | 0042 |
| | 269 | X | | 0043 |
| | 249 | | | 0044 |
| | 177 | | | 0045 |
| Total prop | 45 | 9905 | | |

3

62

26
27 145
6293 / 9905
6308

Association des Copropriétaires « ORCHIDEE »
Numéro d'entreprise : 834.124.378
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 BRUXELLES
Tél. 02/410.71.13
Fax 02/410.81.25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 NOVEMBRE 2017

La réunion est tenue en l'établissement au « Nouveau Daring », Rue de Bruges 34 à 1080 Bruxelles.
La séance est ouverte à 20h15.

1. Vérification des présences et procurations

Le comptage indique que 7.091/9.905 quotités – 30/45 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : [REDACTED]

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : [REDACTED]

L'Assemblée décide à l'unanimité de voter à main levée.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic détaille les frais de l'exercice 2016-2017 et le bilan.

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour analyser le contrat d'assurance et notamment en ce qui concerne la couverture du contenu, des améliorations immobilières, ...

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour prise de décision sur base de l'analyse qui sera réalisée.

Un courrier sera adressé à tous les propriétaires pour les informer des différentes possibilités.

Une copie du contrat d'assurance sera adressée à tous les propriétaires.

4. Rapport du Commissaire aux Comptes

[REDACTED] a procédé à la vérification de la comptabilité avant envoi des décomptes à tous les propriétaires.

Son rapport est joint au présent procès-verbal.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Deux dossiers de récupérations de créances sont en cours pour les biens :

[REDACTED]

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre.2017

L'Assemblée approuve les comptes à la majorité.

[REDACTED] s'abstiennent car ils n'ont pas encore reçu leur décompte prorata temporis suite à l'achat de leur appartement.

6.2. approbation du bilan au 30 septembre 2017

L'Assemblée approuve le bilan à la majorité.

[REDACTED] s'abstiennent car ils n'ont pas encore reçu leur décompte prorata temporis suite à l'achat de leur appartement.

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir le Fonds de Roulement à 28.592,01 €.

7. Décharges

7.1. au Syndic

A la majorité décharge est donnée au Syndic.

██████████ s'oppose (176 quotités).

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. au Commissaire aux Comptes

A la majorité décharge est donnée au Commissaire aux comptes.

██████████ s'oppose (176 quotités).

8. Nominations

8.1. du Syndic

██████████ dénonce le manque de suivi de différents dossiers.

Sur base de ce qui précède, le Conseil de Copropriété propose de ne pas reconduire le mandat de la

Le Conseil de Copropriété présente aux propriétaires les différentes offres reçues.

L'Assemblée décide à la majorité de ne pas reconduire le mandat de la Gérance ██████████

L'Assemblée retient à la majorité l'offre de la firme ██████████

Le tableau reprenant le détail des votes est annexé au présent procès-verbal.

Le Syndic étant conscient du manque de suivi, un geste commercial représentant 4 mois d'honoraires est accordé à la copropriété.

Malgré que le mandat du Syndic n'est pas reconduit, l'Assemblée demande à l'unanimité de poursuivre les points suivants de l'ordre du jour.

8.2. du Conseil de Copropriété

██████████ ne représente pas sa candidature.

Sont réélus à l'unanimité ██████████

8.3. du Commissaire aux Comptes

██████████ est réélu à l'unanimité.

9. Système de vidéoparphonie - problèmes rencontrés avec l'installation

Différents propriétaires se plaignent de l'installation de vidéoparphonie qui soit ne fonctionne plus du tout, soit qui ne fonctionne pas correctement.

Après analyse par l'électricien de l'immeuble et suivant l'âge de l'installation, le fabricant (Comelit) signale que les pièces ne sont plus disponibles pour procéder à un dépannage.

Le Syndic présente en détail l'offre reçue de l'électricien de la résidence pour procéder au remplacement complet de l'installation.

Celle-ci s'élève à 4.669 € hors tva pour la partie commune.

Le coût du combiné privatif varie entre 62 € hors tva pour un parlophone et 365 € hors tva pour un vidéoparlophone et ce suivant le choix du modèle de combiné.

Le Conseil de Copropriété propose de demander un avis comparatif pour le dépannage.

S'il s'avère que l'installation ne peut être dépannée, l'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour prise de décision.

Le Conseil de Copropriété s'engage à tenir les occupants informés.

En cas de remplacement de l'installation, l'Assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

10. Rénovation de l'étanchéité des toitures - financement des travaux

Vu l'état de la membrane d'étanchéité des toitures, après analyse du dossier, le Conseil de Copropriété a retenu la firme ABC Toiture pour procéder aux travaux de rénovation.

L'offre s'élève à 35.934 € tva comprise.

Les travaux seront couverts d'une garantie de 10 ans.

L'Assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

11. Ascenseurs - proposition de remplacement des armoires de commande

Une des 4 armoires de commandes des ascenseurs a déjà été remplacée et ce afin de solutionner des problèmes de fonctionnement rencontrés avec l'ascenseur (pour la colonne A-B).

Les 3 autres armoires de commandes sont d'origines.

Afin de rénover celles-ci, le Conseil de Copropriété propose de remplacer une armoire de commande durant l'exercice comptable 2017/2018 et deux armoires de commandes durant l'exercice comptable 2018/2019.

Le coût d'une armoire de commande s'élève à 9.520 € hors tva.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité sur la proposition.

L'Assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

12. Sinistre dégât des eaux de l'appartement PJ4

Différents sinistres dégâts des eaux ont déjà eu lieu dans l'appartement PJ4.

A la demande du commissaire aux comptes, la facture du plombier Denié d'un montant de 200,82 € a été imputé de manière privative.

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour analyser le dossier et prendre position pour l'imputation privative ou commune des différents frais y afférents.

Il en est de même en ce qui concerne le sinistre dégâts des eaux pour l'appartement BR.

Les propriétaires concernés par les sinistres seront invités lors de l'analyse de ce dossier.

13. Permis d'environnement - présentation du dossier – décisions

A la demande des autorités, le dossier relatif au permis d'environnement qui était venu à échéance a été réintroduit.

Le permis d'environnement permet l'exploitation des garages de la résidence.

Sur base du rapport reçu des autorités et afin de répondre aux nouvelles normes de sécurité, des travaux doivent être réalisés et notamment :

- le placement de portes coupe-feu entre les garages et les ascenseurs,
- le placement d'extincteurs dans les garages,
- le placement d'un éclairage de secours dans les garages,

- la mise aux normes des circuits électriques des communs,
- l'amélioration de la ventilation des garages,
- ...

Le Syndic présente les différentes offres reçues.

L'Assemblée retient à l'unanimité l'offre de la firme Eurofeu.

La réalisation des travaux étant obligatoire, l'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour retenir les firmes qui seront chargées de la réalisation des travaux.

L'Assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

14. Demande de placement de panneaux photovoltaïques

Des demandes d'offres ont été faites à la demande du Conseil de Copropriété.

Le Syndic présente en détail les offres des firmes Jeleco (8.364,40 € hors tva) et Renove Electric (10.130 € hors tva).

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas placer de panneaux photovoltaïques.

15. Demande de placement d'un adoucisseur d'eau

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire.

L'Assemblée décide à la majorité de ne pas faire placer d'adoucisseur d'eau.

Votent pour le placement d'un adoucisseur d'eau :

██████████

16. Rappel du respect du règlement d'ordre intérieur

Il est demandé à tous les occupants de respecter le règlement d'ordre intérieur.

Un ancien véhicule (épave) appartenant à ██████████ et celui-ci ne l'évacuant pas de son emplacement de parking situé à l'arrière de la résidence et ce malgré les différents courriers qui lui ont été adressés, l'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Syndic pour entreprendre les démarches nécessaires.

Des remarques sont faites par de nombreux copropriétaires concernant l'occupation de l'appartement CR (situé au rez-de-chaussée) :

- vu les vas et vient nocturne, il commence à régner un climat d'insécurité,
 - le calme de l'immeuble n'est pas respecté entre 23h00 et 7h00,
 - l'esthétique des terrasses arrières doit être respectée sans que des déchets et autres (autre que des meubles de jardin) n'y soient entreposés.
- En aucun cas du mobilier en mauvais état, en manque d'entretien, ... ne pourra être maintenu en place.

17. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

Sur base du budget établi, le syndic propose d'augmenter les provisions de +/- 10 %.

Le Syndic propose de recalculer les provisions suivant les charges réelles 2016-2017 de chacun pour arriver à un budget de provisions pour la copropriété de 88.000 €

L'Assemblée demande à l'unanimité de soumettre le calcul au Conseil de Copropriété pour valider celui-ci.

L'Assemblée décide à l'unanimité de revoir les provisions trimestrielles.

18. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve

A l'unanimité, il est décidé de maintenir les appels trimestriels de 6.197,89 €.

19. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'Assemblée.
Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

20. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

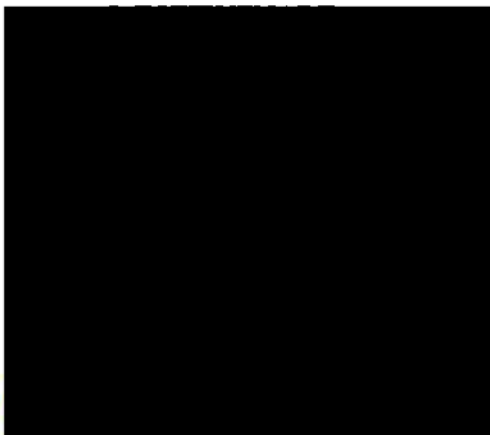
Le Syndic précise que le projet devait être soumis à la copropriété pour le 31 août 2014.

Il est décidé à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine Assemblée.

21. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h35.

Le Syndic



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 20/11/2018

RESIDENCE ORCHIDEE 0834124378

Rue de la Belle au Bois Dormant 29 à 1080 Bruxelles

Bruxelles, le 20 novembre 2018

RESIDENCE ORCHIDEE BCE 0834124378

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance, **26** copropriétaires de lots individuels sur **45** copropriétaires, représentant **5.963** quotités sur **9.905** quotités.

Le détail des présences est consigné chez le syndic, il est disponible sur demande.

Le double quorum étant atteint nous pouvons tenir l'assemblée et débattre de tous les points repris dans l'ordre du jour.

Vérification des présences, des procurations et des droits de votes à l'assemblée.

Nomination du président(e) et du secrétaire de l'assemblée.

- Président de séance : [REDACTED]
- Secrétaire: Monsieur [REDACTED]

1) Rapport du commissaire aux comptes.

[REDACTED] a rédigé le rapport.

Le rapport est joint à ce procès-verbal.

2) Comptes :

a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2018.

Les comptes sont approuvés à la majorité requise.

Résultat voir annexe.

b. Prises en charges de travaux par le fonds de réserve.

- Materbo 3837.20
- Ma car 1918.60
- Ma car 1982.20
- Ma car 1992.80
- Ma car 1161.60
- Comes 118.72
- Ma car 13026.21
- Comexbat 387.20
- Abc toiture 6625.00

Total : 31.049,53€

Il serait peut-être possible de toucher une prime pour les travaux toiture effectués.

Le syndic va se renseigner.

Le montant de la prime possible sera versé sur le fonds de réserve.

La motion est acceptée.

Résultat des votes voir annexes.

c. Budget : provision de charges

Il est proposé de maintenir le budget à 80.536€ sur l'année.

La motion est acceptée.

Résultat voir annexe.

3) Décharges à donner aux :

a. syndic.

La motion est acceptée. Résultat voir annexe.

b. conseil de copropriété.

La motion est acceptée. Résultat voir annexe.

c. commissaire aux comptes.

La motion est acceptée. Résultat voir annexe.

4) Etat de procédure judiciaire.

Appartement B/1 [REDACTED] : arriéré de charges 1.115€ : citation en cours de signification.

Appartement A/2 [REDACTED] : arriéré de charges 3.038€ : citation en cours de signification.

ACP ORCHIDEE / [REDACTED] E/1 : refus d'accès appartement pour détection et réparation fuite.

5) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| • entretien des ascenseurs | PEERSMAN |
| • téléphone ascenseurs | PROXIMUS |
| • contrôle des ascenseurs | VINCOTTE |
| • assurance immeuble | ALLIANZ |
| • courtier immeuble | Bükk-Assur S.p.r.l. Tél 02.411.55.60 |
| • nettoyage des communs | AQUANTIS |
| • distribution eau courante | VIVAQUA |
| • curage des égouts | DMO |
| • électricité des communs | ENGIE ELECTRABEL |
| • entretien porte de garage | VIPER |
| • gestion de l'immeuble | IMMO HEYMANS |

Rupture du contrat d'entretien des ascenseurs de la société [REDACTED] pour non-respect des clauses du contrat et pour de nombreux manquements.

La société [REDACTED] demande de remplacer les armoires de commandes pour un cout de 30.000€ (3 armoires). Il a été décidé de commun accord avec le conseil de copropriété de mandater un expert indépendant afin d'avoir un avis technique. L'expert explique dans son rapport qu'il n'est pas nécessaire à ce jour de remplacer les armoires de commande.

De commun accord avec le conseil de copropriété, afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, et vu les nombreux manquements de la société PEERSMAN, il a été décidé de demander à PEERSMAN de mettre un terme immédiatement au contrat d'entretien des ascenseurs.

L'échéance du contrat étant au 31/01/2019 la société PEERSMAN a refusé de casser le contrat avec effet immédiat.



Le syndic a demandé des offres de contrat d'entretien aux sociétés suivantes :

- | | |
|---|---------------|
| ▪ LIFTINC : | 3.127€ par an |
| ▪ KONE : les armoires de commande en place sont fabriquées par KONE | 3.875€ par an |
| ▪ COSMOLIFT : n'a pas remis d'offre | |

Pour le moment le contrat de PEERSMAN est de 3.920€ pour 2018.

L'assemblée décide de prendre la société KONE.
Résultat voir annexe.

Le syndic va demander au courtier la statistique sinistre et lui demander de faire un tour de marché pour tenter de trouver une compagnie d'assurance plus intéressante.
Si une compagnie présente un contrat plus intéressant l'assemblée donne son accord pour changer de compagnie d'assurance.

La société VIPER a envoyé un courrier stipulant que leur contrat prend fin au 31/12/2018.

Le syndic prendra une décision avec le conseil pour choisir une nouvelle société pour entretenir les portes de garages.

L'assemblée donne son accord.
Résultat voir annexe.

6) Mandat à donner au syndic pour changer de fournisseur sous contrat afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété.

Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service/fournisseur lié par contrat à la copropriété.

La décision sera prise de commun accord avec le conseil de copropriété.

L'assemblée donne son accord.
Résultat voir annexe.

7) Rupture de la collaboration avec la société DTS CONSTRUCT et l'architecte Jean-Claude PERRIN hormis les travaux exécutés sous garantie décennale. Informations.

Il est signalé qu'après un « conflit » entre la société DTS – Mr PERRIN (architecte) et la copropriété, après une demande d'intervention en garantie décennale sur le travail d'étanchéité fait au-dessus des garages (sur la cour). Il a été décidé de commun accord entre les parties que la copropriété ne mandaterait plus Mr Perrin et la société DTS pour effectuer d'éventuels nouveaux travaux.

Néanmoins tous les travaux entrepris par ces derniers qui sont sous garanties décennales restent sous garanties décennales.

8) Parlophonie :

Il faut remplacer plusieurs postes privatifs. La marque COMELIT, en place, ne produit plus de poste privatif compatible avec le tableau commun du hall d'entrée, il faut donc remplacer toute la parlophonie : postes privatifs et tableau commun.

8.1 Tableau commun :

Il a été demandé offre aux sociétés suivantes :

- | | |
|--------------------|--|
| ➤ JELECO : | 4.949€ TTC poste privatif de 65,72€ à 386,90€ |
| ➤ COSMONET : | 5.482€ TTC poste privatif juste modèle vidéo 402,90€ |
| ➤ PARLE-AU-PHONE : | 7.080€ TTC poste privatif de 63,60€ à 466,40€ |

L'assemblée générale décide de commander la parlophonie à la société PARLE AU PHONE.

Le financement se fait par le fonds de réserve.

Résultat voir annexe.

Un formulaire de demande de choix de poste sera envoyé avec le procès-verbal à chaque copropriétaire.

Ensuite l'installateur choisi devra avoir accès A TOUS LES APPARTEMENTS pour remplacer tous les postes.

Dans le formulaire sera demandé s'il y a un problème de sonnette à la porte de l'appartement.

Le délai pour renvoyer le formulaire au syndic sera de 15 jours.

8.2 Les postes privatifs varient de 65€ à 465€. Il sera proposé à l'assemblée de faire prendre en charge une partie du montant des postes privatifs par le fonds de réserve (25%). Exemple un poste à 210€ : 52,10€ pris en charge par le fonds de réserve. Motif : de nombreux postes privatifs fonctionnent correctement.

Pour finir l'assemblée générale décide de faire prendre en charge 72€ par postes privatifs par le fonds de réserve. Ce qui équivaut +/- à 25% du modèle standard dans les appartements.

Résultat voir annexe.

9) **Permis d'environnement des garages.**

Informations sur les travaux de mise en conformité demandés par le SIAMU et exigés par BRUXELLES ENVIRONNEMENT.

Portes coupe-feu – ventilation – local vélo – éclairages de secours – mise en conformité électrique.

Pour rappel pour pouvoir utiliser les garages il faut avoir un permis d'environnement à renouveler tous les 15 ans.

- A ce jour les portes coupe-feu ont été installées.
- Les éclairages de secours ont été placés.
- La mise en conformité électrique va avoir lieu sous peu.
- Le syndic est en attente d'une proposition de ventilation électrique et d'une ventilation naturelle.
- Il faut trouver un endroit pour placer 5 emplacements pour vélo. Dossier à l'étude.

Le syndic travaille en étroite collaboration avec le conseil de copropriété pour prendre des décisions.

L'assemblée donne son accord pour donner mandat au conseil pour choisir les sociétés afin de faire les mise en conformité.

Mise en peinture de porte RF.

L'assemblée donne son accord pour peindre les portes en rouge.

Il sera posé une protection en métal au bas des portes.

Dossiers à suivre.

10) **Remontée d'humidité dans le couloir des caves coté Wambeek. Etude et travaux à entreprendre.**

Après la construction de l'immeuble des remontées d'eau ont eu lieu dans les caves en contre bas coté rue Wambeek (gauche de l'immeuble).

L'architecte Mr Perrin avait été mandaté pour trouver une solution.

Il a débuté une étude pour surélever le sol des caves afin de ne plus être dans l'eau.

Cette étude n'a pas abouti suite au conflit expliqué au point 7 de cette assemblée.

Un autre architecte a été mandaté : Monsieur COTTENIER du bureau COTTENIER & PARTNERS.

Ci-dessous le texte de leur rapport :

« Lors de la visite du 3/07/18, nous avons constaté que les inondations semblaient provenir du réseau d'égouttage en lui-même (et non du niveau de la nappe phréatique).

A l'analyse des plans d'égouttage, nous avons constaté que ceux-ci n'étaient pas corrects. Nous avons donc suggéré d'effectuer une analyse du réseau d'égouttage (inspection par caméras), et nous avons convenu

avec Monsieur Baroulov qu'à l'issue de cette analyse, vous nous reviendrez avec les résultats correspondants.

Dès réalisation de cette analyse, nous pourrions en savoir davantage et définir si une intervention supplémentaire de notre bureau est nécessaire ou non. »

L'analyse par caméra a été effectuée par la société BMC SERVICES qui stipule dans son rapport que le réseau situé dans la zone proche des infiltrations n'a pas pu être contrôlé dans son entièreté faute d'accès suffisant au niveau des box de garage et caves ou des décharges et autres chambres de visites pourraient se trouver.

Le syndic demande aux copropriétaires ayant une taque de chambre de visite dans leur cave ou garage de le signaler au syndic par mail, courrier postal ou téléphone.

BMC SERVICES stipule également que des taques de pierres sur des regards dans les garages sont scellés, il faut desceller ces taques (casser le cadre en béton) pour continuer l'inspection caméra par ces chambres de visites.

Ensuite une fois le rapport de BMC SERVICES complet, ce dernier sera envoyé au bureau COTTENIER pour pouvoir trouver une cause à ces remontées d'eau et trouver une solution contre ces remontées d'eau.

Le syndic va se renseigner auprès des voisins afin de savoir s'ils ont également des remontées d'eau.

Dossier à suivre.

11) Proposition de pose de panneaux photovoltaïques sur le toit des garages dans la cour des garages. La société ENGIE ELECTRABEL établi une étude de faisabilité.

Le principe serait de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit des garages dans la cour +- 80m².

Engie a remis une estimation : budget 7.600€ rentabilisé au bout de 6 à 8 ans.

On propose à l'assemblée générale de reporter ce point à une autre assemblée.

12) Demande de rémunération mensuelle pour un membre du conseil de copropriété qui aide à la gestion quotidienne de l'immeuble en partenariat avec le syndic.

Le syndic explique que l'immeuble demande une gestion au quotidien qui demande beaucoup de temps. Cela s'explique par les dossiers non clôturés de l'ancien syndic, la complexité de la conception de la copropriété, les problèmes électriques et électroniques (ascenseurs – portes de garages – parlophones - système de surveillance par caméra, ...), les problèmes d'étanchéité, les nombreux sinistres, le dossier du permis d'environnement des garages,...

Bref cela pour dire que Monsieur [REDACTED], membre du conseil de copropriété, travaille également au quotidien à la bonne gestion de la copropriété et cela en offrant des heures de son temps libre à la copropriété.

C'est pourquoi nous demandons ici à l'assemblée de bien vouloir voter le principe de rémunération de Monsieur [REDACTED] pour un montant mensuel de 5€ par appartement.

On propose ce système pour une année, à revoir à la prochaine assemblée statutaire.

La motion est acceptée.

Résultat des votes voir annexes.

13) Respect du règlement d'ordre d'intérieur. Proposition d'établir un règlement d'ordre d'intérieur plus large et plus spécifique aux problèmes rencontrés au sein de la copropriété.

- Il est demandé de ne pas faire du bruit dans les communs en tout temps et surtout dans les heures tardives.

- Il est interdit de faire des travaux (forer, taper du marteau,...) entre 22h et 6h du lundi et samedi et le dimanche.
- Il est demandé de ne pas sortir par la porte de garage en tant que piéton, les portes de garages servent aux passages des véhicules.

Il est à noter que les propriétaires sont priés d'incorporer le règlement d'ordre d'intérieur au contrat de bail.

Il est demandé aux copropriétaires d'envoyer leur point à ajouter au règlement d'ordre d'intérieur. Un règlement d'ordre d'intérieur sera remis à jour et proposé à une prochaine assemblée.

Il n'y a pas de vote.

14) Maintien en état des châssis en bois. Intérieur et extérieur. Proposition de solutions.

Il est constaté que certains châssis sont dans un mauvais état.

La peinture sur les châssis est PALISURE

Un formulaire sera envoyé aux copropriétaires pour savoir s'ils désirent un devis d'une société spécialisée.

Il n'y a pas de vote.

15) Dossier sinistre appartement E/1 SPELTINCKX. Proposition de charte suivant laquelle l'autorisation sera donnée d'intervenir dans les biens privés en cas de sinistre sans devoir passer par une procédure judiciaire.

Sur base d'un devis / analyse / rapport, réalisé par une société spécialisée reconnue par les compagnies d'assurances.

De l'eau coule dans les communs des garages par une gaine technique de la colonne E de l'immeuble.

Depuis le mois d'avril la société MACAR, spécialisée en sinistre assurance, demande de faire une recherche de fuite par l'appartement E/1 de Mme [REDACTED]

MACAR a ouvert le sol et le bas de mur de la gaine technique de l'appartement E/2.

Leur conclusion est qu'il faudrait ouvrir le haut du mur de la gaine par l'appartement E/1.

Mme [REDACTED] s'est opposée à ce travail.

L'acte de base stipule que tous les occupants ont l'obligation de donner accès à leur bien pour effectuer des travaux se rapportant aux communs.

Le syndic a mandaté l'avocat [REDACTED] du cabinet d'avocat LEXABEL pour forcer Mme SPELTINCKX à donner accès à son appartement pour faire la recherche de fuite.

[REDACTED] a pris les conseils d'une avocate.

Après plusieurs mois de négociations à l'amiable, sans passer devant un Juge, les parties ont convenu de mandater un expert pour établir un rapport.

Cet expert stipule dans son rapport qu'il y a bien de l'humidité entre les 2 étages coté gauche de la gaine technique, il dit qu'il faut faire un trou dans le tuyau de décharge qui est visible depuis l'appartement E/2 et d'y passer une caméra.

Il stipule également qu'il faudra certainement faire une ouverture par le haut du mur de la gaine depuis l'appartement E/1.

Ce travail a donc été demandé à la société MACAR.

Pour information MACAR stipule depuis le mois d'avril 2018 qu'il faut faire la détection de fuite par le 1^{er} étage (E/1 [REDACTED])

L'avocat Me VAN RIJCKEVORSEL défendant les intérêts de la copropriété a facturé à la copropriété le montant de 2.000€ comme honoraires dans ce dossier.

Une charte sera rédigée et proposée à une autre assemblée.

Il n'y a pas de vote.

16) Proposition d'installation d'un système de fermeture des portes d'accès à partir de 22h jusque 6h du matin.

Les accès aux sonnettes doivent être accessible 24h24.

On ne peut pas installer ce système.

Il n'y a pas de vote.

17) Informations de la nouvelle loi sur la copropriété qui sera appliquée au 01/01/2019.

Le syndic explique que pour le 1er janvier 2019 il faudra à nouveau « adapter les statuts » à la nouvelle loi votée le 07/06/2018.

Pour ce faire le syndic ne doit pas demander l'approbation de l'assemblée générale car le principe est de déplacer des textes des statuts vers le règlement d'ordre d'intérieur qui lui ne doit pas être enregistré devant un notaire. Un acte sous seing privé est suffisant.

Le syndic doit communiquer aux copropriétaires lors d'une assemblée générale le fait qu'il a adapté la nouvelle loi à la copropriété.

Dans les grandes lignes les modifications sont :

- Concernant les votes nécessitant les majorité $\frac{2}{3}$ des quotités présentes et représentés à l'assemblée il faudra à partir du 01/01/2019 plus que $\frac{2}{3}$ des quotités présentes et représentées pour approuver les votes.
- La copropriété devient créancier privilégié pour les 2 dernières années de décomptes. « Priorité même sur la banque. Le privilège permet même de passer avant les créanciers hypothécaires. L'ACP aura donc priorité par rapport aux demandes de la banque auprès de laquelle le copropriétaire a contracté son emprunt. Autrement dit, elle peut donc être raisonnablement certaine de récupérer les sommes dues. »
- Qui paie vote : les votes se feront en rapport à la répartition des charges, si vous n'avez pas de garage vous ne votez pas de travaux pour les garages.
- Des points du règlement de copropriété sont transférés vers le règlement d'ordre d'intérieur.
- La constitution obligatoire d'un fonds de réserve pour les immeubles de minimum 5 ans.

Le syndic va demander à une société spécialisée de mettre le règlement d'ordre d'intérieur en conformité.

18) Explication de la procédure de remplacement des étiquettes des sonnettes et boîtes aux lettres.

Les étiquettes sont en fait de simples papier posés sous un plastique.

Il faut envoyer au syndic la demande de nom à placer.

19) Alimentation du fonds de réserve.

Le fonds de réserve au 30/09/2018 était de 136.369,42€

Il est proposé de maintenir l'alimentation de 24.789,36€ sur l'année.

La motion est acceptée.

Résultat des votes voir annexes.

20) Election du conseil de copropriété.

Sont élus :



21) Election du commissaire aux comptes.

 est réélu comme commissaire aux comptes.

Résultat des votes voir annexes.

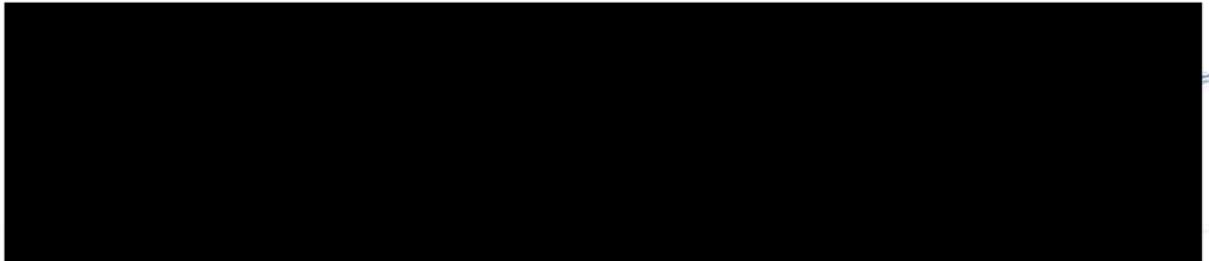
22) Renouvellement du mandat du syndic IMMO HEYMANS sprl.

Le mandat du syndic IMMO HEYMANS sprl (n° IPI 800025) est renouvelé à la majorité requise.

Résultat des votes voir annexes.

Fin de la séance à 23h35

Lecture et signature du procès-verbal.





Immo Heymans
 Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
 1082 Bruxelles
 Tél. : 02/377.16.42
 Fax : 02/331.59.11

Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 20 Novembre 2018

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 21 | sur 45 | 46.67 % | 5013 |
| Copropriétaires représentés | 6 | sur 45 | 13.33 % | 1170 |
| Copropriétaires absents | 18 | sur 45 | 40.00 % | 3722 |
| Totaux | 45 | sur 45 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 27 | 60.00 % | |
| AG valide en quotités | | 6183 | 62.42 % | |

Le 20 Novembre 2018 à 19h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

2.a.approbation des comptes 2017/2018

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 2.a.approbation des comptes 2017/2018 | Oui | 5 777 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 777 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 128 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

2.b. Prise en charges fonds réserve 31.049€

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 2.b. Prise en charges fonds réserve 31.049€ | Oui | 6 183 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 183 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 722 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

2.c. Budget - provisions de charges

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|------------------------------------|
| 2.c. Budget - provisions de charges | Oui | 6 183 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 183 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 722 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

3.a. Décharge syndic

| | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|--------------|---------|------------------------------------|
| 3.a. Décharge syndic | Oui | 5 861 | 97.57 % | Majorité absolue |
| | Non | 146 | 2.43 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 007 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 898 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

3.b. Décharge conseil de copropriété

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|------------------------------------|
| 3.b. Décharge conseil de copropriété | Oui | 6 183 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 183 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 722 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

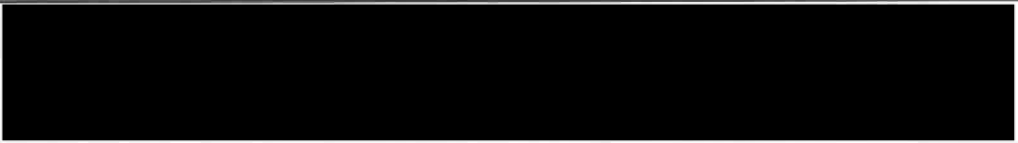

3.c. Décharge commissaire aux comptes

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|------------------------------------|
| 3.c. Décharge commissaire aux comptes | Oui | 6 007 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 007 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 898 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

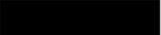
5.A. choix ascensoriste KONE

| | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------|----------|------------------------------------|
| 5.A. choix ascensoriste KONE | Oui | 6 007 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées KONE | 6 007 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 898 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



5.B. choix ascensoriste LIFTINC

| | | | | |
|--|--|--------------|---------|--|
| 5.B. choix ascensoriste LIFTINC | Oui | 845 | 14.07 % | Majorité absolue La résolution est rejetée. |
| | Non | 5 162 | 85.93 % | |
| | Voix exprimées | 6 007 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 898 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

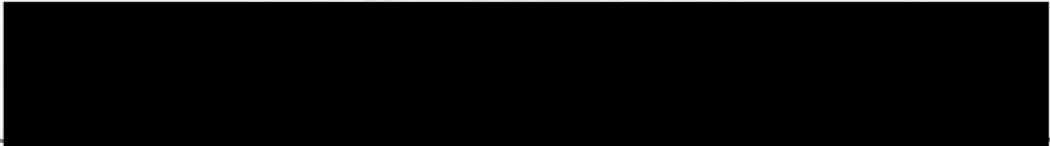

6.Mandat syndic changement fournisseur

| | | | | |
|---|---|--------------|---------|---|
| 6.Mandat syndic changement fournisseur | Oui | 6 037 | 97.64 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 146 | 2.36 % | |
| | Voix exprimées | 6 183 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 722 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

8.1.a. Parlophonie JELECO 4.949€

| | | | | |
|---|--|--------------|---------|--|
| 8.1.a. Parlophonie JELECO 4.949€ | Oui | 1 935 | 41.95 % | Majorité absolue La résolution est rejetée. |
| | Non | 2 678 | 58.05 % | |
| | Voix exprimées | 4 613 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 292 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

8.1.b Parlophone COSMONET 5.482€

| | | | | |
|---|--|--------------|---------|--|
| 8.1.b Parlophone COSMONET 5.482€ | Oui | 1 067 | 18.88 % | Majorité absolue La résolution est rejetée. |
| | Non | 4 583 | 81.12 % | |
| | Voix exprimées | 5 650 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 255 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

8.1.c. Parlophone PARLE AU PHONE 7.080€

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|---|
| 8.1.c. Parlophone PARLE AU PHONE 7.080€ | Oui | 3 780 | 66.90 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 870 | 33.10 % | |
| | Voix exprimées | 5 650 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 255 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

8.2. Prise en charge poste privatif 25%

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 8.2. Prise en charge poste privatif 25% | Oui | 5 947 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 947 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 958 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

9. Mandat au conseil choix entrepreneur P.E.

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|---------|---|
| 9. Mandat au conseil choix entrepreneur P.E. | Oui | 5 401 | 96.34 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 205 | 3.66 % | |
| | Voix exprimées | 5 606 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 299 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

11. Pose Panneaux photovoltaïque**12. Rémunération membre conseil de copropriété**

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|---------|---|
| 12. Rémunération membre conseil de copropriété | Oui | 5 524 | 93.96 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 355 | 6.04 % | |
| | Voix exprimées | 5 879 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 026 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

13. Proposition ROI**14. Chassis solution**

15. Charte autorisation accès travaux lot privatif

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|---------|---|
| 15. Charte autorisation accès travaux lot privatif | Oui | 3 493 | 77.36 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 022 | 22.64 % | |
| | Voix exprimées | 4 515 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 390 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

16. installation système fermeture horaire**19. Alimentation fonds de réserve**

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|---|
| 19. Alimentation fonds de réserve | Oui | 5 222 | 94.57 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 300 | 5.43 % | |
| | Voix exprimées | 5 522 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 383 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

20. Election conseil copropriété

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|---------|---|
| 20. Election conseil copropriété | Oui | 5 612 | 97.46 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 146 | 2.54 % | |
| | Voix exprimées | 5 758 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 147 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

21. Election commissaire aux comptes

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|---|
| 21. Election commissaire aux comptes | Oui | 5 758 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 758 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 147 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

22. Renouvellement mandat IMMO HEYMANS

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|---------|---|
| 22. Renouvellement mandat IMMO HEYMANS | Oui | 5 612 | 97.46 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 146 | 2.54 % | |
| | Voix exprimées | 5 758 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 147 | - | |
| OUI | - | | | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

RAPPORT COMPABLE COPROPRIETE ORCHIDEE EXERCICE 2017-2018

Désigné par l'assemblée générale afin de contrôler la comptabilité de la Résidence Orchidée, nous avons procédé à des contrôles trimestriels de la comptabilité générale de l'immeuble. Il a été constaté que :

1. Les règles de la comptabilité et le plan comptable telles que prévues par la loi ont été respectées.
2. Les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent.
3. Le passage de la gérance Verdurmen à la gérance Immo Heymans a été complète et transparente
4. Les montants des litiges de l'exercice précédent ont été imputés sur décision de l'AG précédente
5. Ils ont été de 1761,67 € (BR), de 200,82 € (J4), de 2084,00 € (A1)
6. Une procédure en cas de litiges dégâts des eaux serait souhaitable pour clarifier les responsabilités de chacun.
7. Les comptes correspondent aux pièces contenues dans le facturier des sorties et dans les journaux financiers.
8. Les factures relatives aux assurances, à l'entretien des portes garages ont été payées à l'avance pour la période de 12 mois. Toutes autres factures ont été réglées après prestations effectives.

Le commissaire déclare que les informations qu'il a reçues sont exactes et qu'après vérification celles-ci sont toujours apparues conformes et complètes. Il est dommage de constater que les « rapports du conseil de la copropriété » n'ont pas coutume d'être dans la Résidence Orchidée.



**Provisions
Copropropriété Orchidée
Exercice 2018-2019
Budget : 105 325.35 €
Copropropriétaires**

| Nature | Quotités | Estimation mensuelle (€) |
|--|---------------|--------------------------|
| ██ | | |
| APPARTEMENT A/4 | 125.00 | 383.22 |
| GARAGE Gar A/4 | 15.00 | 9.39 |
| Total : | 140.00 | 392.61 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT B/4 | 238.00 | 733.92 |
| GARAGE Gar B/4 | 20.00 | 12.51 |
| GARAGE Gar GA29 | 15.00 | 53.40 |
| Total : | 273.00 | 799.83 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT A/3 | 210.00 | 584.40 |
| GARAGE Gar A/3 | 19.00 | 11.88 |
| Total : | 229.00 | 596.28 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT G/4 | 199.00 | 599.52 |
| GARAGE Gar G/4 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 206.00 | 603.90 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT G/2 | 192.00 | 541.14 |
| GARAGE Gar G/2 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 199.00 | 545.52 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT B/1 | 204.00 | 594.63 |
| GARAGE Gar B/1 | 19.00 | 11.88 |
| Total : | 223.00 | 606.51 |
| ██ | | |
| GARAGE Gar H/3 | 15.00 | 9.39 |
| APPARTEMENT H/3 | 236.00 | 639.66 |
| Total : | 251.00 | 649.05 |
| ██ | | |
| ENTREPOTS Grand Local | 84.00 | 52.56 |
| Total : | 84.00 | 52.56 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT A/1 | 206.00 | 563.88 |
| Total : | 206.00 | 563.88 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT D/1 | 145.00 | 382.71 |
| GARAGE Gar D/1 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 152.00 | 387.09 |
| ██ | | |
| GARAGE Gar GA22 | 15.00 | 53.40 |
| Total : | 15.00 | 53.40 |
| ██ | | |
| APPARTEMENT D/R | 127.00 | 318.45 |
| Total : | 127.00 | 318.45 |

| | | |
|-----------------|---------------|-----------------|
| | | |
| GARAGE Gar J/2 | 7.00 | 4.38 |
| APPARTEMENT J/2 | 192.00 | 543.12 |
| Total : | 199.00 | 547.50 |
| | | |
| APPARTEMENT G/1 | 192.00 | 514.14 |
| GARAGE Gar G/1 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 199.00 | 518.52 |
| | | |
| APPARTEMENT A/2 | 210.00 | 576.39 |
| GARAGE Gar A/2 | 22.00 | 13.77 |
| Total : | 232.00 | 590.16 |
| | | |
| APPARTEMENT F/4 | 203.00 | 579.00 |
| GARAGE Gar F/4 | 19.00 | 11.88 |
| Total : | 222.00 | 590.88 |
| | | |
| GARAGE Gar H/4 | 15.00 | 9.39 |
| APPARTEMENT H/4 | 243.00 | 669.03 |
| Total : | 258.00 | 678.42 |
| | | |
| APPARTEMENT C/3 | 201.00 | 567.75 |
| GARAGE Gar C/3 | 19.00 | 11.88 |
| Total : | 220.00 | 579.63 |
| | | |
| GARAGE Gar J/4 | 22.00 | 13.77 |
| APPARTEMENT J/4 | 154.00 | 499.35 |
| Total : | 176.00 | 513.12 |
| | | |
| APPARTEMENT E/R | 150.00 | 1150.86 |
| APPARTEMENT G/R | 192.00 | 120.12 |
| GARAGE Gar GA1 | 7.00 | 4.38 |
| GARAGE Gar GA6 | 22.00 | 79.77 |
| APPARTEMENT J/R | 234.00 | 294.42 |
| Total : | 605.00 | 1 649.55 |
| | | |
| APPARTEMENT C/5 | 156.00 | 1013.61 |
| APPARTEMENT D/5 | 295.00 | 184.59 |
| GARAGE Gar CD/5 | 20.00 | 12.51 |
| Total : | 471.00 | 1 210.71 |
| | | |
| APPARTEMENT A/R | 151.00 | 445.47 |
| GARAGE Gar A/R | 22.00 | 13.77 |
| Total : | 173.00 | 459.24 |
| | | |
| APPARTEMENT C/1 | 207.00 | 575.52 |
| GARAGE Gar C/1 | 20.00 | 12.51 |
| Total : | 227.00 | 588.03 |
| | | |
| APPARTEMENT E/4 | 139.00 | 384.96 |
| GARAGE Gar E/4 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 146.00 | 389.34 |
| | | |

| | | |
|-------------------|---------------|-----------------|
| APPARTEMENT B/2 | 194.00 | 602.37 |
| GARAGE Gar B/2 | 15.00 | 9.39 |
| Total : | 209.00 | 611.76 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT C/2 | 198.00 | 626.88 |
| GARAGE Gar C/2 | 22.00 | 13.77 |
| Total : | 220.00 | 640.65 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT J/3 | 194.00 | 571.38 |
| GARAGE Parking 24 | 15.00 | 9.39 |
| Total : | 209.00 | 580.77 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT C/4 | 205.00 | 526.26 |
| Total : | 205.00 | 526.26 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT D/3 | 155.00 | 616.98 |
| APPARTEMENT E/3 | 131.00 | 81.96 |
| Total : | 286.00 | 698.94 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT E/2 | 147.00 | 391.98 |
| GARAGE Gar E/2 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 154.00 | 396.36 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT G/3 | 194.00 | 609.39 |
| GARAGE Gar G/3 | 15.00 | 9.39 |
| Total : | 209.00 | 618.78 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT F/1 | 192.00 | 550.14 |
| GARAGE Gar F/1 | 15.00 | 9.39 |
| Total : | 207.00 | 559.53 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT F/R | 124.00 | 558.60 |
| GARAGE Gar FHR | 7.00 | 4.38 |
| APPARTEMENT H/R | 126.00 | 78.84 |
| Total : | 257.00 | 641.82 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT AB/5 | 291.00 | 1351.08 |
| APPARTEMENT B/5 | 259.00 | 162.06 |
| GARAGE Gar AB/5 | 45.00 | 28.17 |
| Total : | 595.00 | 1 541.31 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT B/R | 142.00 | 369.84 |
| Total : | 142.00 | 369.84 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT F/3 | 198.00 | 567.90 |
| GARAGE Gar F/3 | 7.00 | 4.38 |
| Total : | 205.00 | 572.28 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT F/2 | 176.00 | 510.12 |
| GARAGE Gar F/2 | 20.00 | 12.51 |
| Total : | 196.00 | 522.63 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT E/1 | 126.00 | 362.85 |

| | | |
|-----------------|---------------|-----------------|
| GARAGE Gar E/1 | 20.00 | 12.51 |
| Total : | 146.00 | 375.36 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT B/3 | 196.00 | 541.62 |
| GARAGE Gar B/3 | 20.00 | 12.51 |
| Total : | 216.00 | 554.13 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT D/2 | 152.00 | 397.11 |
| Total : | 152.00 | 397.11 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT J/1 | 188.00 | 471.63 |
| Total : | 188.00 | 471.63 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT C/R | 166.00 | 514.86 |
| GARAGE Gar C/R | 15.00 | 9.39 |
| Total : | 181.00 | 524.25 |
| [REDACTED] | | |
| GARAGE Gar H/2 | 35.00 | 21.90 |
| APPARTEMENT H/2 | 234.00 | 678.42 |
| Total : | 269.00 | 700.32 |
| [REDACTED] | | |
| GARAGE Gar H/1 | 15.00 | 9.39 |
| APPARTEMENT H/1 | 234.00 | 646.41 |
| Total : | 249.00 | 655.80 |
| [REDACTED] | | |
| APPARTEMENT D/4 | 157.00 | 475.23 |
| GARAGE Gar D/4 | 20.00 | 12.51 |
| Total : | 177.00 | 487.74 |
| Total : | | 26331.45 |

Orchidée
N° ent. : 0834124378
Exercice : du 01/10/2017 au 30/09/2018

Bilan après répartition au 30/09/2018

| ACTIF | | PASSIF | |
|---|------------|-----------------------------------|------------|
| 4101 - Acompte de fonds de roulement appelé | -4 399.42 | 100 - Fonds de roulement général | 28 592.01 |
| 481001 - Sinistre 124-AH-001-2018- Bris de vitre [REDACTED] | 185.16 | 160 - Fonds de réserve général | 136 369.42 |
| 481002 - Sinistre YB-2018-124-001 | 150.00 | 312 - Stocks badges | 100.47 |
| 492 - Charges à imputer | 6 625.00 | 440 - Fournisseurs | 7 439.73 |
| 499 - Divers | 28 005.67 | 481000 - Sinistre Verdurmen | 763.78 |
| 4991 - Arrondis débiteurs | 9.50 | 4992 - Arrondis créditeurs | 0.21 |
| 4997 - Litige | 2 099.48 | 4994 - Compte d'attente créditeur | 11 071.91 |
| 550 - Bank compte réserve 0604 | 132 369.42 | | |
| [REDACTED] | 128 811.65 | | |
| [REDACTED] | 3 557.77 | | |
| 551 - Bank compte vue roulement 4018 | 19 168.77 | | |
| [REDACTED] | 19 168.77 | | |
| 57 - Caisses | 123.95 | | |
| 184 337.53 | | 184 337.53 | |

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 25/11/2019
RESIDENCE ORCHIDEE 0834124378
Rue de la Belle au Bois Dormant 29 à 1080 Bruxelles

Bruxelles le 25 novembre 2019

ORDRE DU JOUR - RESIDENCE ORCHIDEE BCE 0834124378

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance, **28** copropriétaires de lots individuels sur **46 copropriétaires**, représentant 6177 quotités sur **9.905** quotités.

Le détail des présences est consigné chez le syndic, il est disponible sur demande.

Le double quorum étant atteint nous pouvons tenir l'assemblée et débattre de tous les points repris dans l'ordre du jour. Vérification des présences, des procurations et des droits de votes à l'assemblée.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

- Président de séance : [REDACTED]
- Secrétaire : [REDACTED]

3. Rapport du commissaire aux comptes. (Annexé à la convocation).

[REDACTED] a rédigé le rapport et a validé les comptes.

La comptabilité a été validé par le commissaire aux comptes. Une rigueur et vigilance est demandée au service de la comptabilité de Immo Heymans s.p.r.l

4. Comptes : *Quorum requis pour les points ci-dessus : majorité absolue (Vote)*

a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2019.

Afin de pouvoir apporter une réponse aux questions relatives aux comptes, les demandes doivent être envoyées par écrit au syndic au plus tard 5 jours avant l'assemblée.

Les comptes sont approuvés à la majorité requise.

b. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures suivantes :

| | | |
|--|---|------------|
| - Réparation caisson plafond garage (17) | ⇒ | 1.918,60€ |
| - Fuite SDB A1 – 17-0007 | ⇒ | 1.982,20€ |
| - Recherche + Réparation fuite B5 | ⇒ | 1.992,80€ |
| - Voirie | ⇒ | 3.837,20€ |
| - Rapport détection de fuite | ⇒ | 1.161,60€ |
| - Placement bouton poussoir | ⇒ | 118,72€ |
| - Rénovation partielle terrasse | ⇒ | 13.026,21€ |
| - Rapport Permis d'environnement | ⇒ | 387,20€ |

Les montants ont été déjà pris en charge l'année passée. Le point est donc rejeté et abandonné car traité en 2018.



c. Budget : Provision de charges

- Proposition de continuer d'alimenter le budget de 80.536€
- Le commissaire aux comptes propose soit de maintenir les provisions des charges payables "trimestriellement" (système actuel), soit de les faire "mensuellement" et ce à partir du 1 janvier 2020.
- [REDACTED] propose aussi de reconsidérer la répartition des provisions entre charges courantes et fond de réserve.

La motion est acceptée à la majorité requise pour le budget annuel de le faire passer de 80.536€ à 85.000€. Les charges continueront à être trimestrielle.

d. Budget : Alimentation du fonds de réserve.

- Proposition de maintenir l'alimentation de 24.789,36€ l'année.

La motion est acceptée à l'unanimité de faire passer le fonds de réserve à 20.000€ par an au lieu de 24.789,36€

5. Décharges à donner aux :

| | | |
|-----------------------------|--|---------------|
| a. syndic. | <i>Quorum requis : majorité absolue.</i> | (Vote) |
| b. conseil de copropriété. | <i>Quorum requis : majorité absolue.</i> | (Vote) |
| c. commissaire aux comptes. | <i>Quorum requis : majorité absolue.</i> | (Vote) |

Toutes les décharges sont données au syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes aux majorités requises.

6. Procédure judiciaire en cours.

Les procédures en cours sont celle de [REDACTED]

Le président souhaite connaître les montants ouvert au nom [REDACTED] La comptabilité transmettra les informations à ce sujet.

7. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| • Entretien des ascenseurs | KONE |
| • Téléphone ascenseurs | PROXIMUS |
| • Contrôle des ascenseurs | VINCOTTE |
| • Assurance immeuble | ALLIANZ |
| • Courtier immeuble | Bükk-Assur S.p.r.l. Tél 02.411.55.60 |
| • Nettoyage des communs | AQUANTIS |
| • Distribution eau courante | VIVAQUA |
| • Curage des égouts | DMO |
| • Électricité des communs | ENGIE ELECTRABEL |
| • Entretien porte de garage | PORTOMATIC |
| • Société de jardinage | Sander Verrydt |



8. R.O.I – Revoir complètement le règlement d'ordre intérieur. Vote à la majorité absolue

Le conseil de copropriété constate une négligence au niveau de respect du règlement d'ordre intérieur au sein de la copropriété. Il s'avère qu'après lecture du R.O.I, celui-ci n'est pas assez explicite. Il est proposé de revoir intégralement le R.O.I et d'y prévoir des sanctions ou pénalités lorsque le règlement d'ordre intérieur n'est pas respecté. Le Syndic a demandé à la société Ejuris Consult s.p.r.l. S'ils peuvent s'occuper de cela. Ils m'ont répondu par l'affirmative et propose un devis de 200€ HTVA. Ils proposeront un projet, celui-ci devra être soumis à une assemblée générale (sauf si l'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour valider la première ébauche). Sur base des remarques des copropriétaires, il sera établi un ROI définitif par la société.

L'assemblée générale est d'accord sur le vote de principe de revoir complètement le règlement d'ordre intérieur. Concernant le travail de créer ce nouveau R.O.I, le syndic propose de travailler avec [REDACTED] afin de faire un premier jet. Ce projet sera fait dans un délai relativement court. Il sera demandé une quinzaine de jour à chaque propriétaire, lorsque le premier jet du R.O.I, de nous revenir avec leurs éventuelles remarques et le projet finale sera établi.

La motion est acceptée la majorité requise.

9. Installation d'un adoucisseur d'eau. Vote à la majorité des 2/3

Les propriétaires expliquent que chaque propriétaire est libre d'installer un adoucisseur d'eau de façon indépendante pour chaque appartement.

La motion est rejetée

10. Dossier Fuite du mur mitoyen coté [REDACTED]

Le dossier est suivi pas le syndic. Le syndic de la copropriété voisine doit venir faire des tests et faire le nécessaire pour la réparation de la descente d'eau pluviale. Le syndic tiendra informé le conseil ainsi que [REDACTED] afin de faire le suivi du dossier.

11. Emplacement vélo extérieurs. Vote à la majorité absolue

Pour la mise en conformité du permis d'environnement (IBGE), il nous faut installer un espace vélo. A ce sujet, l'IBGE nous indique que les racks vélos à pinces roues simples sont interdits. De plus, si la copropriété souhaite les placer en extérieur, vu qu'ils sont destinés aux résidents, ils devront être couverts pour protéger des intempéries et dans un parc clos dont l'accès est réservé à des usagers identifiés. Le syndic va relancer le dossier auprès de l'IBGE. Voir également tout ce qu'il reste à faire et mettre tout en œuvre pour avoir le permis d'environnement. Il est demandé si l'assemblée est d'accord de donner mandat au conseil pour choisir les sociétés qui mettront en œuvre les travaux.

La motion est acceptée à la majorité requise. Des demandes de devis seront faite afin de faire le nécessaire au regard des prescription de l'IBGE. Ils seront soumis au conseil de copropriété. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin de suivre avec le Syndic les devis et projet pour la création d'emplacement vélo.

12. Mise en conformité de l'électricité des communs. Vote à la majorité absolue

Une pluralité de devis sera demandée afin de mettre l'électricité des communs aux normes. Ils seront présentés au conseil qui reçoit mandat afin de donner son avis sur les offres qui seront proposées.

13. Réfection des façades extérieurs coté rue, uniquement les balcons. Majorité des 2/3

Il est expliqué que l'aspect extérieur de la façade laisse à désirer. La façade et les parties extérieurs des balcons sont sales et il est discuté de remettre en état les façades et de faire un nettoyage général. Le syndic propose de faire trois devis et d'en parler à la prochaine assemblée générale.

La proposition est acceptée à la majorité requise.

14. Façade arrière à hydrofuger plus brique de parement en dessous du solin. Majorité des 2/3

Proposition de faire 3 devis et mandater le conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise.

Proposition de financer via le fonds de réserve.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité autant pour les façades avant et arrière. L'argent sera prélevée du fonds de réserve.



15. Compte rendu et résultat de l'année écoulée de la participation financière de 5€ par appartement pour la gestion quotidienne de l'immeuble de [REDACTED] Vote à la majorité absolue.

La motion est acceptée à l'unanimité de continuer le travail en collaboration avec le syndic.

16. Points demandés par les propriétaires :

- a. [REDACTED] demande une Modification de l'acte de base pour que les rez de chaussée ne paient plus les frais ascenseur. Vote à la majorité des 4/5.

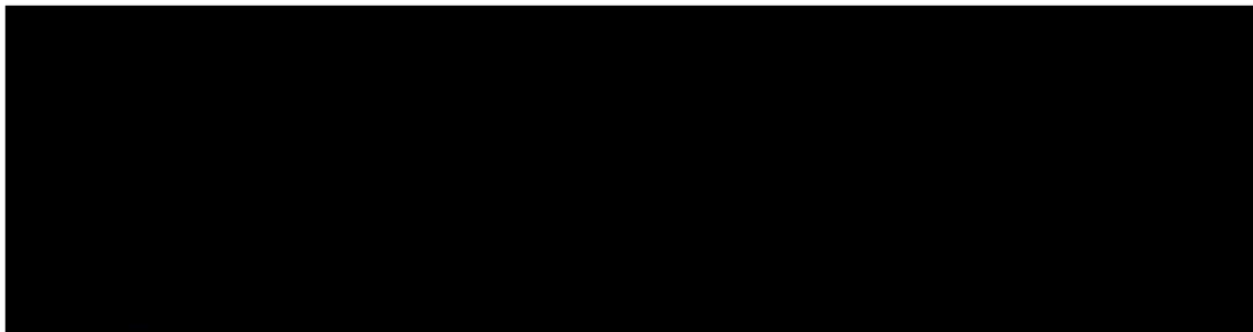
La motion est rejetée à l'unanimité.

17. Election ou réélection (vote - Quorum requis : majorité absolue)

- a. Du mandat de syndic. Le syndic est réélu à l'unanimité
- b. Du Conseil de Copropriété. [REDACTED]
- c. Du Commissaire aux comptes. [REDACTED]

18. Lecture et signature du procès-verbal.

Résultats des votes voir annexes.
Fin de séances à 21h30



Immo Heymans
Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
1082 Bruxelles
Tél. : 02/377.16.42
N° I.P.L. : 105185

Bruxelles, le 25 novembre 2019

Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 25 Novembre 2019

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 20 | sur 46 | 43.48 % | 4832 |
| Copropriétaires représentés | 8 | sur 46 | 17.39 % | 1345 |
| Copropriétaires absents | 18 | sur 46 | 39.13 % | 3728 |
| Totaux | 46 | sur 46 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 28 | 60.87 % | |
| AG valide en quotités | | 6177 | 62.36 % | |

Le 25 Novembre 2019 à 19h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

3. Rapport du commissaire aux comptes

4. Comptes:

4. a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2019.

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|---|
| 4. a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2019. | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



4. b. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures suivantes.

- Réparation caisson plafond garage 17

- Fuite SDB A1-17-0007

- Recherche + Réparation fuite B5



- Voirie

- Rapport détection de fuite



- Placement bouton poussoir

- Rénovation partielle terrasse

- Rapport Permis d'environnement

| | | | | |
|---|--|--------------|----------|-----------------------------------|
| 4. b. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures suivantes. | Oui | 0 | 0.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 6 177 | 100.00 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

4. c. Budget: Provision de charges.

| | | | | |
|--|--|--------------|---------|------------------------------------|
| 4. c. Budget: Provision de charges. | Oui | 6 037 | 97.73 % | Majorité absolue |
| | Non | 140 | 2.27 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

5. Décharges à donner aux:



5. a. Syndic

| | | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 5. a. Syndic | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

5. b. Conseil de copropriété.

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 5. b. Conseil de copropriété. | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

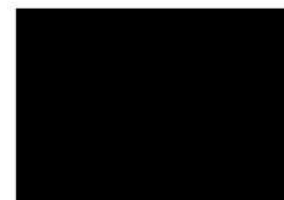
5. c. Commissaire aux comptes

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 5. c. Commissaire aux comptes | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |


6. Procédures judiciaires en cours.

7. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.


- Entretien des ascenseurs: Kone
- Téléphone des ascenseurs: Proximus
- Contrôle des ascenseurs: Vincotte
- Assurance de l'immeuble: Allianz
- Courtier immeuble: Bükk Assur s.p.r.l
- Nettoyage des communs: Aquantis
- Distribution d'eau courante: Vivaqua
- Curage des égouts: D.M.O
- Electricité des communs: Engie Electrabel
- Entretien porte de garage: Portomatic



8. R.O.I - Revoir complètement de règlement d'ordre intérieur


| | | | | |
|--|--|--------------|---------|---|
| 8. R.O.I - Revoir complètement de règlement d'ordre intérieur | Oui | 5 877 | 95.14 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 300 | 4.86 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

9. Installation d'un adoucisseur d'eau


| | | | | |
|---|---|--------------|----------|--|
| 9. Installation d'un adoucisseur d'eau | Oui | 0 | 0.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est rejetée. |
| | Non | 6 177 | 100.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

10. Dossier Fuite du mur mitoyen coté 

11. Emplacement vélo extérieurs

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|---|
| 11. Emplacement vélo extérieurs | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

12. Mise en conformité de l'électricité des communs

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|---|
| 12. Mise en conformité de l'électricité des communs | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

13. Réfection des façades extérieurs coté rue, uniquement les balcons

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 13. Réfection des façades extérieurs coté rue, uniquement les balcons | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

14. Façade arrière à hydrofuger plus brique de parement en dessous du solin

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 14. Façade arrière à hydrofuger plus brique de parement en dessous du solin | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |


15. Compte rendu et résultat de l'année écoulée de la participation financière de 5€ par appartement pour la gestion quotidienne de l'immeuble de [REDACTED]

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|---|
| 15. Compte rendu et résultat de l'année écoulée de la participation financière de 5€ par appartement pour la gestion quotidienne de l'immeuble de Mr Havaux Bernard. | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

16. Points demandés par les propriétaires:




16. a. [REDACTED] demande une modification de l'acte de base pour que les rez de chaussée ne paient plus les frais d'ascenseur.


| | | | | |
|---|--|--------------|----------|-----------------------------------|
| 16. a. Mme Sulo File demande une modification de l'acte de base pour que les rez de chaussée ne paient plus les frais d'ascenseur. | Oui | 0 | 0.00 % | Majorité des 4/5 |
| | Non | 6 177 | 100.00 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

17. Election ou réélection


17. a. Du mandat du Syndic

| | | | | |
|-----------------------------------|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 17. a. Du mandat du Syndic | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

17. b. Du conseil de copropriété.

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 17. b. Du conseil de copropriété. | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

17. c. Du commissaire aux comptes.

| | | | | |
|---|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 17. c. Du commissaire aux comptes. | Oui | 6 177 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6 177 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 728 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

18. Lecture et signature du procès verbal

La séance est levée à 21h30



Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
Tél. : 02/377.16.42
Numéro BCE : 0842.066.403
N° I.P.I. : 800025

Bruxelles - Brussel, le 07 mai 2021

Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 28 Avril 2021

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 29 | sur 47 | 61.70 % | 5900 |
| Copropriétaires représentés | 0 | sur 47 | 0.00 % | 0 |
| Copropriétaires absents | 18 | sur 47 | 38.30 % | 4005 |
| Totaux | 47 | sur 47 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 29 | 61.70 % | |
| AG valide en quotités | | 5900 | 59.57 % | |

Le 28 Avril 2021 à , les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des bulletins de votes, et des droits de vote à l'assemblée.

Les bulletins de votes ont été vérifiés. Tous les bulletins sont arrivés dans les délais qui étaient mentionnés dans la convocation.

Le double quorum étant réuni, la copropriété peut valablement voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Les décisions prises obligeront tous les copropriétaires.

2. Constat d'approbation du dernier procès-verbal de l'année 2019

Aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2020. Le PV est approuvé.



3. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

- Entretien des ascenseurs
- Téléphone ascenseurs
- Contrôle des ascenseurs
- Assurance immeuble
- Courtier immeuble
- Nettoyage des communs
- Distribution eau courante
- Curage des égouts
- Électricité des communs
- Entretien de l'espace vert
- Entretien porte de garage

KONE
PROXIMUS
VINCOTTE
ALLIANZ
Bükk-Assur S.p.r.l. Tél 02.411.55.60
AQUANTIS
VIVAQUA
DMO
ENGIE ELECTRABEL
SANDER VERRYDT
PORTOMATIC

Pendant la séance d'information, des copropriétaires ont signalé ne pas être entièrement satisfait de la société KONE, qui s'occupe de la maintenance et de l'entretien de vos ascenseurs. Le syndic fera des appels d'offre à d'autres sociétés et vous présentera les différentes propositions lors de la prochaine assemblée générale.

Les copropriétaires indiquent également, vouloir changer de courtier d'assurance. Le syndic se mettra en rapport avec le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes pour ce dossier. Nous vous tiendrons informé des suites qui seront données sur ce dossier.

Nous vous informons également que la copropriété a recours aux services de la société Jeleco pour les travaux et interventions électriques dans le bâtiment. Voici leur coordonnée :

Jeleco : 0479 519 027

www.jeleco.be

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

Durant la période transitoire, le syndic procèdera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement.

Le syndic est chargé d'évaluer les contrats de fournitures habituelles les plus adaptées pour la copropriété. Il propose de regrouper certains contrats chez un même fournisseur et ainsi, par le nombre, pouvoir négocier des conditions avantageuses au profits de la copropriété.

4. Comptes:

4. Comptes: a. Rapport du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, [REDACTED] a dressé son rapport, qui a été transmis à tous les copropriétaires. Personne n'a émis de remarques à ce sujet.

4. Comptes: b. Approbation des comptes et du bilan au 30/09/2020

Les comptes ont été approuvés à la majorité requise.

| | | | | |
|---|----------------------|-------|---------|---|
| 4. Comptes: b. Approbation des comptes et du bilan au 30/09/2020 | Oui | 5 668 | 96.07 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 232 | 3.93 % | |
| | Voix exprimées | 5 900 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 005 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



4. Comptes: c. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures mentionnées dans la convocation.

Le point est accepté à la majorité requise. Ces montants ne viendront donc pas augmenter vos provisions de charge.

| | | |
|------------|--|---------------------|
| 2.512,20 € | | ITC EAC |
| 1.955,70 € | | Polloshka Caméra |
| 2.110,10 € | | Ferronnerie L |
| 3.106,86 € | | Ferronnerie L |
| 3.145,02 € | | JC Bati |
| 3.036,90 € | | Portomatic |
| 5.508,29 € | | AZ Security |
| 235,95 € | | Velopa |

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|------------------------------------|
| 4. Comptes: c. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures mentionnées dans la convocation. | Oui | 5 748 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 748 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 157 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4. Comptes: d. Budget: Provision des charges courantes.

4. Comptes: Budget d.1 Augmentation des charges de 3.000€ par an

Augmentation des charges de l'ordre de 3000 € par an avec effet rétroactif au 01/01/2021 a été acceptée à la majorité absolue. Les charges courantes étaient alimentées à raison de 85.000€ par an. **Dès maintenant, elles passeront à 88.000€ par an.**

Le point est accepté à la majorité requise.

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|---------|------------------------------------|
| 4. Comptes: Budget d.1 Augmentation des charges de 3.000€ par an | Oui | 4 125 | 74.47 % | Majorité absolue |
| | Non | 1 414 | 25.53 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 539 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 366 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



4. Comptes: Budget d.2 Répartition en fonction des consommations.

Il a été proposé de réviser annuellement les charges sur base de la consommation d'eau avec un effet rétroactif au 01/01/2021. Actuellement les provisions sont calculées par quotités. [REDACTED] propose de calculer les provisions en fonction de la consommation de l'année antérieure. La motion est acceptée et les provisions seront donc calculées en fonction de la consommation de l'année antérieure.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|---|
| 4. Comptes: Budget d.2 Répartition en fonction des consommations. | Oui | 5 534 | 99.73 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 15 | 0.27 % | |
| | Voix exprimées | 5 549 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 356 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

4. Comptes: e. Alimentation du Fonds de réserve

Le fonds de réserve est maintenu par l'alimentation annuelle de 20.000€.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 4. Comptes: e. Alimentation du Fonds de réserve | Oui | 5 748 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 748 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 157 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Aucunes procédures en cours.

Charges impayées : Lot A/2, Gar A/2 : 3 876.57€

6. Décharge à donner:

Ce point consiste à décharger chaque personne et/ou société ayant travaillé pour le compte de votre immeuble. Cette décharge représente le fait que le travail a été effectué conformément aux réglementations en vigueur et aux respects du code de déontologie.

Pour le conseil de copropriété, la décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année et ce conformément au rôle d'un conseil de copropriété. Pour rappel, le conseil de copropriété est une entité devant veiller à ce que le syndic mette en application les décisions prises lors de l'assemblée générale précédente. Chaque personne doit être déchargée à la majorité absolue.

La décharge du commissaire aux comptes consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année conformément aux règles en vigueur et à la déontologie. Le rapport est disponible sur la plate-forme My Syndic. La majorité requise pour le vote est la majorité absolue.

La décharge au syndic consiste à indiquer s'il y a eu une fraude ou un manquement du syndic sur la déontologie en rapport avec la copropriété pour l'année écoulée. Le syndic informe l'assemblée avoir respecté toutes les règles de déontologie et avoir géré la copropriété en toute légalité du respect des lois en vigueur.



6. a. Décharge au syndic

Le point est accepté à la majorité requise

| | | | | |
|--------------------------|----------------------|-------|---------|-----------------------------|
| 6. a. Décharge au syndic | Oui | 4 667 | 81.19 % | Majorité absolue |
| | Non | 1 081 | 18.81 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 748 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 157 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6. b. Décharge au conseil de copropriété.

Le point est accepté à la majorité requise

| | | | | |
|---|----------------------|-------|---------|-----------------------------|
| 6. b. Décharge au conseil de copropriété. | Oui | 5 285 | 91.95 % | Majorité absolue |
| | Non | 463 | 8.05 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 748 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 157 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6. c. Décharge au commissaire aux comptes

Le point est accepté à la majorité requise

| | | | | |
|---|----------------------|-------|---------|-----------------------------|
| 6. c. Décharge au commissaire aux comptes | Oui | 5 646 | 95.69 % | Majorité absolue |
| | Non | 254 | 4.31 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 5 900 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 005 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



7. Règlement d'ordre intérieure et adaptation des statuts.

Lors de la dernière assemblée générale de 2019 il a été voté de revoir le règlement d'ordre intérieur au sein de la copropriété. **Celui-ci est sur la plate-forme My syndic.** Vous pouvez en prendre connaissance et nous envoyer vos éventuelles remarques, et ce pour au plus tard le 31 juillet 2021. Sur base de vos remarques, il sera établi un ROI définitif.

Mise en conformité des statuts:

La loi du 2 juin 2010 stipule que, pour autant que l'Assemblée Générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Il convient toutefois de noter que la règle de l'article 19, § 2 de la loi du 2 juin 2010, s'applique dans le seul cadre de la coordination des statuts, c.-à-d. l'adaptation aux nouveaux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Cette règle constitue une exception au régime général de l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil qui dispose que toute modification apportée à l'acte de base et au règlement de copropriété doit faire l'objet d'un acte authentique.

Cela signifie que s'il est effectué d'autres adaptations qui ne découlent pas de la loi, la règle générale devra être appliquée et la modification devra être apportée au moyen d'un acte authentique.

En raison de la tenue de cette assemblée par écrit, le point ne sera pas soumis au vote, et sera repris pour l'assemblée de novembre 2021. Cela vous laissera donc le temps de prendre connaissance du R.O.I et nous pourrons en parler et voter sur ce point lors de la prochaine assemblée statutaire de novembre 2021.

De ce faite, nous vous informons que les modifications apportées sur le R.O.I et les STATUTS, ont été faites et ce conformément à la loi du 02 juin 2010. Nous attendrons l'assemblée de novembre 2021 afin de vous donner la version finale.

Pour information:

Pendant la séance d'information tenue par visioconférence, un éclaircissement a été donné sur les différences présentes dans l'acte de base entre la situation de faite et la situation de droit. Concrètement votre copropriété est constituée de 43 lots, alors que votre acte de base en ressence 49. Parmi les personnes concernées, il y a Mr et [REDACTED]. En effet, concrètement, ils disposent d'un seul logement dans la résidence, alors que l'acte de base, représentant la situation de droit, en ressence deux. Le syndic est à disposition pour adapter l'acte de base à la situation de droit mais ce point doit être voté à la majorité requise. Sans oublier qu'il faudra prendre en charge financièrement les honoraires du Notaire pour faire les démarches nécessaires. Le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de novembre 2021. Il est important de savoir que jusqu'à présent cette différence entre la situation de droit et la situation de faite n'a jamais posé de problème dans votre copropriété, ni au niveau comptable, et ni au niveau gestion. La situation s'est présentée en raison d'un paiement qui s'est calculé (voir point 8) sur base des lots et non sur base des quotités. Car les quotités sont quant à elles correct.



8. Modification de la répartition de la rémunération de [REDACTED]

Pour rappel et comme voté lors de l'assemblée de 2019, [REDACTED] est rémunéré pour ses interventions dans la copropriété.

Voici le type d'intervention :

- préventions réparations
- suivi des chantiers
- gestion de conflits
- maintien du respect du ROI
- veillez à la propreté des jardins et état de la toiture
- suivi administratif

Pendant la séance d'information, nous avons pu constater, qu'il y avait un mal entendu entre les prérogatives du Syndic et celles de [REDACTED]. Nous tenons à rappeler que les prestations effectuées par [REDACTED] ne sont pas des prérogatives du Syndic. Par conséquent, et ce afin de clarifier la situation qui peut être assimilé aux tâches du syndic et/ou du conseil de copropriété nous demanderons à [REDACTED] d'établir une liste détaillée du type d'intervention qu'il est amené à faire au sein de l'immeuble et pour le compte de la copropriété. De cette manière la situation sera plus claire et le document sera publié sur la plate-forme My Syndic. De cette façon, chaque copropriétaire sera vers qui aller en cas de besoin et/ou problème. Aussi comme les copropriétaires paient pour des services supplémentaires, et ce afin de veiller à la bonne tenue de la copropriété, nous intégrerons cette liste détaillée de tâches, dans les contrats de la copropriété.

La modification de la répartition de la rémunération de [REDACTED] est maintenant actée par le biais de ce vote et sera de 750€ réparti sur les quotités des copropriétaires. La motion a été acceptée.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|---|
| 8. Modification de la répartition de la rémunération de la [REDACTED] | Oui | 4 523 | 91.73 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 408 | 8.27 % | |
| | Voix exprimées | 4 931 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 974 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



9. Assurance

Chaque propriétaire ou résidant doit avoir une assurance Habitation assurant dégâts des eaux et contenu. Par contenu, outre les meubles et appareils, on entend également les décors muraux, les carrelages, parquets, tapis plain, etc...). Chacun est libre d'en assurer la valeur avec ou sans franchise.

En cas d'infiltrations, le sinistré fait appel à son assureur pour constater les dégâts et se met en rapport avec le syndic pour la procédure ultérieure. Le sinistré présentera un devis à son assureur pour les réparations des parties endommagées. L'estimation du devis est laissée à l'appréciation de l'assureur qui l'accepte où le refuse. Lorsque le devis est accepté, le sinistré procèdera à la réparation et conserve une copie du devis, des bons d'achats ou la facture relative aux réparations.

Le Syndic fera le nécessaire pour déterminer l'origine de la fuite. La recherche, l'ouverture pour accéder aux réparations, la réparation, la fermeture seront effectuées par l'immeuble. Si la fuite s'avère être d'origine privative, (Machines défectueuses, travaux privatifs effectués aux canalisations existantes par le propriétaire, travaux privatifs aux murs ou sol ayant endommagé la tuyauterie d'origine...) les coûts ci-dessus seront à charge du copropriétaire.

Si l'expertise met en cause la construction ou la tuyauterie d'origine de l'immeuble, le propriétaire fera malgré tout appel à son assureur et procèdera comme mentionné sous 1. Toutefois les frais de l'ouverture, la réparation et la fermeture du chantier seront pris en charge par l'immeuble qui prendra à sa charge la somme de 200 € équivalente à une franchise normale dans le cadre d'une assurance habitation.

10. a. Installation d'un système de sécurité afin de verrouiller la porte coulissante principale du bâtiment.

Le point est accepté à la majorité requise

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|-------------------------|
| 10. a. Installation d'un système de sécurité afin de verrouiller la porte coulissante principale du bâtiment. | Oui | 5 149 | 90.19 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 560 | 9.81 % | |
| | Voix exprimées | 5 709 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 196 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

10. b. 1. Système avec CODE

Le système à CODE n'a pas été retenu. La motion est refusée.

| | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|---------|-------------------------|
| 10. b. 1. Système avec CODE | Oui | 2 224 | 40.44 % | Majorité absolue |
| | Non | 3 276 | 59.56 % | |
| | Voix exprimées | 5 500 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 405 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



10. b. 2. Système avec BADGE

Le système avec BADGE a été retenu. La motion est acceptée.

| | | | | |
|------------------------------|----------------------|-------|---------|------------------|
| 10. b. 2. Système avec BADGE | Oui | 2 716 | 51.40 % | Majorité absolue |
| | Non | 2 568 | 48.60 % | |
| | Voix exprimées | 5 284 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 621 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

10. c. 1 Paiement via le fonds de réserve

Le fonds de réserve servira pour le paiement de la facture de la société AZ Security. La motion est acceptée.

| | | | | |
|---|----------------------|-------|---------|------------------|
| 10. c. 1 Paiement via le fonds de réserve | Oui | 5 124 | 93.59 % | Majorité absolue |
| | Non | 351 | 6.41 % | |
| | Voix exprimées | 5 475 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 430 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

10. c. 2. Paiement via un appel extraordinaire

La motion est rejetée.

| | | | | |
|--|----------------------|-------|---------|------------------|
| 10. c. 2. Paiement via un appel extraordinaire | Oui | 586 | 11.16 % | Majorité absolue |
| | Non | 4 667 | 88.84 % | |
| | Voix exprimées | 5 253 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 652 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

11. Désolidarisation de l'électricité des garages et des appartements

Il est demandé à tous les propriétaires et futur propriétaire qui seraient amenés à vendre leur appartement indépendamment de leur garage de mettre en œuvre la séparation des compteurs de la façon suivante : Pour tous travaux de désolidarisation de l'électricité des garages avec celles des appartements, il est demandé aux copropriétaires de faire les travaux conformément aux RGIE et par une société agréée et ce afin de respecter tous les éléments de sécurité lié aux installations électrique ».



12. Borne électrique pour voiture électrique.

Il est important de prévoir l'avenir et comme vous le savez les voitures électriques vont devenir de plus en plus courante. Les propriétaires de ce type de véhicule devront avoir un système d'alimentation spécifique pour leur véhicule et devront prévoir des travaux. De ce fait nous demandons impérativement de d'abord vous adresser au syndic avant d'entreprendre quoi que ce soit.


13. Installation de la fibre Optique par Proximus

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de Art. 577-2 du code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

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


| | | | | |
|--|--|--------------|---------|---|
| 13. Installation de la fibre Optique par Proximus | Oui | 3 640 | 79.75 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 924 | 20.25 % | |
| | Voix exprimées | 4 564 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 341 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

14. Election et/ou réélection





14. a. Syndic ImmoHeymans s.p.r.l

Le syndic ImmoHeymans s.r.l est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale.

| | | | | |
|-----------------------------------|--|-------|---------|--|
| 14. a. Syndic ImmoHeymans s.p.r.l | Oui | 4 999 | 89.36 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 595 | 10.64 % | |
| | Voix exprimées | 5 594 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 311 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |


14. b. Du conseil de copropriété

 est reconduit en tant que membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

| | | | | |
|----------------------------------|--|-------|---------|--|
| 14. b. Du conseil de copropriété | Oui | 5 539 | 93.88 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 361 | 6.12 % | |
| | Voix exprimées | 5 900 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 005 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

14. c. Du commissaire aux comptes.

Monsieur Angrisani est reconduit en tant que commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine assemblée générale.

| | | | | |
|------------------------------------|--|-------|----------|--|
| 14. c. Du commissaire aux comptes. | Oui | 5 885 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 885 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 020 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

15. Points demandés par les propriétaires



15. a. [REDACTED] - Assurance Protection Juridique

Suite aux votes, nous vous informons que la motion est acceptée.

La nouvelle prime protection juridique étendue est de 1013.29 TTC (capital actuel 9.247.500)

L'offre sera envoyé signé par le syndic.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|--|
| 15. a. [REDACTED] Assurance Protection Juridique | Oui | 3 997 | 76.61 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 220 | 23.39 % | |
| | Voix exprimées | 5 217 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 688 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

15. b. [REDACTED] - Assurance commissaire aux comptes

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires. »

Exerçant la mission bénévolement. La copropriété ne peut s'y soustraire. Sans assurance à la charge de la copropriété, le mandat de [REDACTED] ne pourra plus être reconduit

La copropriété prendra une assurance RC Commissaire aux comptes dans le cadre de sa gestion comptable à titre gratuit.

La motion est acceptée. Le syndic fera le nécessaire.

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|--|
| 15. b. [REDACTED] - Assurance commissaire aux comptes | Oui | 5 733 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 5 733 | - | |
| | Abstention / Absents | 4 172 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

16. Rédaction du procès verbal des décisions.

Le PV est rédigé par le syndic et envoyé à tous les copropriétaires dans les délais légaux.



Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
Tél. : 02/377.16.42
Numéro BCE : 0842.066.403
N° I.P.I. : 800025

Bruxelles - Brussel, le 16 mars 2022

**Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 16 Mars 2022**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|-----------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 12 | sur 46 | 26.09 % | 3231 |
| Copropriétaires représentés | 14 | sur 46 | 30.43 % | 3488 |
| Copropriétaires absents | 21 | sur 46 | 43.48 % | 3486 |
| Totaux | 46 | sur 46 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 26 | 56.52 % | |
| AG valide en quotités | | 6165 | 64,81 % | |

Le 16 Mars 2022 à , les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée + Nomination du président de séance.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée peut valablement se tenir, délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Les votes se font à la main levée.

Président(e) :

Secrétaire : M

2. Constat d'approbation du dernier procès-verbal

Le syndic explique à l'assemblée que suite à la dernière assemblée écrite, aucun propriétaire n'est revenu vers nous avec des remarques sur l'adaptation des statuts. Pour permettre aux propriétaires de réagir, et compte tenu de l'importance de cette modification, le syndic laisse encore jusqu'à la prochaine assemblée générale de 2022 pour cloturer définitivement ce dossier.

En dehors de ce point, aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2021. Le PV est approuvé.

3. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'Association des Copropriétaires.

- Entretien des ascenseurs
- Téléphone ascenseurs
- Contrôle des ascenseurs
- Assurance immeuble
- Courtier immeuble
- Nettoyage des communs
- Distribution eau courante
- Curage des égouts
- Électricité des communs
- Entretien de l'espace vert
- Entretien porte de garage

KONE
PROXIMUS
VINCOTTE
AXA
SAERENS INSURANCE
AQUANTIS
VIVAQUA
DMO
ENGIE ELECTRABEL
SANDER VERRYDT
PORTOMATIC

Il sera demandé à la société Aquantis de nous fournir le contrat qui lie la copropriété afin de vérifier le cahier des charges. Le syndic fera le nécessaire et l'encodera dans *my syndic*.

Le syndic prévient également qu'il fera le nécessaire auprès d'une société afin que nous (syndic) puissions avoir accès au visionnage des caméras depuis le bureau du syndic.

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

4. Comptes:

4. Comptes: a. Rapport du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, [REDACTED] a dressé son rapport, qui a été transmis à tous les copropriétaires. [REDACTED] à demandé à ce que l'avenant ci dessous soit indiqué dans ce présent PV.

Rapport du commissaire aux comptes (4.a)

Avenant au rapport du 3/10/2021

Des pièces probantes n'ont pas été apportées pour avaliser les dépenses sous la rubrique 61651. Les écritures ne sont donc ni motivées, ni attestées par le document demandé au point 8 de l'Assemblée Générale du 28 avril 2021 concernant le mandat spécial et qui légitime la rémunération. De plus, le rapport d'activité circonstancié (ROI-art 76-page 75-) destiné à tous les copropriétaires pour évaluation de la mission est inexistant.

Sans document probant, la compensation pourrait paraître frauduleuse.

Cette situation met en évidence, la confusion de la gérance au sujet de la nature des mandats, ses faiblesses à pouvoir circonscrire les dépenses et le manque de contrôle sur la procédure de paiement. La gérance doit immédiatement cesser ce mode de transaction, de le stopper définitivement au 30/09/2021 et de mettre en place un système comptable entièrement sous contrôle en usant de documents probants qui sient à l'administration fiscale.

Nous ne pouvons que recommander au syndic d'entamer d'initiative une procédure en récupération d'arriéré à l'encontre du bénéficiaire pour la période des 12 mois qui précèdent le 30/09/2021 ainsi que ceux pouvant aller au-delà même de la période autorisée. Nous nous réservons le droit d'amplifier ce présent avenant dans notre prochain rapport à la clôture de l'année comptable 2021/2022 si besoin était.

4. Comptes: b. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2021.

Les comptes ont été approuvés à la majorité requise.

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------|---------|---|
| 4. Comptes: b. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2021. | Oui | 5589 | 86.96 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 837 | 13.04 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4. Comptes: c. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures reprises dans la convocation.

Le point est accepté à la majorité requise. Ces montants ne viendront donc pas augmenter vos provisions de charge.

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------|----------|---|
| 4. Comptes: c. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures reprises dans la convocation. | Oui | 6419 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4. Comptes d. Budget - 1. Provision de charge.

Le syndic propose de maintenir l'alimentation des charges courantes à raison de 88.000€ par année. Le point est accepté à la majorité requise.

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------|----------|---|
| 4. Comptes d. Budget - 1. Provision de charge. | Oui | 6419 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |


4. Comptes d. Budget - 2. Répartition des provisions en fonction des consommations.

Ce point a été mis à titre informatif afin de vous informer que la répartition des provisions est établie en fonction des consommations.



4. Comptes: e. Alimentation du Fonds de réserve

La comptabilité propose de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à raison de 20.000€ par an. Cette motion est acceptée à la majorité requise.

| | | | | |
|--|--|------|----------|-----------------------------|
| 4. Comptes: e. Alimentation du Fonds de réserve | Oui | 6419 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Aucunes procédures en cours contre un fournisseur ou envers la copropriété.

Charges impayées: Lot A2 - Dossier en cours chez l'avocat.

6. Décharge à donner:

Ce point consiste à décharger chaque personne et/ou société ayant travaillé pour le compte de votre immeuble. Cette décharge représente le fait que le travail a été effectué conformément aux réglementations en vigueur et aux respects du code de déontologie.



Pour le conseil de copropriété, la décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année et ce conformément au rôle d'un conseil de copropriété. Pour rappel, le conseil de copropriété est une entité devant veiller à ce que le syndic mette en application les décisions prises lors de l'assemblée générale précédente. Chaque personne doit être déchargée à la majorité absolue.

La décharge du commissaire aux comptes consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année conformément aux règles en vigueur et à la déontologie. Le rapport est disponible sur la plate-forme My Syndic. La majorité requise pour le vote est la majorité absolue.

La décharge au syndic consiste à indiquer s'il y a eu une fraude ou un manquement du syndic sur la déontologie en rapport avec la copropriété pour l'année écoulée. Le syndic informe l'assemblée avoir respecté toutes les règles de déontologie et avoir géré la copropriété en toute légalité du respect des lois en vigueur.


6. a. Décharge au conseil de copropriété -

La décharge est donnée à 

| | | | | |
|--|--|-------|---------|-----------------------------|
| 6. a. Décharge au conseil de copropriété -  | Oui | 5377 | 83.77 % | Majorité absolue |
| | Non | 1 042 | 16.23 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |


6. b. Décharge au commissaire aux comptes - [REDACTED]

L'assemblée donne décharge à la majorité requise.

| | | | | |
|---|--|--------------|---------|---|
| 6. b. Décharge au commissaire aux comptes - [REDACTED] | Oui | 4 971 | 77,44 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 448 | 22,56 % | |
| | Voix exprimées | 6 419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 486 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6. c. Décharge au syndic - Immoheymans s.r.l


La décharge est donnée à la majorité requise.

| | | | | |
|---|--|--------------|---------|---|
| 6. c. Décharge au syndic - Immoheymans s.r.l | Oui | 4 172 | 74,31 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 647 | 25,66 % | |
| | Voix exprimées | 6 419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 486 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. Nomination:

7. a. Nomination du commissaire aux comptes - [REDACTED]


Mr [REDACTED] est reconduit pour une année supplémentaire.

| | | | | |
|---|--|--------------|---------|---|
| 7. a. Nomination du commissaire aux comptes - [REDACTED] | Oui | 5 464 | 92,04 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 471 | 7,96 % | |
| | Voix exprimées | 5 915 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 990 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



7. b. Reconduction du mandat du syndic - ImmoHeymans s.r.l

Le mandat du syndic ImmoHeymans s.r.l. est reconduit pour une année supplémentaire.




| | | | | |
|--|--|-------------|---------|---|
| 7. b. Reconduction du mandat du syndic - ImmoHeymans s.r.l | Oui | 3570 | 55,62 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 2 849 | 44,38 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. c. du conseil de copropriété -



Le syndic explique qu'un mandat de conseil de copropriété doit être fait à titre gratuit. De ce fait, il est demandé à  s'il est d'accord de prendre ce mandat à titre gratuit.

 a accepté cette proposition.

Le calcul doit obligatoirement se faire de manière rétroactive au 01 10 2021.

L'assemblée demande à ce que  fournisse une sorte de contrat pour pouvoir justifier ses missions au sein de la copropriété. Le syndic rappelle que ces missions doivent être en dehors des prérogatives du syndic ImmoHeymans. Le "contrat" devra être envoyé avant la tenue de la prochaine assemblée générale de 2022 afin qu'il soit annexé à la convocation. Le syndic précise que cela correspond à une prestation de services.  devra fournir une "facture" trimestrielle pour le paiement de ses honoraires. Attention que la responsabilité civile et défense en justice devra être assurée par  en cas de problème ou litige dans le cadre de ses prestations.

Le syndic indiquera ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de 2022.

| | | | | |
|---|--|-------------|----------|---|
| 7. c. du conseil de copropriété -  | Oui | 5410 | 100,00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0,00 % | |
| | Voix exprimées | 5410 | - | |
| | Abstention / Absents | 4435 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



8. Ascenseurs:

Vous êtes sous contrat chez Kone jusqu'en 2025. Pour cette raison, vous ne savez pas mettre un terme au contrat avant cette date. Nous avons négocié une remise commerciale avec votre fournisseur actuel. Vous trouverez ci-dessous les montants que vous allez payer actuellement en lieu et place des montants précédent. Vous bénéficiez donc d'une remise de +/- 370€.

Ascenseur 43621808 - 980€ au lieu de 1075€

Ascenseur 43714185 - 930€ au lieu de 1020€

Ascenseur 43714188 - 930€ au lieu de 1020€

Ascenseur 43714189 - 980€ au lieu de 1075€

Une analyse de risque a été effectuée et il s'avère qu'une modernisation doit avoir lieu. Nous avons demandé une offre de prix à Kone, que vous trouverez en annexe de cette convocation.

Nous avons demandé d'autre offre de prix à des sociétés concurrentes dont voici les propositions :

Société Lambert Desbiens : 10.452,44€ HTVA

Société Rensonet : 15.465€ HTVA

Société Kone : 14.244€ HTVA

L'assemblée décide de demander à KONE de revoir son offre à la baisse et de s'aligner avec l'offre de Lambert Desbiens. En cas de légère différence (+/ 500€) l'assemblée donne accord au syndic de faire le nécessaire et de donner accord à KONE. En cas de différence significative, l'assemblée donne son accord pour le devis de la société Lambert Desbiens.

Le financement de ce travail sera pris en charge par le fonds de réserve.

| | | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------|----------|---|
| 8. Ascenseurs: | Oui | 6419 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

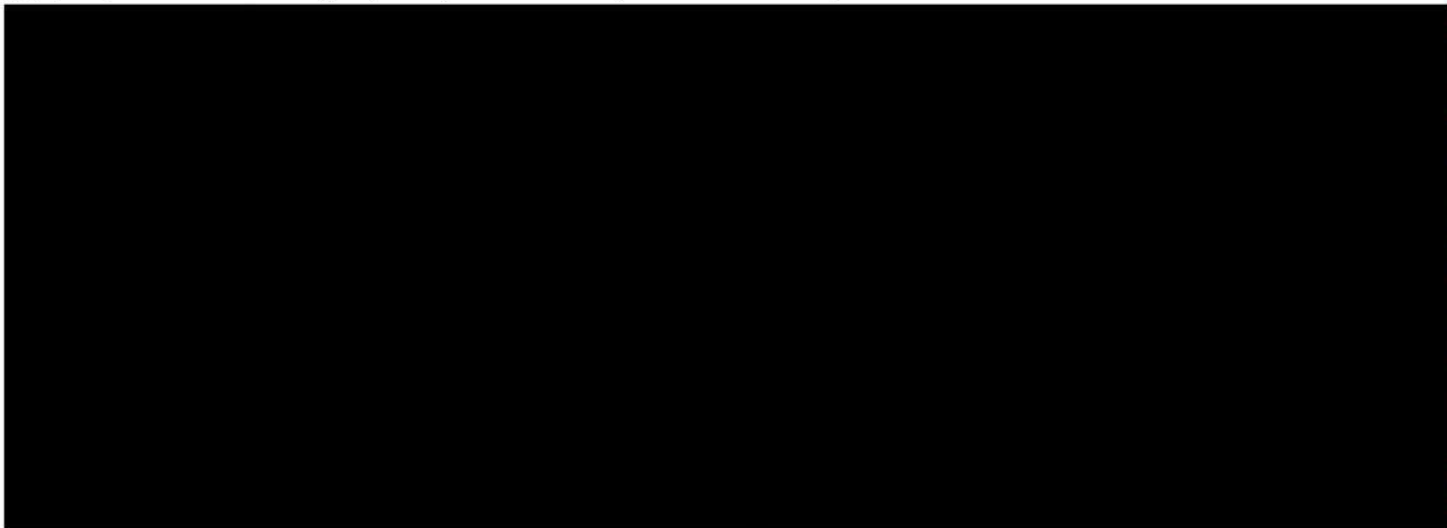
9. Points demandés par les propriétaires

Demande d'une ouverture en toiture pour l'installation d'une cheminée d'un feu ouvert pour le CD5 [REDACTED]. La copropriété donne son accord pour l'installation d'un feu ouvert. A ce titre, l'assemblée demande à ce que la conception, l'installation et la mise en oeuvre des conduits soient attestées par un chauffagiste agréé. Le ramonage et l'entretien ainsi que les coûts devront être pris en charge entièrement par le lot CD5. Un état des lieux avant et après travaux devra être effectué aux frais du lot CD5. Il va de soit que tous les travaux et réparations seront pour le compte du lot CD5. Enfin, pour éviter les futus contestations d'assurance, il est demandé que le lot CD5 prévienne sa police d'assurance habitation que tout sinistre lié à cette installation soit pris en charge par l'assurance du CD5 et non par l'assurance du bâtiment.

| | | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------|---------|-------------------------|
| [REDACTED] | Oui | 3 639 | 76,42 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 1 123 | 23,58 % | |
| | Voix exprimées | 4 762 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 143 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

10. Lecture du procès verbal des décisions et signatures.

La séance est levée à 21h00 et signé par le président et les personnes encore présente.



Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
Tél. : 02/377.16.42
Numéro BCE : 0842.066.403
N° I.P.I. : 800025

Bruxelles - Brussel, le 16 mars 2022

**Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 16 Mars 2022**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|-----------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 12 | sur 46 | 26.09 % | 3231 |
| Copropriétaires représentés | 14 | sur 46 | 30.43 % | 3488 |
| Copropriétaires absents | 21 | sur 46 | 43.48 % | 3486 |
| Totaux | 46 | sur 46 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 26 | 56.52 % | |
| AG valide en quotités | | 6165 | 64,81 % | |

Le 16 Mars 2022 à , les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée + Nomination du président de séance.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée peut valablement se tenir, délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Les votes se font à la main levée.

Président(e) : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED] représentant le Syndic Immo Heymans

2. Constat d'approbation du dernier procès-verbal

Le syndic explique à l'assemblée que suite à la dernière assemblée écrite, aucun propriétaire n'est revenu vers nous avec des remarques sur l'adaptation des statuts. Pour permettre aux propriétaires de réagir, et compte tenu de l'importance de cette modification, le syndic laisse encore jusqu'à la prochaine assemblée générale de 2022 pour cloturer définitivement ce dossier.

En dehors de ce point, aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2021. Le PV est approuvé.

3. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'Association des Copropriétaires.

- Entretien des ascenseurs
- Téléphone ascenseurs
- Contrôle des ascenseurs
- Assurance immeuble
- Courtier immeuble
- Nettoyage des communs
- Distribution eau courante
- Curage des égouts
- Électricité des communs
- Entretien de l'espace vert
- Entretien porte de garage

KONE
PROXIMUS
VINCOTTE
AXA
SAERENS INSURANCE
AQUANTIS
VIVAQUA
DMO
ENGIE ELECTRABEL
SANDER VERRYDT
PORTOMATIC

Il sera demandé à la société Aquantis de nous fournir le contrat qui lie la copropriété afin de vérifier le cahier des charges. Le syndic fera le nécessaire et l'encodera dans *my syndic*.

Le syndic prévient également qu'il fera le nécessaire auprès d'une société afin que nous (syndic) puissions avoir accès au visionnage des caméras depuis le bureau du syndic.

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

4. Comptes:

4. Comptes: a. Rapport du commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, [REDACTED], a dressé son rapport, qui a été transmis à tous les copropriétaires. Monsieur Angrisani a demandé à ce que l'avenant ci dessous soit indiqué dans ce présent PV.

Rapport du commissaire aux comptes (4.a)

Avenant au rapport du 3/10/2021

Des pièces probantes n'ont pas été apportées pour avaliser les dépenses sous la rubrique 61651. Les écritures ne sont donc ni motivées, ni attestées par le document demandé au point 8 de l'Assemblée Générale du 28 avril 2021 concernant le mandat spécial et qui légitime la rémunération. De plus, le rapport d'activité circonstancié (ROI-art 76-page 75-) destiné à tous les copropriétaires pour évaluation de la mission est inexistant.

Sans document probant, la compensation pourrait paraître frauduleuse.

Cette situation met en évidence, la confusion de la gérance au sujet de la nature des mandats, ses faiblesses à pouvoir circonscrire les dépenses et le manque de contrôle sur la procédure de paiement. La gérance doit immédiatement cesser ce mode de transaction, de le stopper définitivement au 30/09/2021 et de mettre en place un système comptable entièrement sous contrôle en usant de documents probants qui sient à l'administration fiscale.

Nous ne pouvons que recommander au syndic d'entamer d'initiative une procédure en récupération d'arriéré à l'encontre du bénéficiaire pour la période des 12 mois qui précèdent le 30/09/2021 ainsi que ceux pouvant aller au-delà même de la période autorisée. Nous nous réservons le droit d'amplifier ce présent avenant dans notre prochain rapport à la clôture de l'année comptable 2021/2022 si besoin était.

4. Comptes: b. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2021.

Les comptes ont été approuvés à la majorité requise.

| | | | | |
|--|-----------------------------|-------------|---------|---|
| 4. Comptes: b. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2021. | Oui | 5589 | 86,96 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 837 | 13,04 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3426 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4. Comptes: c. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures reprises dans la convocation.

Le point est accepté à la majorité requise. Ces montants ne viendront donc pas augmenter vos provisions de charge.

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------|----------|---|
| 4. Comptes: c. Proposition de prise en charge par le fonds de réserve des factures reprises dans la convocation. | Oui | 6419 | 100,00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0,00 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

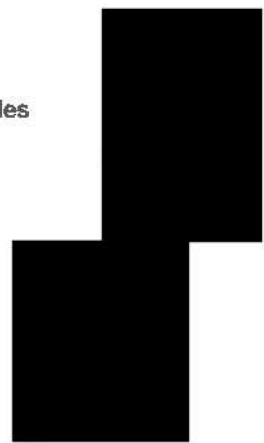
4. Comptes d. Budget - 1. Provision de charge.

Le syndic propose de maintenir l'alimentation des charges courantes à raison de 88.000€ par année. Le point est accepté à la majorité requise.

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------|----------|---|
| 4. Comptes d. Budget - 1. Provision de charge. | Oui | 6419 | 100,00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0,00 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4. Comptes d. Budget - 2. Répartition des provisions en fonction des consommations.

Ce point a été mis à titre informatif afin de vous informer que la répartition des provisions est établie en fonction des consommations.



4. Comptes: e. Alimentation du Fonds de réserve

La comptabilité propose de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à raison de 20.000€ par an. Cette motion est acceptée à la majorité requise.

| | | | | |
|--|----------------------|------|----------|-----------------------------|
| 4. Comptes: e. Alimentation du Fonds de réserve | Oui | 6419 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Aucunes procédures en cours contre un fournisseur ou envers la copropriété.

Charges impayées: Lot A2 - Dossier en cours chez l'avocat.

6. Décharge à donner:

Ce point consiste à décharger chaque personne et/ou société ayant travaillé pour le compte de votre immeuble. Cette décharge représente le fait que le travail a été effectué conformément aux réglementations en vigueur et aux respects du code de déontologie.

Pour le conseil de copropriété, la décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année et ce conformément au rôle d'un conseil de copropriété. Pour rappel, le conseil de copropriété est une entité devant veiller à ce que le syndic mette en application les décisions prises lors de l'assemblée générale précédente. Chaque personne doit être déchargée à la majorité absolue.

La décharge du commissaire aux comptes consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année conformément aux règles en vigueur et à la déontologie. Le rapport est disponible sur la plate-forme My Syndic. La majorité requise pour le vote est la majorité absolue.

La décharge au syndic consiste à indiquer s'il y a eu une fraude ou un manquement du syndic sur la déontologie en rapport avec la copropriété pour l'année écoulée. Le syndic informe l'assemblée avoir respecté toutes les règles de déontologie et avoir géré la copropriété en toute légalité du respect des lois en vigueur.

6. a. Décharge au conseil de copropriété - [REDACTED]

La décharge est donnée à [REDACTED]

| | | | | |
|---|----------------------|-------|---------|-----------------------------|
| 6. a. Décharge au conseil de copropriété - [REDACTED] | Oui | 5377 | 83.77 % | Majorité absolue |
| | Non | 1 042 | 16.23 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6. b. Décharge au commissaire aux comptes - [REDACTED]

L'assemblée donne décharge à la majorité requise.

| | | | | |
|---|-----------------------------|--------------|---------|---|
| 6. b. Décharge au commissaire aux comptes - [REDACTED] | Oui | 4 971 | 77,44 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 448 | 22,56 % | |
| | Voix exprimées | 6 419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 486 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6. c. Décharge au syndic - Immoheymans s.r.l

La décharge est donnée à la majorité requise.

| | | | | |
|---|-----------------------------|--------------|---------|---|
| 6. c. Décharge au syndic - Immoheymans s.r.l | Oui | 4 172 | 74,31 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 647 | 25,66 % | |
| | Voix exprimées | 6 419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 486 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. Nomination:


7. a. Nomination du commissaire aux comptes - [REDACTED]

[REDACTED] est reconduit pour une année supplémentaire.

| | | | | |
|---|-----------------------------|--------------|---------|---|
| 7. a. Nomination du commissaire aux comptes - [REDACTED] | Oui | 5 444 | 92,04 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 471 | 7,96 % | |
| | Voix exprimées | 5 915 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 990 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. b. Reconduction du mandat du syndic - ImmoHeymans s.r.l

Le mandat du syndic ImmoHeymans s.r.l. est reconduit pour une année supplémentaire.

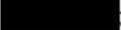

| | | | | |
|--|--|-------------|---------|---|
| 7. b. Reconduction du mandat du syndic - ImmoHeymans s.r.l | Oui | 3570 | 55,62 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 2 849 | 44,38 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. c. du conseil de copropriété -



Le syndic explique qu'un mandat de conseil de copropriété doit être fait à titre gratuit. De ce fait, il est demandé à  s'il est d'accord de prendre ce mandat à titre gratuit.

 a accepté cette proposition.

Le calcul doit obligatoirement se faire de manière rétroactive au 01 10 2021.

L'assemblée demande à ce que  fournisse une sorte de contrat pour pouvoir justifier ses missions au sein de la copropriété. Le syndic rappelle que ces missions doivent être en dehors des prérogatives du syndic ImmoHeymans. Le "contrat" devra être envoyé avant la tenue de la prochaine assemblée générale de 2022 afin qu'il soit annexé à la convocation. Le syndic précise que cela correspond à une prestation de services. Monsieur Havaux devra fournir une "facture" trimestrielle pour le paiement de ses honoraires. Attention que la responsabilité civile et défense en justice devra être assurée par  en cas de problème ou litige dans le cadre de ses prestations.

Le syndic indiquera ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de 2022.

| | | | | |
|---|--|-------------|----------|---|
| 7. c. du conseil de copropriété -  | Oui | 5410 | 100,00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0,00 % | |
| | Voix exprimées | 5410 | - | |
| | Abstention / Absents | 4435 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |



8. Ascenseurs:

Vous êtes sous contrat chez Kone jusqu'en 2025. Pour cette raison, vous ne savez pas mettre un terme au contrat avant cette date. Nous avons négocié une remise commerciale avec votre fournisseur actuel. Vous trouverez ci-dessous les montants que vous allez payer actuellement en lieu et place des montants précédent. Vous bénéficiez donc d'une remise de +/- 370€.

Ascenseur 43621808 - 980€ au lieu de 1075€

Ascenseur 43714185 - 930€ au lieu de 1020€

Ascenseur 43714188 - 930€ au lieu de 1020€

Ascenseur 43714189 - 980€ au lieu de 1075€

Une analyse de risque a été effectuée et il s'avère qu'une modernisation doit avoir lieu. Nous avons demandé une offre de prix à Kone, que vous trouverez en annexe de cette convocation.

Nous avons demandé d'autre offre de prix à des sociétés concurrentes dont voici les propositions :


Société Lambert Desbiens : 10.452,44€ HTVA

Société Rensonet : 15.465€ HTVA

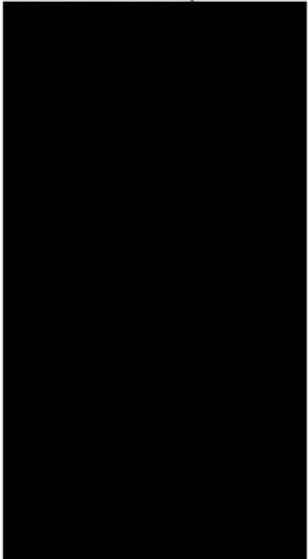
Société Kone : 14.244€ HTVA

L'assemblée décide de demander à KONE de revoir son offre à la baisse et de s'aligner avec l'offre de Lambert Desbiens. En cas de légère différence (+/ 500€) l'assemblée donne accord au syndic de faire le nécessaire et de donner accord à KONE. En cas de différence significative, l'assemblée donne son accord pour le devis de la société Lambert Desbiens.

Le financement de ce travail sera pris en charge par le fonds de réserve.

| | | | | |
|----------------------|--|-------------|----------|---|
| 8. Ascenseurs: | Oui | 6419 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6419 | - | |
| | Abstention / Absents | 3486 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

9. Points demandés par les propriétaires

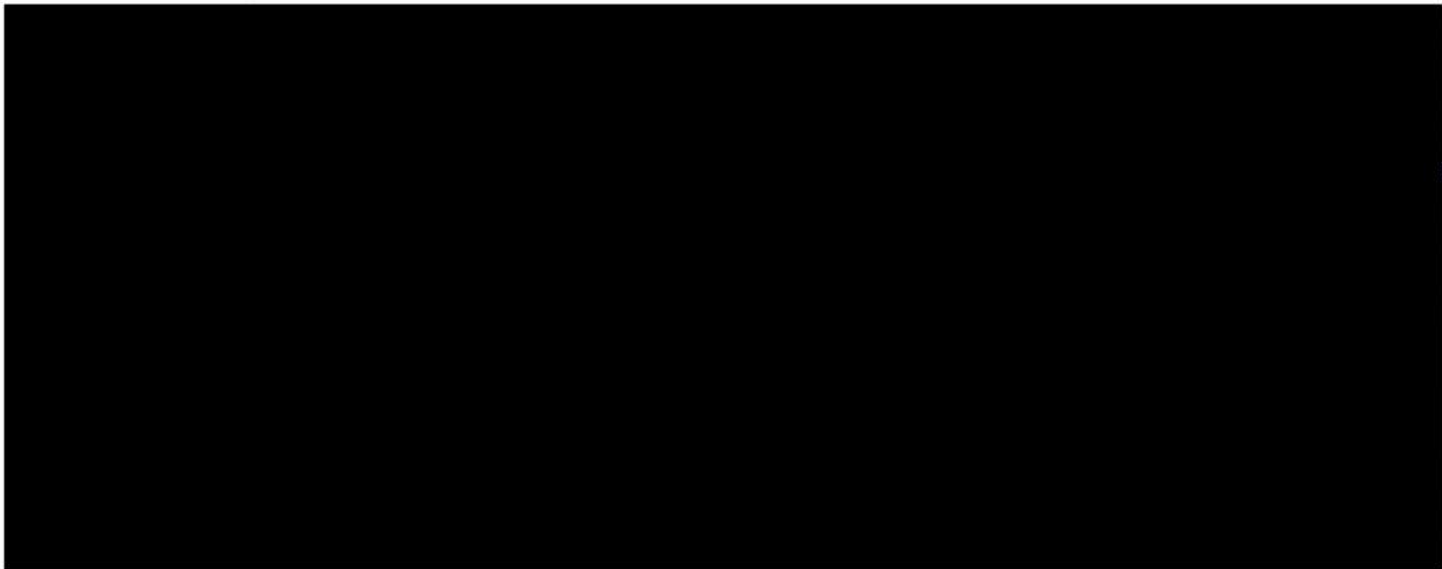


Demande d'une ouverture en toiture pour l'installation d'une cheminée d'un feu ouvert pour le CD5 [REDACTED]. La copropriété donne son accord pour l'installation d'un feu ouvert. A ce titre, l'assemblée demande à ce que la conception, l'installation et la mise en oeuvre des conduits soient attestées par un chauffagiste agréé. Le ramonage et l'entretien ainsi que les coûts devront être pris en charge entièrement par le lot CD5. Un état des lieux avant et après travaux devra être effectué aux frais du lot CD5. Il va de soit que tous les travaux et réparations seront pour le compte du lot CD5. Enfin, pour éviter les futus contestations d'assurance, il est demandé que le lot CD5 prévienne sa police d'assurance habitation que tout sinistre lié à cette installation soit pris en charge par l'assurance du CD5 et non par l'assurance du bâtiment.

| | | | | |
|----------------------|----------------------|-------|---------|-----------------------------|
| [REDACTED] | Oui | 3 639 | 76,42 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 1 123 | 23,58 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 762 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 143 | - | |
| NON | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

10. Lecture du procès verbal des décisions et signatures.

La séance est levée à 21h00 et signé par le président et les personnes encore présente.



Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentsestœnweg
1082 Bruxelles - Brussel
Tél. : 02/377.16.42
Numéro BCE : 0842.066.403
N° I.P.I. : 800025

Bruxelles - Brussel, le 14 décembre 2023

Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Molenbeek-Saint-Jean
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 14 Décembre 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 11 | sur 46 | 23.91 % | 2953 |
| Copropriétaires représentés | 8 | sur 46 | 17.39 % | 1515 |
| Copropriétaires absents | 27 | sur 46 | 58.70 % | 5437 |
| Totaux | 46 | sur 46 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 19 | 41.30 % | |
| AG valide en quotités | | 4468 | 45.11 % | |

Le 14 Décembre 2023 à 17H30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

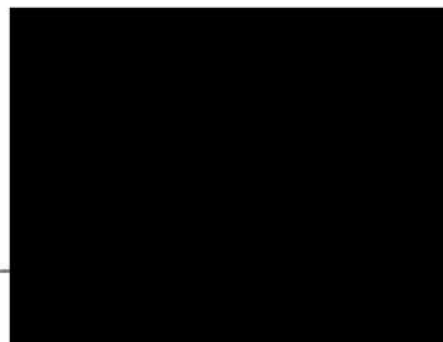
Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement se tenir, délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Le vote s'est fait à la main levée. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Nous rappelons que le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Ces points sont pris en compte par le syndic, toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

1.1 Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Président(e) : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED] représentant le Syndic Immo Heymans



2. Constat d'approbation du dernier procès-verbal

Aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2022. Le PV est approuvé.

3. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| ● Entretien des ascenseurs | KONE |
| ● Téléphone ascenseurs | PROXIMUS |
| ● Contrôle des ascenseurs | VINCOTTE |
| ● Assurance immeuble | AXA |
| ● Courtier immeuble | SAERENS INSURANCE |
| ● Nettoyage des communs | AQUANTIS |
| ● Distribution eau courante | VIVAQUA |
| ● Curage des égouts | Débouchage Expert |
| ● Électricité des communs | ENGIE ELECTRABEL |
| ● Entretien de l'espace vert | SANDER VERRYDT |
| ● Entretien porte de garage | PORTOMATIC |

explique qu'il faudrait une échelle pour faire le nettoyage d'une plate forme dans l'arrière immeuble. propose de mettre à disposition de la copropriété et ce gratuitement une échelle pour effectuer ce nettoyage. Pour des raisons d'assurance nous demanderons au courtier de prendre une assurance conseil de copropriété pour venir remplacer l'assurance commissaire aux comptes qui à ce jour n'est plus nécessaire. Si l'échelle ne correspondrait pas aux normes de sécurité l'assemblée autorise le syndic à commander une échelle qui correspondra aux besoins.

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

Durant la période transitoire, le syndic procédera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement. Le syndic est chargé d'évaluer les contrats de fournitures habituelles les plus adaptées pour la copropriété. Il propose de regrouper certains contrats chez un même fournisseur et ainsi, par le nombre, pouvoir négocier des conditions avantageuses au profits de la copropriété.


Attention un contrat ne peut pas dépasser la durée du mandat sauf si accord de l'assemblée pour une durée plus longue.

| | | | | |
|--|----------------------|-------|----------|------------------|
| 3. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4. Comptes:


4. Comptes: a. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022.

Les comptes ont été approuvés à la majorité requise.

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 4. Comptes: a. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2022. | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

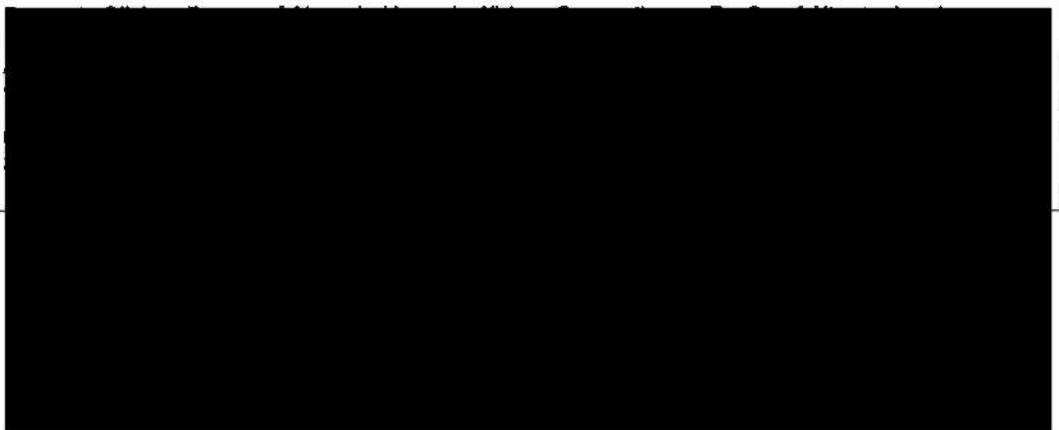
4. Comptes: b. Budget - Provision de charge

L'assemblée est d'accord de continuer à alimenter les charges courantes à raison de 88.000€/an

| | | | | |
|--|--|----------|--------|-----------------------------------|
| 4. Comptes: b. Budget - Provision de charge | Oui | 0 | 0.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 0 | - | |
| | Abstention / Absents | 9 905 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

4. Comptes: c. Fonds de réserve

La comptabilité propose de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à raison de 20.000 € par an. Cette motion est acceptée à la majorité requise.

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 4. Comptes: c. Fonds de réserve | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

5. Etat des procédures judiciaires en cours

La seule procédure en cours actuellement est le procès entre l'ACP ORCHIDEE et [REDACTED]. Vous trouverez la décision du Tribunal datant du 19 octobre 2023:


Le Juge de Paix de Molenbeek Rejette l'ensemble des demandes formulées par [REDACTED]. La condamne aux dépens, liquidés jusqu'ores à 1800 euros dans le chef de l'ACP ORCHIDEE et ce à titre d'indemnité de procédure. Condamne la demanderesse au droit de mise au rôle de 50 euros. Dit que ce droit devra être payé à l'Etat belge et ce sur invitation. Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du 19 octobre 2023 de la Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, par le Juge de Paix Vincent Bertouille, assisté du greffier en chef faisant fonction Peter Dhondt.

6. Décharge à donner:

6. a. Décharge au syndic ImmoHeymans s.r.l

La décharge au syndic consiste à indiquer s'il y a eu une fraude ou un manquement du syndic sur la déontologie en rapport avec la copropriété. Le syndic informe l'assemblée avoir respecté toutes les règles de déontologie et avoir géré la copropriété en toute légalité du respect des lois en vigueur.

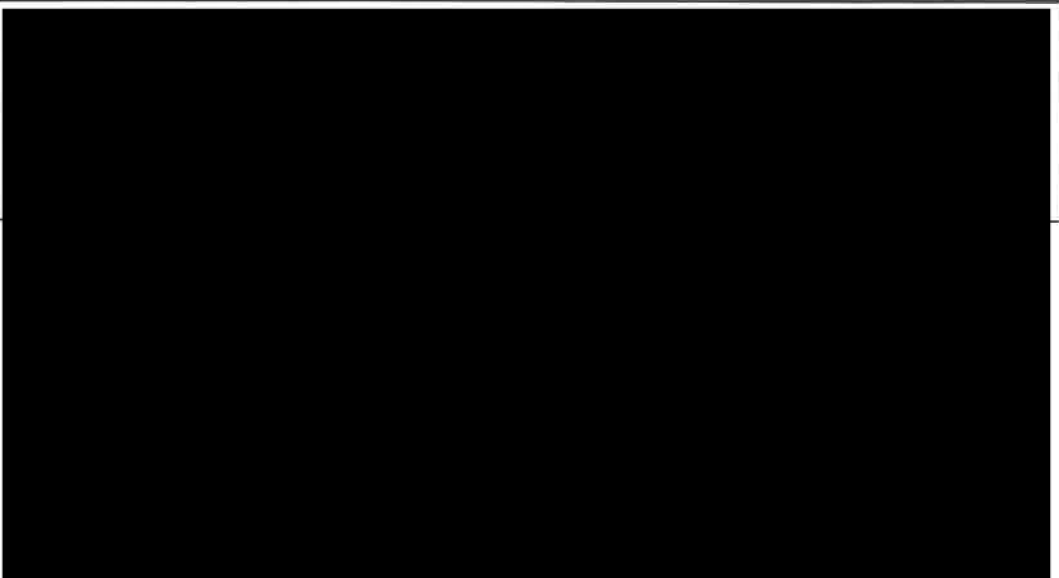
La décharge est donnée à la majorité requise.

| | | | | |
|---|---|--------------|----------|------------------------------------|
| 6. a. Décharge au syndic ImmoHeymans s.r.l | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

6. b. Décharge au conseil de copropriété - [REDACTED]

La décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année.


L'assemblée donne décharge à la majorité requise et remercie [REDACTED] pour son investissement.

| | | | | |
|---|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 6. b. Décharge au conseil de copropriété - Mr Havaux | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

6. c. Décharge au commissaire aux comptes - Société Syndic Support

La décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année.

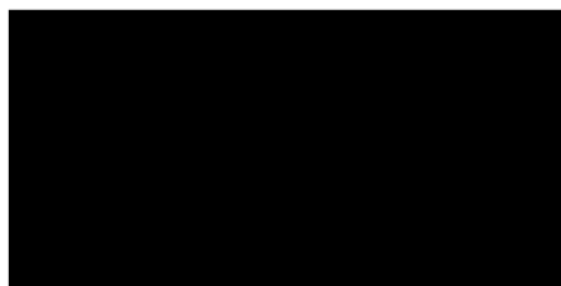
L'assemblée donne décharge à la majorité requise.

| | | | | |
|---|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 6. c. Décharge au commissaire aux comptes - Société Syndic Support | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

7. Nomination:

Dans l'art. 3.89,15° du code civil, il est indiqué que dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.




7. a. du mandat du syndic ImmoHeymans s.r.l

Il est proposé de voter pour la reconduction du mandat du syndic.

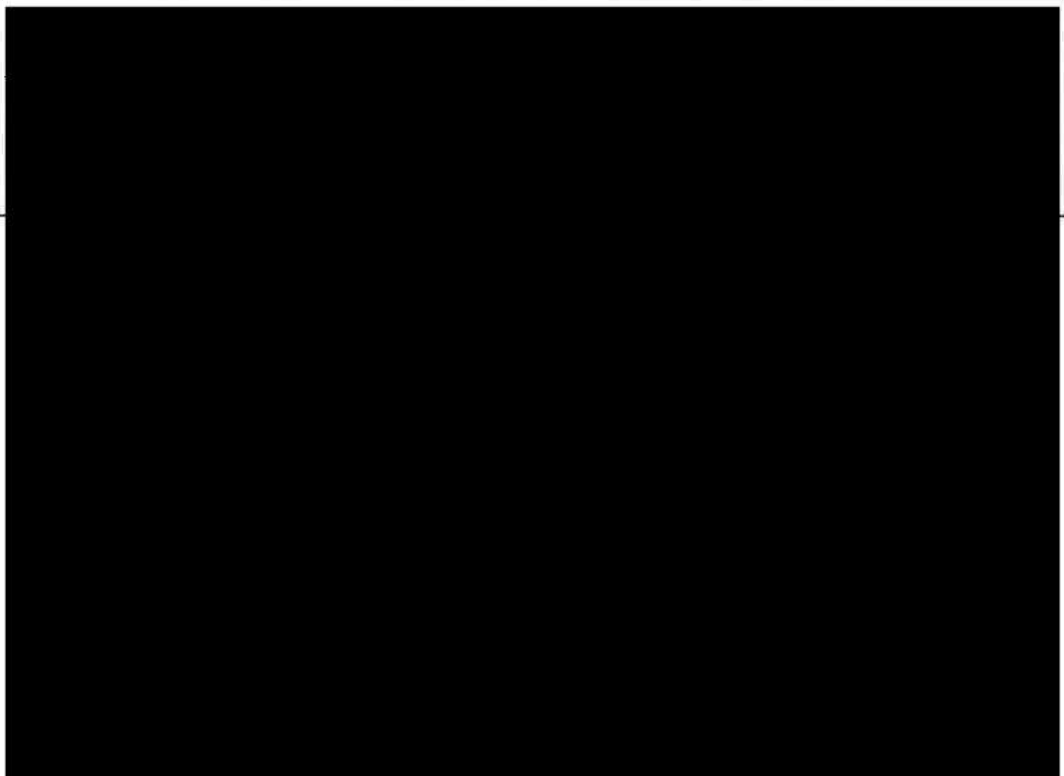
Le mandat de syndic sprl Immo Heymans représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156

à 1082 Bruxelles est renouvelé à l'unanimité. Monsieur Heymans vous remercie d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

Le syndic informe que vous aurez une nouvelle gestionnaire dénommée Caroline Donckerwolke.

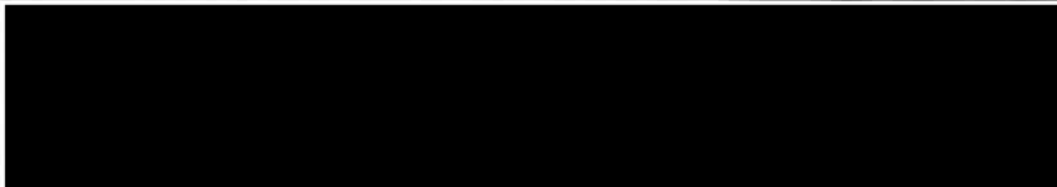
| | | | | |
|--|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 7. a. du mandat du syndic ImmoHeymans s.r.l | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

7. b. du conseil de copropriété

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 7. b. du conseil de copropriété | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

7. c. du commissaire aux comptes - Syndic Support

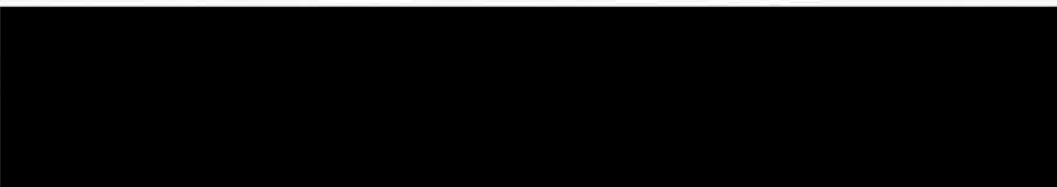
L'art. 3.91 du code civil indique que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires. L'assemblée a choisi de travailler à nouveau avec cette entreprise qui correspond aux exigences de la copropriété.

| | | | | |
|--|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 7. c. du commissaire aux comptes - Syndic Support | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

8. Caméra de surveillance

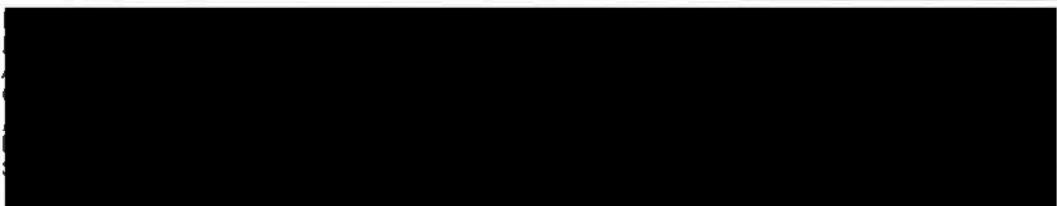
8.1 Accord de principe

Le syndic explique que seulement 2 caméras fonctionnent et que toutes les autres sont obsolètes. Celles-ci datent de plusieurs années et doivent être remplacées. La copropriété compte au total 14 caméras. L'assemblée donne son accord sur le principe.

| | | | | |
|-------------------------------|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 8.1 Accord de principe | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

8.2 Devis

Le devis de la société G.COMPUTERS est présenté à l'assemblée. C'est cette même société qui avait installé le decodeur et ces prix sont les moins chers du marché. L'assemblée donne son accord pour travailler avec cette entreprise.

| | | | | |
|-----------------------------|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 8.2 Devis | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

8.3 Financement

L'assemblée souhaite financer ce devis au travers des charges courantes.

| | | | | |
|------------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 8.3 Financement | Oui | 4 468 | 100.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

9. Installation de prises de courant sur les poteaux dans les garages.

Le point a été présenté et l'assemblée refuse de mettre en oeuvre ce travail.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|--|
| 9. Installation de prises de courant sur les poteaux dans les garages | Oui | 0 | 0.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est rejetée. |
| | Non | 4 468 | 100.00 % | |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

10. Demande de [REDACTED]

Le point de [REDACTED] est présenté à l'assemblée par [REDACTED]. Suite à toutes les explications l'assemblée ne souhaite pas entreprendre des travaux (couper ou élaguer l'arbre) sur cet arbre.

| | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|----------|--|
| 10. Demande de [REDACTED] | Oui | 0 | 0.00 % | Majorité des 2/3 La résolution est rejetée. |
| | Non | 4 468 | 100.00 % | |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

11. Local Poubelle

Nous prévenons au travers ce PV que le conteneur orange a été condamné jusqu'à nouvel ordre.


[REDACTED]

12. Installation de panneaux solaire

Le syndic demandera une offre à Brusol afin de connaître la faisabilité d'installer des panneaux solaires au profit de la copropriété. Le point sera donc vu l'année prochaine en 2024.

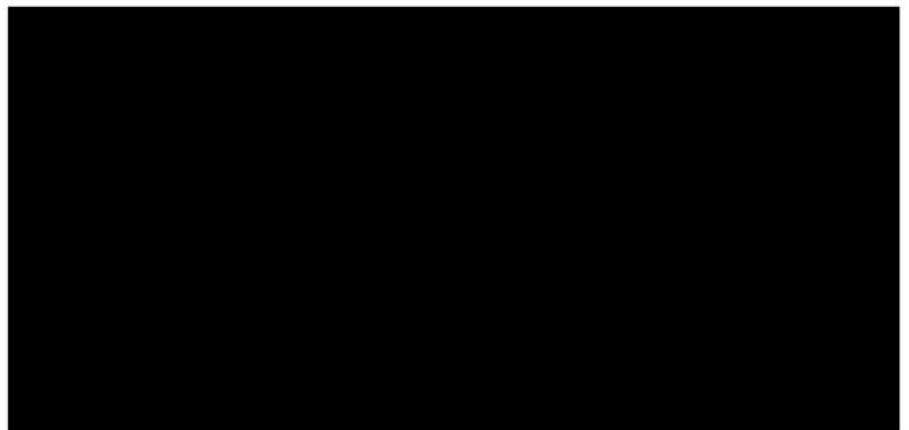
13. Définir la procédure et application des intérêts de retard

- Envoi des appels de fond le premier jour de chaque trimestre
- Paiement endéans les 30 jours
- Après 30 jours + 7 jours envoi de frais de rappel : 15 €
- Après 60 jours envoi d'une mise à demeure de 40 € augmentés d'un intérêt de retard de 1,5 % par trimestre qui seront comptabilisés en fin d'exercice.

| | | | | |
|---|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 13. Définir la procédure et application des intérêts de retard | Oui | 4 468 | 100,00 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 0 | 0,00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 4 468 | - | |
| | Abstention / Absents | 5 437 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

14. Lecture du procès verbal des décisions et signatures.

La séance est levée à 19h15 et le PV est signé par la, le président(e) de l'assemblée, le syndic, et les personnes encore présente qui ont souhaité signer le PV.



Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
1082 Bruxelles - Brussel
Tél. : 02/377.16.42
Numéro BCE : 0842.066.403
N° I.P.I. : 800025

Bruxelles - Brussel, le 02 décembre 2024

Orchidée (N. Entr. : 0834124378)
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Molenbeek-Saint-Jean
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Décembre 2024

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| Copropriétaires présents | 15 | sur 46 | 32.61 % | 4309 |
| Copropriétaires représentés | 14 | sur 46 | 30.43 % | 2799 |
| Copropriétaires absents | 17 | sur 46 | 36.96 % | 2797 |
| Totaux | 46 | sur 46 | 100.00 % | 9905.000 |
| AG valide en participants | | 29 | 63.04 % | |
| AG valide en quotités | | 7108 | 71.76 % | |

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Sont présents et/ou représentés en début de séance 29 copropriétaires de lots individuels sur 46, représentant 7.108,00 quotités sur 9.905 quotités.

L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTV A sauf mention contraire.

Toute personne quittant l'AG est priée de se faire connaître.

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Président [REDACTED]
Secrétaire [REDACTED] représentant Immo Heymans SRL

2. Constat d'approbation du dernier procès-verbal

Aucune remarque n'a été levée par les copropriétaires pendant la durée légale des 4 mois qui ont suivi l'assemblée de 2023.

Le PV est dès lors approuvé.



3. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

- Entretien des ascenseurs
 - Téléphone ascenseurs
 - Contrôle des ascenseurs
 - Assurance immeuble
 - Courtier immeuble
 - Nettoyage des communs
 - Distribution eau courante
 - Curage des égouts
 - Électricité des communs
 - Entretien de l'espace vert
 - Entretien porte de garage
 - Commissaire aux comptes externe
- KONE
PROXIMUS
VINCOTTE
ALLIANZ
SAERENS INSURANCE
AQUANTIS
VIVAQUA
DEBOUCHAGE EXPERT
ENGIE ELECTRABEL
JULIEN PELTYN
PORTOMATIC
SYNDICSUPPORT

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

Durant la période transitoire, le syndic procédera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement. Le syndic est chargé d'évaluer les contrats de fournitures habituelles les plus adaptées pour la copropriété. Il propose de regrouper certains contrats chez un même fournisseur et ainsi, par le nombre, pouvoir négocier des conditions avantageuses au profits de la copropriété.

Attention un contrat ne peut pas dépasser la durée du mandat sauf si accord de l'assemblée pour une durée plus longue.

4. Comptes

Afin de pouvoir apporter une réponse aux questions relatives aux comptes, les demandes doivent être envoyées par écrit au syndic au plus tard 5 jours avant l'assemblée. Si vous souhaitez la présence du comptable veuillez en faire part via mail et sa présence coutera 60€ à la copropriété. Durant l'assemblée la gestionnaire ne sera pas disposée à répondre aux questions comptables. Veuillez donc prendre le devant et suivre les instructions précitées.

4.a) Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2024

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|----------|---|
| 4.a) Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2024 | Oui | 6 402 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 6 402 | - | |
| | Abstention / Absents | 3 503 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4.b) Budget

Il à été annexé à la convocation à titre informatif



4.c) Charges courantes

Le syndic propose d'augmenter les charges courantes à raison de 2.000€ par an, donnant un nouveau budget de 90.000€/an réparti en fonction des consommations privative également.

15.942,37€ en fonction de la consommation privative et 74.057,63€ en fonction des quotités.

L'assemblée approuve à l'unanimité

| | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 4.c) Charges courantes | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

4.d) Fonds de réserve

Actuellement votre fonds de réserve est à 71.139,34€.

Le syndic propose de maintenir l'alimentation du fonds de réserve à raison de 20.000€ par an.

En fonction des travaux de façade et toiture en collaboration avec [REDACTED] à venir, le syndic proposera de revoir l'état du fonds de réserve à l'assemblée générale extraordinaire pour le financement de ces travaux.

Après délibération l'assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve à raison de 10.000€ donnant un nouveau montant annuel de 30.000€ à partir du 01/01/2025.

| | | | | |
|------------------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 4.d) Fonds de réserve | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

5. Etat des procédures judiciaire en cours

- Procédure en cours pour la location du lot D-1 via des plateformes -- en cours

Lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire, le syndic précisera le montant des astreintes et le nombre de jours concernés, puis soumettra au vote la décision de poursuivre ou d'abandonner la récupération de ses astreintes


6. Décharges

La décharge consiste à recevoir l'approbation pour un travail effectué pendant l'année.



6.a) Décharge au syndic Immo Heymans srl

La décharge est donnée la majorité requise


| | | | | |
|---|--|--------------|---------|---|
| 6.a) Décharge au syndic Immo Heymans srl | Oui | 6 095 | 85.75 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 1 013 | 14.25 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6.b) Aux membres du conseil de copropriété

Le membre du conseil est actuellement :

- 

La décharge est donnée à l'unanimité


| | | | | |
|---|--|--------------|----------|---|
| 6.b) Aux membres du conseil de copropriété | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

6.c) Au commissaire aux comptes.

Le membre du commissaire est actuellement :

- Syndicsupport

La décharge est donnée à l'unanimité

| | | | | |
|---|--|--------------|---------|---|
| 6.c) Au commissaire aux comptes. | Oui | 6 656 | 93.64 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 452 | 6.36 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON |  | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

7. Nominations

Chaque année, les membres du conseil de copropriété/commissaire aux comptes peuvent être renouvelés, et de nouvelles personnes peuvent envoyer leur candidature.



7.a) Du conseil de copropriété

Après délibération le membre du conseil sera :

- [REDACTED]

L'assemblée reconduit à l'unanimité le mandat du membre du conseil et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire à la majorité requise.

| | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 7.a) Du conseil de copropriété | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

7.b) Du commissaire aux comptes

[REDACTED] propose sa candidature

Après délibération le commissaire aux comptes sera:

[REDACTED]

L'assemblée vote pour à la majorité requise, le renom sera donc donné auprès de la société "Syndic Support"

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|---|
| 7.b) Du commissaire aux comptes | Oui | 6 506 | 91.53 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 602 | 8.47 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

8. Reconduction du syndic Immo Heymans

Immo Heymans ayant son siège social à Chaussée de Gand 1156, 1082 Berchem St Agathe - BCE 0842.066.403- IPI 800025 et représenté par Alain Heymans.

L'assemblée approuve à l'unanimité la reconduction du syndic Immo Heymans SRL.

Mr Heymans vous remercie pour votre confiance

| | | | | |
|---|-----------------------|--------------|----------|---|
| 8. Reconduction du syndic Immo Heymans | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

9. Caméra de surveillance

Il y a eu plusieurs questionnements concernant le nombre de caméras installées dans l'immeuble.

Voici donc un résumé de leur placement :

- En 2015, huit caméras avaient effectivement été installées.
- En 2020, la société Polloshka Florim a ajouté six caméras supplémentaires, portant le total à 14 caméras, après un échange d'e-mails entre [REDACTED]
- En 2021, la société G. Computers a été mandatée pour réparer le boîtier défectueux et résoudre des problèmes de connexion. À la suite de son intervention, une offre a été remise pour le remplacement des 14 caméras, du boîtier avec le disque dur, ainsi que du câblage, pour un montant de 2.450,00€. Deux caméras supplémentaires avaient été offertes à titre de geste commercial, mais elles n'ont jamais été installées, car le câblage ne le permettait pas.

9.a) Visionnage

"Qui a le droit de visionner les images des caméras de surveillance ?"

Pour information [REDACTED] membre du conseil, disposent de ce droit.

Il est important de rappeler que le visionnage des caméras ne peut être effectué que dans les cas suivants :

- Dégradations importantes de matériel ;
- Dépôt d'encombrants ;
- Vol de matériel ;
- Agressions violentes impliquant un ou plusieurs tiers ;
- Réunions tardives, bruyantes et intempestives, répétées à plusieurs reprises dans les parties communes.

Chaque année, le membre du conseil remet au syndic un document intitulé **"Registre des visionnages"**, qui détaille le nombre de consultations des caméras effectuées durant l'année.

| | | | | |
|----------------------|----------------------|-------|----------|-----------------------------|
| 9.a) Visionnage | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | [REDACTED] | | | |

9.b) Déclaration

A ce jour, la déclaration des 14 caméras a été effectuée.

9.c) Affichage

G. Computers a été contacté. Étant donné la charge de travail importante et un planning très chargé en ce moment, la première date de rendez-vous pour le placement des différentes affiches est prévu soit le 3 décembre 2024, soit le 4 décembre 2024.

Des affiches seront placées en plus de celle déjà présente à l'entrée, dans les couloirs, le garage et la cour intérieure.

10. Fibre Optique - Proximus

Pour votre information, les parties communes de votre immeuble sont câblées et équipées en fibre.

L'étape suivante consiste à raccorder individuellement les appartements et habitations privées à la fibre selon votre choix.


Il en va de même pour les lignes d'ascenseur/ de service de l'immeuble., le syndic va donc faire le nécessaire afin de raccorder les lignes d'ascenseur.



11. Mise en concurrence des ascenseurs

Suite à plusieurs problématiques avec la société "Kone" la demande de la copropriété à été d'effectuer une mise en concurrence.


L'assemblée vote à l'unanimité pour l'arrêt du contrat avec la société "Kone"

| | | | | |
|---|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 11. Mise en concurrence des ascenseurs | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

11.a) Présentation des devis

L'assemblée vote à l'unanimité pour le changement d'ascensoriste.

La société Lambert Desbiens, seule à ce jour à avoir actualisé son devis, est retenue pour un contrat d'une durée d'un an, en attendant la réception des devis des autres ascensoristes. Le choix définitif sera effectué lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire

| | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------|----------|------------------------------------|
| 11.a) Présentation des devis | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 0 | 0.00 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS |  | | | |

12. Suivi des travaux architecte - Mr Perrin

À la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2024, il a été décidé de rédiger un rapport détaillant les différents problèmes ainsi que leurs solutions. Un rendez-vous avait donc été fixé pour le 20 septembre 2024, mais celui-ci n'a pas pu se tenir, l'architecte n'ayant pas eu accès aux logements requis. Le rendez-vous a dû être reporté et, compte tenu de la charge de travail actuelle de l'architecte, la nouvelle date de visite ne pourra être fixée avant janvier 2025.

13. Traduction des statuts (acte de base)

A la demande de 

 demande que les statuts soient traduits en néerlandais afin de disposer des documents dans les deux langues. Ces traductions doivent être obligatoirement réalisées et seront pris en charge par la copropriété.

Le coût de cette traduction s'élève à 3.120,00€ HTVA



13.a) Financement

Après délibération, l'assemblée décide de prélever ce montant des charges courantes.

| | | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------|----------|---|
| 13.a) Financement | Oui | 7 108 | 100.00 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 0 | 0.00 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

14. Demandes des copropriétaires :

Demande de [REDACTED]

Changement de société de commissaire externe

Ce point est nul et non avenue

- Demande de [REDACTED]

Changement de châssis et doubles vitrages :?

Je souhaite renouveler mes châssis et doubles vitrages. J'ai appelé l'Urbanisme qui me confirme que je suis autorisée à mettre des châssis en pvc à condition de respecter l'apparence actuelle de l'immeuble. Ma question est de savoir si c'est ok aussi du point de vue de la copropriété, s'il n'y pas de règle écrite qui me l'interdise. » Fin de citation

À la suite d'un échange d'e-mails ce vendredi 27 novembre, [REDACTED] a précisé qu'aucun changement ne serait effectué : les châssis seront posés avec les mêmes matériaux et selon la même esthétique qu'actuellement. Ce point est donc considéré comme nul et non avenue.

Demande de [REDACTED]

Installation d'un système d'aération au niveau façade :

« Je me permets de vous écrire car j'aurai besoin d'installer une petite aération au niveau de la façade car nous envisageons d'installer des nouveaux chauffages et de la climatisation dans notre appartement serais ce possible de le faire ? aucun moteur ne sera fixé à l'extérieur juste un petit trou d'aération. » fin de citation.

Après délibération, l'assemblée accepte à la majorité requise l'installation du système d'aération, à condition que celui-ci respecte l'esthétique de l'immeuble et qu'une peinture soit appliquée sur le conduit d'aération afin de le rendre le plus ressemblant possible à la façade. La présentation des travaux sera transmise à [REDACTED] qui approuvera la pose ou non du système d'aération.

| | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|---------|---|
| 14. Demandes des copropriétaires : | Oui | 6 363 | 89.52 % | Majorité des 2/3 La résolution est acceptée. |
| | Non | 745 | 10.48 % | |
| | Voix exprimées | 7 108 | - | |
| | Abstention / Absents | 2 797 | - | |
| NON | | | | |
| ABSTENTION / ABSENTS | | | | |

15. Lecture et signature du procès-verbal

La séance est levée à 20h30 et le PV est signé par le président(e) de l'assemblée, le syndic, et les personnes encore présente qui ont souhaité signer le PV.



PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE
ACP ORCHIDÉE – RUE DE LA BELLE AU BOIS DORMANT 29 – 1080 BRUXELLES
BCE : 0834.124.378

| | | | | |
|-----------------------------|-------------|-----------------|--------|----|
| Copropriétaires présents | 15 | sur 46 | | 10 |
| Copropriétaires représentés | 13 | sur 46 | | |
| Copropriétaires absents | 18 | sur 46 | | |
| Totaux | 6610 | sur 9905 | | |
| AG valide en participants | | | 0.00 % | |
| AG valide en quotités | | | 0.00 % | |

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de votes à l'assemblée.

Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.

Le double quorum étant réuni,

Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Toutes les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Il est rappelé que les copropriétaires peuvent faire parvenir au syndic les demandes de points à mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale en le demandant par écrit au minimum 3 semaines avant la période prévue pour la tenue de l'AG (article 577-6, §3).

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par [REDACTED]

Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire de 2024.

Aucune contestation n'a été formulée pendant le délai légal des 4 mois. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'Association des Copropriétaires

| <u>Fournisseur</u> | <u>Rubrique</u> |
|----------------------------|-------------------|
| Entretien des ascenseurs | Lambert des biens |
| Téléphone ascenseur | Proximus |
| Contrôle des ascenseurs | Vincotte |
| Assurance immeuble | AXA |
| Courtier immeuble | Searens insurance |
| Nettoyage des communs | Aquantis |
| Distribution eau courante | Vivaqua |
| Curage des égouts | Débouchage expert |
| Électricité des communs | Engie Electrabel |
| Entretien de l'espace vert | Peltyn |
| Entretien porte garage | Portomatic |

5. Comptes *Majorité absolue

Afin de pouvoir apporter une réponse aux questions relatives aux comptes, les demandes doivent être envoyées par écrit au syndic au plus tard 5 jours avant l'assemblée.

Si vous souhaitez la présence du comptable (=payante), veuillez en faire part à votre gestionnaire par écrit.

a) Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2025.

██████████ vérifié les comptes et ceux-ci reflètent bien la situation financière. Il recommande donc leur approbation ainsi que la décharge.

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes.

b) Charges courantes

Actuellement, vous alimentez vos charges courantes de 90.000€/an.

Après vote, l'assemblée décide de maintenir les charges courantes d'un montant de 90.000€/an.

c) Fonds de réserve

Actuellement, vous alimentez votre fonds de réserve d'un montant de 30.000€/an.

Après vote, l'assemblée décide de diminuer à €24.000 et ceci à partir du 01/01/2026.

6. Procédure judiciaire en cours

- Lot D1 (clôturé)
- Recouvrement lot :
 - o G/1
 - o A/2
 - o E/1

| | AG NOV | CHARGES | SOLDE | SOLDE |
|-----|---------|----------|-------------|-------------|
| | 55 J. | 2025 | 30-09-25 | 25-11-25 |
| A2 | 1240002 | 789,08 € | -1.066,51 € | -2.156,91 € |
| E1 | 1240022 | 395,61 € | -1.289,97 € | -1.720,73 € |
| G1 | 1240031 | 627,24 € | -763,89 € | -1.232,51 € |
| FHR | 1240030 | 964,05 € | -1.047,17 € | -1.223,92 € |
| H2 | 1240055 | 794,91 € | -66,42 € | -1.007,17 € |
| F1 | 1240026 | 610,05 € | 0,00 € | -703,55 € |
| G4 | 1240034 | 596,67 € | -11,46 € | -697,25 € |
| DR | 1240021 | 355,11 € | 0,00 € | -389,53 € |
| F2 | 1240064 | 566,73 € | -616,29 € | -267,77 € |
| B1 | 1240052 | 729,00 € | -778,56 € | -16,86 € |
| | | | -5.640,27 € | -9.416,20 € |

7. **Décharges** *Majorité absolue

Acte par lequel le responsable de la gestion est reconnu s'être acquitté de manière conforme à ses obligations et est déchargé de toute responsabilité. Cette résolution ne couvre que les actes de gestion ayant été portés à la connaissance de l'AG au moment où celle-ci doit se prononcer.

a) Au syndic

Il est demandé à l'assemblée générale de donner décharge au syndic respectivement pour l'exercice arrêté au 30/09/2025. L'assemblée générale décide de ne pas donner décharge au syndic.

b) Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est [REDACTED]

Il est demandé à l'assemblée générale de donner décharge au commissaire aux comptes respectivement pour l'exercice arrêté au 30/09/2025.

L'assemblée générale décide de donner décharge au commissaire aux comptes.

c) Conseil de Copropriété

Le conseil de Copropriété est composé de [REDACTED]

Il est demandé à l'assemblée générale de donner décharge au conseil de copropriété respectivement pour l'exercice arrêté au 30/09/2025. L'assemblée générale décide de donner décharge au conseil de copropriété.

8. **Nomination et/ou reconduction** *Majorité absolue

a) Reconduction du syndic

Le mandat du syndic sprl Immo Heymans srl – Parte Expert représenté par Alain Heymans IPI 800025, chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2026.

b) Du conseil de Copropriété

L'assemblée générale marque son accord pour reconduire le mandat de [REDACTED] et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire de 2026.

c) Du Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est [REDACTED]

L'assemblée générale marque son accord pour reconduire le mandat de [REDACTED] et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire de 2026.

9. **Choix de nouvelle ascensoriste** *Majorité absolue

Lors de la dernière assemblée générale, il a été décidé de résilier le contrat avec la société Kone et de signer un nouveau contrat d'entretien des ascenseurs avec la société Lambert des Biens pour une durée d'un an. La durée d'un an arrivant à son terme, le syndic vous propose trois nouvelles sociétés. Bien évidemment, l'assemblée a également le choix de continuer avec la société actuelle Lambert des Biens.

9.1 Proposition des devis ascensoriste pour un nouveau contrat d'entretien des 4 ascenseurs

*Majorité absolue

- DTC Lift.....€890 HTVA pour les ascenseurs allant jusqu'au 6^e
-€1.040 HTVA pour les ascenseurs allant jusqu'au 7^e

* Attention : dans son devis, il est indiqué 2 ascenseurs uniquement. Il faut tenir compte que le prix est de 890 € HTVA pour les ascenseurs allant jusqu'au 6^e, et de 1 040 € HTVA pour ceux allant jusqu'au 7^e

- **ELS**.....€750 HTVA/ascenseur
 - o Redevance GSM.....€90 HTVA/ascenseur
 - o Devis suite au rapport du contrôle d'organisme.....€4 100 HTVA

- **BR Electrimex**.....€816,00 HTVA/ascenseur
 - o Abonnement téléphone.....€96,00 HTVA/ascenseur

- **Lambert des biens - Maintien du contrat actuel**€700 HTVA/ascenseur
 - o Abonnement téléphone.....€91,80 HTVA/ascenseur

Après vote, l'assemblée décide de maintenir la société de Lambert des biens.

10. Suivi des travaux Architect

Lors de l'assemblée générale de 2023, il a été décidé de mandater et de travailler avec l'architecte Perrin. Étant donné que nous n'avons jamais reçu de retour favorable de la part de Monsieur Perrin nous avons décidé de ne plus le mandater et choisi de travailler avec l'architecte Cottenier. Suite à différents événements, l'architecte Cottenier a décidé de donner aucune suite à Immo Heymans. Nous avons par la suite obtenu l'accord des membres du conseil pour mandater l'architecte Hosmos, qui a accepté la mission. Celui-ci s'est rendu dans les appartements en date du 15/09. Actuellement, Hosmos doit effectuer un sondage afin de rédiger la convention. Tous les documents nécessaires lui ont été envoyé par le syndic. Une nouvelle visite va être organisée. Hosmos a également indiqué que la convention sera prête d'ici mars ou avril. D'ici là, Immo Heymans organisera une AGE afin que le projet puisse être présenter aux copropriétaires.

L'Assemblée Générale prend acte que le bureau Hosmos procédera à la rédaction d'un rapport reprenant l'ensemble des constats effectués sur l'enveloppe du bâtiment.

Ce rapport contiendra également une estimation du coût des travaux nécessaires. Hosmos indique avoir examiné l'enveloppe du bâtiment et identifié les zones les plus impactées. Le rapport sera transmis au syndic, qui le présentera lors de la prochaine Assemblée Générale. Il est convenu que le syndic devra recevoir ce rapport pour le mois de février.

Le syndic demandera un deuxième rendez-vous à la société Hosmos afin d'être sûr d'avoir recueilli toutes les informations et de s'assurer que celles concernant l'ensemble des appartements sont prises en compte. Le syndic rassemblera tous les dossiers reprenant les différentes interventions liées aux infiltrations et les soumettra au conseil.

█ demande que Hosmos réalise également une étude du local technique Proximus, car il y a également des infiltrations. Le syndic contactera Hosmos afin qu'elle ajoute ce point au projet.



11. Points demandés par les copropriétaires :

Point demandé par [REDACTED]

Suivi traduction des statuts, R.O.I

Le syndic recontactera la société afin de revisionner la structure du dossier.

Point demandé par [REDACTED]

a) *Aménagement de la toiture / Rez (terrasse bureaux de [REDACTED]) -*

Ce point va être ajouter dans le cahier des charges de Hosmos 'dossier infiltrations'

b) *Quid dossiers infiltrations* [REDACTED]

c) *Quid dossier fuites* [REDACTED]

d) *Problématiques des vélos - non utilisés*

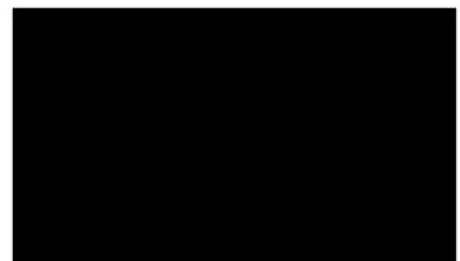
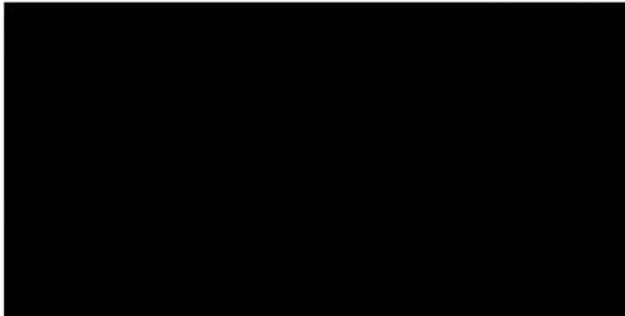
Le syndic enverra un mail aux propriétaires afin de demander d'étiqueter les vélos, en laissant un délai de 30 jours. Passé ce délai, les vélos non identifiés seront évacués.

e) *Remise en état des crépis cage escalier*

Les escaliers sont dégradés. Le syndic demandera à Hosmose s'il est possible d'ajouter ce point dans son cahier des charges.

12. Lecture et signature du procès-verbal

-20h30



Provisions
Copropriété Orchidée
Exercice 2025-2026
Budget : 114 000.00 €
Copropriétaires

| Nature | Quotités | Estimation mensuelle (€) |
|----------------|---------------|--------------------------|
| | | |
| | 125.00 | 383.52 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 140.00 | 421.17 |
| | | |
| | 210.00 | 553.23 |
| | 19.00 | 47.70 |
| Total : | 229.00 | 600.93 |
| | | |
| | 199.00 | 551.73 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 206.00 | 569.31 |
| | | |
| | 20.00 | 50.22 |
| | 234.00 | 709.17 |
| Total : | 254.00 | 759.39 |
| | | |
| | 192.00 | 521.46 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 199.00 | 539.04 |
| | | |
| | 22.00 | 55.23 |
| | 154.00 | 518.67 |
| Total : | 176.00 | 573.90 |
| | | |
| | 155.00 | 434.16 |
| | 131.00 | 328.92 |
| Total : | 286.00 | 763.08 |
| | | |
| | 147.00 | 415.95 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 154.00 | 433.53 |
| | | |
| | 15.00 | 37.65 |
| | 243.00 | 726.06 |
| Total : | 258.00 | 763.71 |
| | | |
| | 15.00 | 37.65 |
| | 236.00 | 625.65 |
| Total : | 251.00 | 663.30 |
| | | |
| | 238.00 | 690.51 |
| | 20.00 | 50.22 |
| Total : | 258.00 | 740.73 |

| | | |
|-----------------------|---------------|-----------------|
| ENTREPOTS Grand Local | 84.00 | 211.89 |
| Total : | 84.00 | 211.89 |
| | | |
| | 206.00 | 602.58 |
| | 19.00 | 47.70 |
| Total : | 225.00 | 650.28 |
| | | |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 15.00 | 37.65 |
| | | |
| | 127.00 | 337.89 |
| Total : | 127.00 | 337.89 |
| | | |
| | 192.00 | 566.19 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 199.00 | 583.77 |
| | | |
| | 210.00 | 727.62 |
| | 22.00 | 55.23 |
| Total : | 232.00 | 782.85 |
| | | |
| | 205.00 | 611.52 |
| Total : | 205.00 | 611.52 |
| | | |
| | 203.00 | 565.41 |
| | 19.00 | 47.70 |
| Total : | 222.00 | 613.11 |
| | | |
| APPARTEMENT C/3 | 201.00 | 624.60 |
| GARAGE Gar C/3 | 19.00 | 47.70 |
| Total : | 220.00 | 672.30 |
| | | |
| | 150.00 | 448.26 |
| | 192.00 | 482.10 |
| | 7.00 | 17.58 |
| | 22.00 | 55.23 |
| | 234.00 | 587.55 |
| Total : | 605.00 | 1 590.72 |
| | | |
| | 156.00 | 513.39 |
| | 295.00 | 740.70 |
| | 20.00 | 50.22 |
| Total : | 471.00 | 1 304.31 |
| | | |
| | 207.00 | 566.34 |
| | 20.00 | 50.22 |
| Total : | 227.00 | 616.56 |
| | | |
| | 176.00 | 527.10 |
| | 20.00 | 50.22 |
| Total : | 196.00 | 577.32 |
| | | |
| | 139.00 | 542.61 |

| | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 146.00 | 560.19 |
| | | |
| | 194.00 | 559.86 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 209.00 | 597.51 |
| | | |
| | 145.00 | 490.08 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 152.00 | 507.66 |
| | | |
| | 151.00 | 453.75 |
| | 22.00 | 55.23 |
| Total : | 173.00 | 508.98 |
| | | |
| | 198.00 | 676.71 |
| | 22.00 | 55.23 |
| Total : | 220.00 | 731.94 |
| | | |
| | 194.00 | 531.18 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 209.00 | 568.83 |
| | | |
| | 194.00 | 532.32 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 209.00 | 569.97 |
| | | |
| | 192.00 | 544.50 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 207.00 | 582.15 |
| | | |
| | 124.00 | 538.35 |
| | 7.00 | 17.58 |
| | 126.00 | 316.38 |
| Total : | 257.00 | 872.31 |
| | | |
| | 291.00 | 836.58 |
| | 259.00 | 650.31 |
| | 45.00 | 112.98 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 602.00 | 1 617.45 |
| | | |
| | 142.00 | 395.25 |
| Total : | 142.00 | 395.25 |
| | | |
| | | |
| | 198.00 | 549.39 |
| | 7.00 | 17.58 |
| Total : | 205.00 | 566.97 |
| | | |
| | 204.00 | 706.71 |
| Total : | 204.00 | 706.71 |
| | | |
| | 126.00 | 326.46 |

240028)

| | | |
|----------------|----------------|-----------------|
| | 20.00 | 50.22 |
| Total : | 146.00 | 376.68 |
| | | |
| | 196.00 | 533.97 |
| | 20.00 | 50.22 |
| Total : | 216.00 | 584.19 |
| | | |
| | 152.00 | 438.84 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 167.00 | 476.49 |
| | | |
| | 166.00 | 434.16 |
| Total : | 166.00 | 434.16 |
| | | |
| | 188.00 | 552.57 |
| Total : | 188.00 | 552.57 |
| | | |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 15.00 | 37.65 |
| | | |
| | 15.00 | 37.65 |
| | 234.00 | 673.38 |
| Total : | 249.00 | 711.03 |
| | | |
| | 157.00 | 441.42 |
| | 20.00 | 50.22 |
| | 15.00 | 37.65 |
| Total : | 192.00 | 529.29 |
| | | |
| | 192.00 | 593.73 |
| Total : | 192.00 | 593.73 |
| | | |
| | Total : | 28499.97 |

ACP Orchidée
Annexe AG

Bruxelles, le 27/11/2025

A2 : Dette à ce jour de **2156.95€** - dossier en cours avec Arag : Proposition d'apurement 770€ le 30/11/25, solde le 30/01/2025.

E1 : Dossier en cours avec Arag – attente d'un retour de l'assurance. **1720.73€**

G1 : Dossier en cours avec Arag – attente d'un retour de l'assurance. **1232.51€**

FHR : A payé 1047.17€ suite à la mise en demeure envoyé fin septembre. Un rappel lui sera envoyé le 28/11/2025. **1223.92€**

H2 : A reçu un rappel le 18/11/2025, une mise en demeure lui sera envoyé le 28/11/2025. **1007.17€**
Sa dette concerne principalement la provision du mois d'octobre et le décompte qui vient d'être approuvé.

F1 : A payé sa dette le 24/11/2025 suite au rappel envoyé le 18/11/2025. Solde à **0.00€**

G4 : Rappel envoyé le 18/11/2025, une mise en demeure lui sera envoyé le 28/11/2025 **697.25€**

DR : Recevra un rappel de paiement le 28/11/2025. **389.53€**

F2 : Plan de paiement en cours **267.77€**

B1 : Frais de rappel annulé. Solde à **0.00€**

Pour l'ACP.

Le syndic

Immo Heymans Sprl

Service comptabilité.

ACP Orchidée

BCE: 0834124378

25/11/2025 18:00

Récapitulatif des décisions prises pour les résolutions soumises au vote

| Réf | Résolutions soumises au vote | Quorum requis | Pour | Contre | Abstention | Résultats | |
|-----|--|---------------|--|--------|------------|-----------|---------|
| Q01 | Nomination du président de seance | 50% + 1 | 6610 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| Q02 | Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2025 | 50% + 1 | 6610 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| Q03 | Charges courantes - actuellement- €90.000/an | 50% + 1 | A. Maintient (5612) | | | 84,90% | Accepté |
| Q04 | Fonds de réserve - actuellement - €30.000/an | 50% + 1 | B. 24.000€ (5111) | | | 77,32% | Accepté |
| Q05 | Décharge au syndic | 50% + 1 | 1531 | 4020 | 1059 | 27,58% | Refusé |
| Q06 | Décharge au commissaire aux comptes (MR. ██████████) | 50% + 1 | 6610 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| Q07 | Décharge aux conseil de copropriété (MR. ██████████) | 50% + 1 | 6214 | 396 | 0 | 94,01% | Accepté |
| Q08 | Nomination et/ou reconduction - conseil de copropriété | 50% + 1 | 6610 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| Q09 | Nomination et/ou reconduction - du commissaire aux comptes | 50% + 1 | 6610 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| Q10 | Nomination et/ou reconduction - syndic | 50% + 1 | 3528 | 3082 | 0 | 53,37% | Accepté |
| Q11 | Choix de nouvelle ascensoriste | 50% + 1 | D. Lambert des bien (maintient) (6610) | | | 100,00% | Accepté |

ACP Orchidée

BCE: 0834124378
25/11/2025 18:00

Quorum au début de la séance

Général
(Quorum atteint)

La séance a commencé le
25/11/2025 18:07

| | | | | |
|-----------------------------|------|--------|---------|------|
| Copropriétaires présents | 15 | sur 46 | 32,61% | 4103 |
| Copropriétaires représentés | 13 | sur 46 | 28,26% | 2507 |
| Copropriétaires absents | 18 | sur 46 | 39,13% | 3295 |
| Totaux | 46 | sur 46 | 100,00% | 9905 |
| AG valide en participants | 28 | | 60,87% | |
| AG valide en quotités | 6610 | | 66,73% | |

Votes

Q01

Voté le: 25/11/2025 18:14

| | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------|---------|--|
| Nomination du président de seance | Pour | 6610 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée |
| | Contre | 0 | 0,00% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| CONTRE | - | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q02

Voté le: 25/11/2025 18:20

| | | | | |
|---|----------------|------|---------|--|
| Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 30/09/2025 | Pour | 6610 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée |
| | Contre | 0 | 0,00% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| CONTRE | - | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q03

Voté le: 25/11/2025 18:26

| | | | | |
|--|--------------|------|--------|----------------------------|
| Charges courantes - actuellement- €90.000/an | A. Maintient | 5612 | 84,90% | Majorité absolue (50% + 1) |
| | B. Augmenter | 998 | 15,10% | La majorité a été obtenue |

| | |
|------------|---|
| A | |
| B | |
| ABSTENTION | - |

Q04

Voté le: 25/11/2025 18:28

| | | | | |
|--|------------------------|------|--------|----------------------------|
| Fonds de réserve - actuellement - €30.000/an | A. 30.000€ (maintient) | 1499 | 22,68% | Majorité absolue (50% + 1) |
| | B. 24.000€ | 5111 | 77,32% | La majorité a été obtenue |
| A | | | | |
| B | | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q05

Voté le: 25/11/2025 18:43

| | | | | |
|--------------------|----------------|------|--------|---|
| Décharge au syndic | Pour | 1531 | 27,58% | Majorité absolue (50% + 1) La résolution est rejetée |
| | Contre | 4020 | 72,42% | |
| | Voix exprimées | 5551 | - | |
| | Abstention | 1059 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| CONTRE | | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q06

Voté le: 25/11/2025 18:43

| | | | | |
|-------------------------------------|----------------|------|---------|--|
| Décharge au commissaire aux comptes | Pour | 6610 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée |
| | Contre | 0 | 0,00% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| CONTRE | - | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q07

Voté le: 25/11/2025 18:44

| | | | | |
|--|----------------|------|--------|----------------------------|
| Décharge aux conseil de copropriété [REDACTED] | Pour | 6214 | 94,01% | Majorité absolue (50% + 1) |
| | Contre | 396 | 5,99% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| | | | | La résolution est acceptée |
| CONTRE | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q08

Voté le: 25/11/2025 20:13

| | | | | |
|--|----------------|------|---------|----------------------------|
| Nomination et/ou reconduction - conseil de copropriété | Pour | 6610 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
| | Contre | 0 | 0,00% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| | | | | La résolution est acceptée |
| CONTRE | - | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q09

Voté le: 25/11/2025 20:14

| | | | | |
|--|----------------|------|---------|----------------------------|
| Nomination et/ou reconduction - du commissaire aux comptes | Pour | 6610 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
| | Contre | 0 | 0,00% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| | | | | La résolution est acceptée |
| CONTRE | - | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q10

Voté le: 25/11/2025 20:14

| | | | | |
|--|----------------|------|--------|----------------------------|
| Nomination et/ou reconduction - syndic | Pour | 3528 | 53,37% | Majorité absolue (50% + 1) |
| | Contre | 3082 | 46,63% | |
| | Voix exprimées | 6610 | - | |
| | Abstention | 0 | - | |
| | Absent | 3295 | - | |
| | | | | La résolution est acceptée |
| CONTRE | [REDACTED] | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Q11

Voté le: 25/11/2025 18:50

| | | | | |
|--------------------------------|-------------|---|-------|----------------------------|
| Choix de nouvelle ascensoriste | A. DTC Lift | 0 | 0,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|--------------------------------|-------------|---|-------|----------------------------|

| | | | | |
|------------|---------------------------------|------|---------|---------------------------|
| | B. ELS | 0 | 0,00% | La majorité a été obtenue |
| | C. BR Electimek | 0 | 0,00% | |
| | D. Lambert des bien (maintient) | 6610 | 100,00% | |
| A | - | | | |
| B | - | | | |
| C | - | | | |
| D | | | | |
| ABSTENTION | - | | | |

Présences

| Nom du Propriétaire | Lots | Quotité | Présent/Représenté | Signature | S/N du boîtier | Inscrit-e à | A quitté la session à |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------------|
| | J/2 | 192 | | | | 25/11/2025 17:55 | — |
| | J/3, Parking 24 | 209 | | | | 25/11/2025 17:59 | — |
| | A/4, Gar A/4 | 140 + 798 = 938 | | | | 25/11/2025 17:48 | — |
| | G/4, Gar G/4 | 206 | | | | — | — |
| | J/4, Gar J/4 | 176 | | | | — | — |
| | D/3, E/3 | 286 | | | | — | — |
| | H/4, Gar 28 | 258 | | | | 25/11/2025 17:53 | — |
| | B/4, Gar B/4 | 258 | | | | 25/11/2025 17:56 | — |
| | Grand Local | 84 | | | | — | — |
| | G/1, Gar G/1 | 199 | | | | — | — |
| | C/4 | 205 | | | | — | — |

| Nom du Propriétaire | Lots | Quotité | Présent/Représenté | Signature | S/N du boîtier | Inscrit-e à | A quitté la session à |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------------|
| | E/1, Gar E/1 | 146 | | | | — | — |
| | B/3; Gar B/3 | 216 | | | | — | — |
| | F/1, Gar F/1 | 207 | | | | — | — |
| | C/5, D/5, Gar CD/5 | 471 + 446 = 917 | | | | 25/11/2025 17:50 | — |
| | C/1, Gar C/1 | 227 | | | | 25/11/2025 17:49 | — |
| | F/2, Gar F/2 | 196 | | | | — | — |
| | E/4, Gar E/4 | 146 | | | | — | — |
| | F/4, Gar F/4 | 222 | | | | 25/11/2025 18:04 | — |
| | E/R, G/R, J/R, Gar GA1, Gar GA6 | 605 + 257 = 862 | | | | 25/11/2025 18:06 | — |
| | A/1, Gar B/1 | 225 + 476 = 701 | | | | 25/11/2025 18:03 | — |
| | D/R | 127 | | | | 25/11/2025 17:55 | — |
| | A/2, Gar A/2 | 232 | | | | — | — |
| | D/1, Gar D/1 | 152 | | | | — | — |
| | D/2, Gar C/R | 167 + 127 = 294 | | | | 25/11/2025 17:54 | — |
| J/1 | 188 + 199 = 387 | 25/11/2025 17:58 | — | | | | |
| C/2, Gar C/2 | 220 | 25/11/2025 17:56 | — | | | | |
| H/2, Gar H/2 | 254 | 25/11/2025 18:05 | — | | | | |

| Nom du Propriétaire | Lots | Quotité | Présent/Représenté | Signature | S/N du boîtier | Inscrit-e à | A quitté la session à |
|---------------------|--|-----------------------|--------------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------------|
| | E/2, Gar E/2 | 154 | | | | 25/11/2025 17:56 | — |
| | H/3, Gar H/3 | 251 | | | | 25/11/2025 17:57 | — |
| | B/R | 142 | | | | 25/11/2025 17:49 | — |
| | C/3, Gar C/3 | 220 | | | | 25/11/2025 17:49 | — |
| | Gar GA22 | 15 | | | | 25/11/2025 17:50 | — |
| | B/2, Gar B/2 | 209 | | | | 25/11/2025 17:49 | — |
| | A/R, Gar A/R | 173 | | | | 25/11/2025 17:51 | — |
| | Gar 21 | 15 | | | | — | — |
| | AB/5, B/5, Gar AB/5, Gar J/2 | 602 | | | | 25/11/2025 17:54 | — |
| | C/R | 166 | | | | — | — |
| | G/2, Gar G/2 | 199 | | | | 25/11/2025 17:58 | — |
| | F/R, H/R, Gar FHR | 257 | | | | 25/11/2025 18:07 | — |
| | A/3, Gar A/3 | 229 | | | | 25/11/2025 17:43 | — |
| | G/3, Gar G/3 | 209 | | | | — | — |
| | D/4, Gar D/4, Gar GA29 | 192 + 204 = 396 | | | | 25/11/2025 17:53 | — |
| F/3, Gar F/3 | 205 | — | — | | | | |

| Nom du Propriétaire | Lots | Quotité | Présent/Représenté | Signature | S/N du boîtier | Inscrit·e à | A quitté la session à |
|---------------------|-----------------|---------|--------------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------------|
| | B/1 | 204 | | | | 25/11/2025 17:54 | — |
| | H/1, Gar H/1 | 249 | | | | — | — |

Orchidée
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Bruxelles
N° ent. : 0834124378
Exercice : du 01/10/2020 au 30/09/2021

Bilan après répartition au 30/09/2021

| ACTIF | | PASSIF | |
|--|-----------------|---|------------------|
| 312 - Stocks badges | 1 177.05 | 100 - Fonds de roulement général | 28 592.01 |
| <i>Stocks badges</i> | <i>1 177.05</i> | <i>Report exercice précédent</i> | <i>28 592.01</i> |
| 4101 - Acompte de fonds de roulement appelé | 3 653.27 | 160 - Fonds de réserve général | 49 450.84 |
| | -19.58 | <i>Apport exercice</i> | <i>-1 113.34</i> |
| | - 288.90 | <i>Report exercice précédent</i> | <i>50 564.18</i> |
| | - 112.64 | 440 - Fournisseurs | 2 940.39 |
| | - 277.23 | <i>Sander Verrydt</i> | <i>665.50</i> |
| | - 100.35 | <i>Vivaqua</i> | <i>2 274.89</i> |
| | -62.27 | 499 - Divers | 18.17 |
| | 352.73 | <i>Divers</i> | <i>18.17</i> |
| | - 252.69 | 4992 - Arrondis créditeurs | 0.02 |
| | - 147.78 | <i>Arrondis créditeurs</i> | <i>0.02</i> |
| | 441.12 | | |
| | 89.12 | | |
| | -53.51 | | |
| | -57.99 | | |
| | 0.15 | | |
| | 421.89 | | |
| | 651.54 | | |
| | 3 279.50 | | |
| | 76.70 | | |
| | - 124.26 | | |
| | 54.86 | | |
| | -12.60 | | |
| | 108.98 | | |
| | - 543.45 | | |
| | -68.19 | | |
| | -65.18 | | |
| | 521.96 | | |
| | 335.93 | | |
| | - 168.95 | | |
| | 413.41 | | |
| | -77.96 | | |
| | 112.09 | | |
| | -15.90 | | |
| | - 236.93 | | |
| | 459.86 | | |
| | 562.78 | | |
| | -87.38 | | |
| | 85.14 | | |
| | 4.04 | | |
| | 564.91 | | |
| | - 414.37 | | |

| ACTIF | | PASSIF |
|---|------------------|------------------|
| | 343.69 | |
| | -73.85 | |
| | 106.55 | |
| | -14.44 | |
| | 114.79 | |
| | 143.00 | |
| | 81.35 | |
| | 806.52 | |
| | - 163.43 | |
| | - 533.23 | |
| | -75.05 | |
| | 82.68 | |
| | -1 419.94 | |
| | -1 093.97 | |
| 481004 - Sinistre YB-2019-124-002 | 153.50 | |
| <i>Sinistre YB-2019-124-002</i> | 153.50 | |
| 492 - Charges à imputer | 16 751.58 | |
| <i>Charges à imputer</i> | 16 751.58 | |
| 4991 - Arrondis débiteurs | 0.22 | |
| <i>Arrondis débiteurs</i> | 0.22 | |
| 550 - Bank compte réserve 0604 | 48 463.45 | |
| <i>BBRUBEBB BE24363497706838</i> | 44 895.60 | |
| <i>BBRUBEBB BE92310472674723</i> | 3 567.85 | |
| 551 - Bank compte vue roulement 4018 | 10 802.36 | |
| <i>BBRUBEBB BE27310123809573</i> | 10 802.36 | |
| 81 001.43 | | 81 001.43 |

Bilan après répartition au 30/09/2023

| ACTIF | | PASSIF | |
|--|-----------|----------------------------------|-----------|
| 312 - Stocks badges porte coulissante | 298.73 | 100 - Fonds de roulement général | 28 592.01 |
| 4101 - Acompte de fonds de roulement appelé | 5 255.71 | 14 - Résultat exercice | 8.16 |
| 481006 - Sinistre 2022-124-MS-04 03/06/2022 [REDACTED] | 712.09 | 160 - Fonds de réserve général | 50 989.32 |
| 481007 - Sinistre - Porte de garage 12-2022 | 319.09 | 440 - Fournisseurs | 1 523.89 |
| 481008 - Sinistre 05-2023 [REDACTED] | 789.70 | 4992 - Arrondis créditeurs | 0.31 |
| 481009 - Sinistre - Porte de garage 08-2023 [REDACTED] | 117.93 | | |
| 481010 - Sinistre Local Proximus avec mitoyen | 580.46 | | |
| 481011 - Sinistre - [REDACTED] | 181.16 | | |
| 4991 - Arrondis débiteurs | 8.80 | | |
| 550 - Bank compte réserve 0604 | 55 271.45 | | |
| BBRUBEBB BE24363497706838 | 52 367.87 | | |
| BBRUBEBB BE92310472674723 | 2 903.58 | | |
| 551 - Bank compte vue roulement 4018 | 17 578.57 | | |
| BBRUBEBB BE27310123809573 | 17 578.57 | | |
| 81 113.69 | | 81 113.69 | |

Orchidée
Rue de la Belle au Bois Dormant 29
1080 Molenbeek-Saint-Jean
N° ent. : 0834124378
Exercice : du 01/10/2023 au 30/09/2024

Bilan après répartition au 30/09/2024

| ACTIF | | PASSIF | |
|--|-----------|----------------------------------|-----------|
| 3120 - Stocks badges porte coulissante | 269.05 | 100 - Fonds de roulement général | 28 592.01 |
| 4101 - Acompte de fonds de roulement appelé | 4 422.49 | 160 - Fonds de réserve général | 71 139.34 |
| 481006 - Sinistre 2022-124-MS-04 03/06/2022 [REDACTED] | 712.09 | 440 - Fournisseurs | 1 924.54 |
| 481007 - Sinistre - Porte de garage 12-2022 | 319.09 | 4992 - Arrondis créditeurs | 0.31 |
| 481008 - Sinistre 05-2023 [REDACTED] | 789.70 | | |
| 481010 - Sinistre Local Proximus avec mitoyen | 979.76 | | |
| 481011 - Sinistre - [REDACTED] | 4 502.04 | | |
| 481012 - Sinistre 2024-124-003-Fuite 45293 [REDACTED] H3 | 643.41 | | |
| 481013 - Sinistre 2024-124-002-Fuite 03-01-2024 [REDACTED] D4 | 183.61 | | |
| 481014 - Sinistre 2024-124-001-Fuite 02-01-20204 B3-B4-B5-H3-D4 | 879.36 | | |
| 481015 - Sinistre | 183.61 | | |
| 4991 - Arrondis débiteurs | 1.08 | | |
| 550 - Bank compte réserve 0604 | 71 139.34 | | |
| BBRUBEBB BE24363497706838 | 68 228.19 | | |
| BBRUBEBB BE92310472674723 | 2 911.15 | | |
| 551 - Bank compte vue roulement 4018 | 16 631.57 | | |
| BBRUBEBB BE27310123809573 | 16 631.57 | | |
| 101 656.20 | | 101 656.20 | |

Bilan après répartition au 30/09/2025

| ACTIF | | PASSIF | |
|---|------------|----------------------------------|------------|
| 311 - Stocks Clefs | 413.12 | 100 - Fonds de roulement général | 28 592.01 |
| 3120 - Stocks badges porte coulissante | 272.64 | 160 - Fonds de réserve général | 93 168.57 |
| 315 - Stock télécommande | 384.78 | 440 - Fournisseurs | 1 875.96 |
| 4101 - Acompte de fonds de roulement appelé | 3 489.74 | 4992 - Arrondis créditeurs | 0.34 |
| 481016 - Sinistre DC - [REDACTED] | 4 903.77 | | |
| 4991 - Arrondis débiteurs | 1.08 | | |
| 550 - Bank compte réserve 0604 | 71 393.69 | | |
| BBRUBEBB BE24363497706838 | 68 470.91 | | |
| BBRUBEBB BE92310472674723 | 2 922.78 | | |
| 551 - Bank compte vue roulement 4018 | 42 778.06 | | |
| BBRUBEBB BE27310123809573 | 42 778.06 | | |
| | 123 636.88 | | 123 636.88 |

Immo Heymans sprl bvba
 Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
 1082 BRUXELLES - BRUSSEL
 Email : info@immoheyman.be
 Num. IPI : 800025
 Num. BCE : 0842.066.403

Date édition : 13/11/2024
 Date échéance : 13/12/2024



DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0124 - Orchidée
 Numéro BCE : 0834124378
 Exercice : du 01/10/2023 au 30/09/2024

Lots concernés

| Référence | Nature | Millièmes | Période | Nb. jours |
|-----------|-------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| C/3 | APPARTEMENT | 201 | du 01/10/2023 au 30/09/2024 | 366 |
| Gar C/3 | GARAGE | 19 | du 01/10/2023 au 30/09/2024 | 366 |

Répartition des charges communes et individuelles

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|---|-----------------|---------------|-----------|--------------|---------------|
| 6101 - ASCENSEURS | 0.00 | | | | |
| 610100 - CONTRÔLE ASCENSEUR (L - 100%) | 1 394.71 | | | | |
| 31/01/2024 - VINCOTTE 1482 - 23-0037 - Contrat 100443113/1153777 | 924.77 | | | | |
| 05/07/2024 - VINCOTTE 1482 - 23-0095 - Contrat 100079238/1082588 | 469.94 | | | | |
| 610101 - CONTRAT D ENTRETIEN ASCENSEUR (L - 100%) | 3 095.71 | | | | |
| 16/04/2024 - KONE - 23-0065 - Contrat 0041624950 | 3 095.71 | | | | |
| 610102 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ASCENSEURS NON COMPRIS DANS CONTRAT D ENTRETIEN (L - 100%) | 3 924.07 | | | | |
| 21/03/2024 - KONE - 23-0057 - Réparation | 1 246.56 | | | | |
| 03/04/2024 - KONE - 23-0064 - Remplacement contacteur | 507.03 | | | | |
| 25/06/2024 - KONE - 23-0094 - Remplacement câble limiteur de vitesse | 709.91 | | | | |
| 22/07/2024 - KONE - 23-0103 - Remplacement de coulisseaux | 1 460.57 | | | | |
| 610115 - ELECTRICITÉ ASCENSEUR E#N011701 (L - 100%) | 1 447.37 | | | | |
| 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0018 - 09-11/2023 | 329.00 | | | | |
| 14/02/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0041 - 12/2023-02/2024 | 329.00 | | | | |
| 14/05/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0082 - 03-05/2024 | 329.00 | | | | |
| 15/08/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0116 - 06-08/2024 | 329.00 | | | | |
| 10/09/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0119 - 2023-2024 | 131.37 | | | | |
| | 9 861.86 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 219.04 |
| 6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES | 0.00 | | | | |
| 61022 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES | 196.10 | | | | |
| 27/08/2024 - ITC EAC - 23-0121 - Remplacement ampoules + 1 TL | 196.10 | | | | |
| 61028 - VIDÉOSURVEILLANCE | 4 378.68 | | | | |
| 09/10/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0001 - 10/2023 | 55.99 | | | | |
| 09/11/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0009 - 11/2023 | 55.99 | | | | |
| 09/12/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0016 - 12/2023 | 55.99 | | | | |
| 17/12/2023 - G.COMPUTERS - 23-0022 - Réparation caméra | 2 374.40 | | | | |
| 09/01/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0031 - 01/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/02/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0046 - 02/2024 | 57.99 | | | | |
| 03/03/2024 - G.COMPUTERS - 23-0050 - Installation 2 caméras et mise en route | 1 314.40 | | | | |
| 09/03/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0052 - 03/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/04/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0061 - 04/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/05/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0074 - 05/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/06/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0087 - 06/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/07/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0097 - 07/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/08/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0111 - 08/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/09/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0123 - 09/2024 | 57.99 | | | | |
| | 4 574.78 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 97.26 | 4.36 |
| 61023 - ENTRETIEN SONNETTES ET PARLOPHONES/VIDÉOPHONES | 75.00 | | | | |
| 11/06/2024 - DELAIN GUY - 23-0104 - Estompage des rayures du support droit des sonnettes | 75.00 | | | | |
| | 75.00 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 1.66 |

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|--|------------------|---------------|-----------|-------------|---------------|
| 6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE | 0.00 | | | | |
| 61036 - AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D EAU | 1 292.64 | | | | |
| 20/04/2024 - HYDROPROSOLUTIONS - 23-0071 - Recherche de fuite | 540.60 | | | | |
| 16/05/2024 - HYDROPROSOLUTIONS - 23-0085 - Recherche de fuite | 630.70 | | | | |
| 06/08/2024 - HYDROPROSOLUTIONS - 23-0102 - Remplacement du robinet double service dans le garage | 121.34 | | | | |
| 61037 - AUTRE ENTRETIEN ÉVACUATION, ÉGOÛTS ET INSTALLATIONS DE POMPAGE (L - 100%) | 813.55 | | | | |
| 22/03/2024 - DÉBOUCHAGE EXPERT - 23-0056 - Curage égoûts | 813.55 | | | | |
| | 2 106.19 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 46.78 |
| 61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS | 15 942.37 | | | | |
| 30/09/2024 - Relevé des compteurs | 15 942.37 | | | | |
| | 15 942.37 | - | - | 0.00 | 557.54 |
| 6104 - MENUISERIES | 0.00 | | | | |
| 61041 - ENTRETIEN PORTE DE GARAGE | 355.49 | | | | |
| 13/03/2024 - PORTOMATIC - 23-0051 - Contrat 659 | 355.49 | | | | |
| 61043 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES (L - 100%) | 1 979.44 | | | | |
| 09/01/2024 - AZ SECURITY BXL - 23-0030 - Réglaça 4 portes vers garages | 190.80 | | | | |
| 05/09/2024 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 23-0122 - Démontage et évacuation anciens vitrages | 1 788.64 | | | | |
| | 2 334.93 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 51.86 |
| 6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES | 0.00 | | | | |
| 61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%) | 20 001.16 | | | | |
| 15/10/2023 - AQUANTIS - 23-0005 - 10/2023 | 1 650.00 | | | | |
| 15/11/2023 - AQUANTIS - 23-0008 - 11/2023 | 1 650.00 | | | | |
| 15/12/2023 - AQUANTIS - 23-0105 - 12/2023 | 1 650.00 | | | | |
| 15/01/2024 - AQUANTIS - 23-0032 - 01/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/02/2024 - AQUANTIS - 23-0043 - 02/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/03/2024 - AQUANTIS - 23-0053 - 03/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/04/2024 - AQUANTIS - 23-0069 - 04/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/05/2024 - AQUANTIS - 23-0106 - 05/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/06/2024 - AQUANTIS - 23-0107 - 06/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/07/2024 - AQUANTIS - 23-0100 - 07/2024 | 1 732.50 | | | | |
| 15/07/2024 - AQUANTIS - 23-0101 - Correction de l'indexation 01-07/2024 | - 421.04 | | | | |
| 15/08/2024 - AQUANTIS - 23-0112 - 08/2024 | 1 672.35 | | | | |
| 15/09/2024 - AQUANTIS - 23-0129 - 09/2024 | 1 672.35 | | | | |
| 61058 - AUTRES (L - 100%) | 1 085.21 | | | | |
| 09/10/2023 - CARPET ST-GEORGES - 23-0003 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 01/12/2023 - CARPET ST-GEORGES - 23-0013 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 29/01/2024 - CARPET ST-GEORGES - 23-0038 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 22/03/2024 - CARPET ST-GEORGES - 23-0058 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 22/05/2024 - CARPET ST-GEORGES - 23-0080 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 15/07/2024 - CARPET ST-GEORGES - 23-0098 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 09/09/2024 - CARPET ST-GEORGES - 23-0124 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| | 21 086.37 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 468.35 |
| 6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS | 0.00 | | | | |
| 61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT (L - 100%) | 2 625.48 | | | | |
| 07/12/2023 - SANDER VERRYDT - 23-0017 - Entretien jardin - 10-12/2023 | 701.80 | | | | |
| 06/02/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0044 - 02/2024 | 236.75 | | | | |
| 13/02/2024 - 1 badge entrée 227 pour le jardinier | 29.68 | | | | |
| 02/03/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0049 - 03/2024 | 236.75 | | | | |
| 02/04/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0068 - 04/2024 | 236.75 | | | | |
| 05/05/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0073 - 05/2024 | 236.75 | | | | |
| 01/06/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0086 - 06/2024 | 236.75 | | | | |
| 01/07/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0091 - 07/2024 | 236.75 | | | | |
| 01/08/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0125 - 08/2024 | 236.75 | | | | |
| 09/09/2024 - JULIEN PELTYN - 23-0117 - 09/2024 | 236.75 | | | | |
| | 2 625.48 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 58.32 |
| 6120 - EAU | 0.00 | | | | |
| 15/11/2023 - VIVAQUA - 23-0011 - Compteur 1090110 | 4 240.00 | | | | |
| 15/02/2024 - VIVAQUA - 23-0045 - Compteur 1090110 | 4 240.00 | | | | |
| 06/08/2024 - VIVAQUA - 23-0109 - Compteur 1090110 | 4 240.75 | | | | |
| 26/08/2024 - VIVAQUA - 23-0113 - Compteur 1090110 | 7 462.37 | | | | |
| 26/08/2024 - VIVAQUA - 23-0114 - Compteur 1090110 | -4 240.75 | | | | |
| 30/09/2024 - Relevé des compteurs | -15 942.37 | | | | |
| | 0.00 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 0.00 |

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|--|------------------|---------------|-----------|---------------|---------------|
| 61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES EAN011695 | 1 405.96 | | | | |
| 14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0019 - 01/09/2023 au 30/11/2023 | 314.00 | | | | |
| 14/02/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0042 - 12/2023-02/2024 | 314.00 | | | | |
| 14/05/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0081 - 03-05/2024 | 314.00 | | | | |
| 15/08/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0115 - 06-08/2024 | 314.00 | | | | |
| 10/09/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0118 - 2023-2024 | 149.96 | | | | |
| | 1 405.96 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 0.00 | 31.23 |
| 6130 - HONORAIRES | 0.00 | | | | |
| 61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%) | 14 254.29 | | | | |
| 23/10/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0006 - 10/2023 | 1 175.91 | | | | |
| 22/11/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0010 - 11/2023 | 1 175.91 | | | | |
| 11/12/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0015 - 12/2023 | 1 175.91 | | | | |
| 23/01/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0034 - 01/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 18/02/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0040 - 02/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 16/03/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0054 - 03/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 22/04/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0070 - 04/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 21/05/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0077 - 05/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 21/06/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0088 - 06/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 21/07/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0099 - 07/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 22/08/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0110 - 08/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 22/09/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0127 - 09/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 61301 - HONORAIRES AVOCATS | 3 439.79 | | | | |
| 08/10/2023 - DVE - 23-0002 - Opfalvens | 1 742.40 | | | | |
| 04/09/2024 - DVE - 23-0120 - Dossier Lohadje | 1 697.39 | | | | |
| 61305 - AUTRES HONORAIRES | - 930.54 | | | | |
| 28/11/2023 - BPO BOOSTER - 23-0014 - Vérificateur aux comptes | 660.00 | | | | |
| 06/12/2023 - ACP ORCHIDEE / OPALFVENS - indemnité de procédure | -1 800.00 | | | | |
| 07/08/2024 - DEBRAY ET ASSOCIATES - 23-0108 - Dossier Lohadje (huissier) | 300.00 | | | | |
| 09/09/2024 - ACP ORCHIDEE / LOHADJE - Solde de la provision versée | -90.54 | | | | |
| | 16 763.54 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | -20.66 | 393.00 |
| 614 - ASSURANCES | 0.00 | | | | |
| 6140 - ASSURANCE INCENDIE | 10 829.10 | | | | |
| 08/05/2024 - AXA BELGIUM 7857 - 23-0079 - Police 811414225 | 10 829.10 | | | | |
| 6141 - RESPONSABILITÉ CIVILE | 135.25 | | | | |
| 08/04/2024 - AXA BELGIUM 8059 - 23-0067 - Contrat 730 551 996 | 135.25 | | | | |
| 6146 - ASSISTANCE JUDICIAIRE (L - 100%) | 1 228.81 | | | | |
| 31/03/2024 - ARAG - 23-0066 - Police 1854168 | 1 228.81 | | | | |
| | 12 193.16 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 243.52 | 27.30 |
| 616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION | 0.00 | | | | |
| 61601 - TIMBRES | 168.36 | | | | |
| 20/11/2023 - BPOST - 23-0020 - AGS (2) 14-12-2023 | 98.50 | | | | |
| 20/06/2024 - BPOST - 23-0096 - Recommandé AG | 69.86 | | | | |
| | 168.36 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 3.74 | 0.00 |
| 6161 - FRAIS RÉUNIONS | 1 039.23 | | | | |
| 19/12/2023 - NF-IMMO HEYMANS - 23-0021 - AGS (2) 14-12-2023 | 636.28 | | | | |
| 28/06/2024 - NF-IMMO HEYMANS - 23-0090 - AGE (2) 20-06-2024 DC+PH | 402.95 | | | | |
| | 1 039.23 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 23.08 | 0.00 |
| 65 - CHARGES FINANCIÈRES | 0.00 | | | | |
| 650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES | 491.59 | | | | |
| 30/09/2023 - Décompte de frais n 219757049 | 8.65 | | | | |
| 31/10/2023 - Décompte de frais n 222898771 | 8.65 | | | | |
| 30/11/2023 - Décompte de frais n 225958947 | 8.65 | | | | |
| 06/12/2023 - Décompte de frais n 228153557 | 14.52 | | | | |
| 21/12/2023 - Frais bancaire | 25.85 | | | | |
| 21/12/2023 - Décompte de frais n 228629769 | 30.25 | | | | |
| 31/12/2023 - Décompte de frais n 229593600 | 311.15 | | | | |
| 31/12/2023 - Intérêts-Frais au 31/12/23Décompte en annexe | 0.15 | | | | |
| 31/01/2024 - Décompte de frais n 233017572 | 8.65 | | | | |
| 29/02/2024 - Décompte de frais n 236126229 | 8.65 | | | | |
| 18/03/2024 - Décompte de frais n 238761247 | 14.52 | | | | |
| 31/03/2024 - Décompte de frais n 239317877 | 8.65 | | | | |
| 30/04/2024 - Décompte de frais n 242454357 | 8.65 | | | | |
| 31/05/2024 - Décompte de frais n 245674151 | 8.65 | | | | |
| 30/06/2024 - Décompte de frais n 248894150 | 8.65 | | | | |

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|--|------------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------|
| 31/07/2024 - Décompte de frais n 252221763 | 8.65 | | | | |
| 31/08/2024 - Décompte de frais n 255606742 | 8.65 | | | | |
| | 491.59 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 10.92 | 0.00 |
| 6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE | 20 000.00 | | | | |
| 30/09/2024 - Fonds de réserve | 20 000.00 | | | | |
| | 20 000.00 | 220 / 9905.00 | 366 / 366 | 444.22 | 0.00 |
| 643 - FRAIS PRIVATIFS | | | | | |
| | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 |
| SOUS-TOTAL | | | | 802.08 | 1 859.44 |
| TOTAL | | | | 110 668.82 | 2 661.52 |

Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
1082 BRUXELLES - BRUSSEL
Email : info@immoheymans.be
Num. IPI : 800025
Num. BCE : 0842.066.403

Date édition : 13/11/2024
Date échéance : 13/12/2024

Copropriété : 0124 - Orchidée
Numéro BCE : 0834124378
Période : du 01/10/2023 au 30/09/2024



Détail des écritures en nos livres

| Opération | Date d'opération | Débit (€) | Crédit (€) |
|--|------------------|-----------------|-----------------|
| Solde reporté | 01/10/2023 | | 389.91 |
| Avances / Appels de fonds | | | |
| 256666945986 | 31/10/2023 | | 594.03 |
| 256666945986 | 25/01/2024 | | 594.03 |
| 256666945986 | 14/04/2024 | | 594.03 |
| 256666945986 | 01/07/2024 | | 594.03 |
| Autres Mouvements | | | |
| Gosselin - remb compte | 03/01/2024 | 389.91 | |
| Répartition charges exercice 2023-2024 | 30/09/2024 | 2 661.52 | |
| Totaux :- | | 3 051.43 | 2 766.03 |
| SOLDE (€) :- | | | - 285.40 |

Veillez virer votre solde débiteur de **285.4 €** dans les 30 jours sur le compte de la copropriété :



Immo Heymans sprl bvba
 Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
 1082 BRUXELLES - BRUSSEL
 Email : info@immoheyman.be
 Num. IPI : 800025
 Num. BCE : 0842.066.403

Date édition : 04/11/2025
 Date échéance : 04/12/2025



DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0124 - Orchidée
 Numéro BCE : 0834124378
 Exercice : du 01/10/2024 au 30/09/2025

Lots concernés

| Référence | Nature | Millièmes | Période | Nb. jours |
|-----------|-------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| C/3 | APPARTEMENT | 201 | du 01/10/2024 au 30/09/2025 | 365 |
| Gar C/3 | GARAGE | 19 | du 01/10/2024 au 30/09/2025 | 365 |

Répartition des charges communes et individuelles

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Prop. | Part Occup. |
|---|-----------------|---------------|-----------|--------------|---------------|
| 6101 - ASCENSEURS | 0.00 | | | | |
| 610100 - CONTRÔLE ASCENSEUR (L - 100%) | 1 425.84 | | | | |
| 14/11/2024 - VINCOTTE 1482 - 24-0019 - Contrat 100079238/1082588 | 454.83 | | | | |
| 25/02/2025 - VINCOTTE 1482 - 24-0082 - Contrat 100443113 / 1153777 | 971.01 | | | | |
| 610101 - CONTRAT D ENTRETIEN ASCENSEUR (L - 100%) | 3 357.23 | | | | |
| 30/01/2025 - LAMBERT ASCENSEURS - 24-0061 - Contrat 0041624950 | 3 357.23 | | | | |
| 610115 - ELECTRICITÉ ASCENSEUR EAN011701 (L - 100%) | 1 728.26 | | | | |
| 14/11/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0024 - 09-11/2024 | 321.00 | | | | |
| 16/02/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0070 - 12/2024-02/2025 | 321.00 | | | | |
| 14/05/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0100 - 03-05/2025 | 321.00 | | | | |
| 17/08/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0130 - 06-08/2025 | 321.00 | | | | |
| 08/09/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0136 - 2024-2025 | 444.26 | | | | |
| | 6 511.33 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 144.62 |
| 6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES | 0.00 | | | | |
| 61022 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES | 2 017.96 | | | | |
| 30/01/2024 - JELECO - 24-0047 - Dépannage éclairage garage | 253.59 | | | | |
| 27/10/2024 - ITC EAC - 24-0010 - Remplacement des piles de 2 béquilles électroniques | 262.88 | | | | |
| 30/01/2025 - JELECO - 24-0060 - Dysfonctionnement détecteurs de mouvement | 163.77 | | | | |
| 02/03/2025 - MS ELECTRIQUE - 24-0072 - Dépannage d'urgence porte coulissante | 189.74 | | | | |
| 29/03/2025 - MS ELECTRIQUE - 24-0075 - Réparation contrôle accès | 460.04 | | | | |
| 26/04/2025 - PORTOMATIC - 24-0097 - Placement récepteur + programmation télécommandes | 687.94 | | | | |
| 61028 - VIDÉOSURVEILLANCE | 1 306.82 | | | | |
| 09/10/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0005 - 10/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/11/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0018 - 11/2024 | 57.99 | | | | |
| 09/12/2024 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0035 - 12/2024 | 57.99 | | | | |
| 16/12/2024 - G.COMPUTERS - 24-0032 - Placement 18 affiches "présence caméras" | 387.20 | | | | |
| 09/01/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0040 - 01/2025 | 59.99 | | | | |
| 11/02/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0062 - 02/2025 | 59.99 | | | | |
| 11/03/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0157 - 03/2025 | 59.99 | | | | |
| 11/04/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0085 - 04/2025 | 59.99 | | | | |
| 11/05/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0091 - 05/2025 | 59.99 | | | | |
| 11/06/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0108 - 06/2025 | 59.99 | | | | |
| 09/07/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0114 - 07/2025 | 59.99 | | | | |
| 22/07/2025 - G.COMPUTERS - 24-0121 - Changement boîtier | 302.50 | | | | |
| 09/08/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0127 - 08/2025 | 59.99 | | | | |
| 09/09/2025 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 24-0138 - 09/2025 | -36.77 | | | | |
| | 3 324.78 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 29.03 | 44.62 |
| 6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE | 0.00 | | | | |
| 61036 - AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D EAU | 1 155.55 | | | | |
| 01/10/2024 - Recherche de fuite | 459.80 | | | | |

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|---|------------------|---------------|-----------|-------------|-------------|
| 01/10/2024 - Recherche de fuite | 695.75 | | | | |
| 61037 - AUTRE ENTRETIEN ÉVACUATION, ÉGOUTS ET INSTALLATIONS DE POMPAGE (L - 100%) | 1 953.90 | | | | |
| 28/03/2025 - DÉBOUCHAGE EXPERT - 24-0076 - Curage des différentes canalisations drainantes | 543.25 | | | | |
| 06/08/2025 - HYDROPROSOLUTIONS - 24-0122 - Recherche infiltration plafond parking | 242.00 | | | | |
| 20/08/2025 - HYDROPROSOLUTIONS - 24-0134 - Réparation fuite colonne principale | 1 168.65 | | | | |
| | 3 109.45 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 69.06 |
| 61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS | 14 519.81 | | | | |
| 30/09/2025 - Relevé des compteurs | 14 519.81 | | | | |
| | 14 519.81 | - | - | 0.00 | 479.62 |
| 6104 - MENUISERIES | 0.00 | | | | |
| 61041 - ENTRETIEN PORTE DE GARAGE | 648.58 | | | | |
| 01/03/2025 - PORTOMATIC - 24-0068 - Contrat 659 | 648.58 | | | | |
| 61043 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES (L - 100%) | 2 224.94 | | | | |
| 05/09/2024 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 24-0008 - Réglages vitrages | 1 631.34 | | | | |
| 23/09/2024 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 24-0038 - Fourniture et placement 2 miroirs | 360.40 | | | | |
| 17/01/2025 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 24-0045 - NC de la facture 886/24 | - 360.40 | | | | |
| 27/03/2025 - COMES SECURITY CENTER - M CONSTRUCT VDL - 24-0074 - Entretien | 593.60 | | | | |
| | 2 873.52 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 63.82 |
| 6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES | 0.00 | | | | |
| 61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%) | 20 543.76 | | | | |
| 15/10/2024 - AQUANTIS - 24-0006 - 10/2024 | 1 672.35 | | | | |
| 15/11/2024 - AQUANTIS - 24-0020 - 11/2024 | 1 672.35 | | | | |
| 15/12/2024 - AQUANTIS - 24-0034 - 12/2024 | 1 672.35 | | | | |
| 15/01/2025 - AQUANTIS - 24-0041 - 01/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/02/2025 - AQUANTIS - 24-0058 - 02/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/03/2025 - AQUANTIS - 24-0140 - 03/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/04/2025 - AQUANTIS - 24-0086 - 04/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/05/2025 - AQUANTIS - 24-0090 - 05/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/06/2025 - AQUANTIS - 24-0105 - 06/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/07/2025 - AQUANTIS - 24-0115 - 07/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/08/2025 - AQUANTIS - 24-0128 - 08/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 15/09/2025 - AQUANTIS - 24-0137 - 09/2025 | 1 725.19 | | | | |
| 61058 - AUTRES (L - 100%) | 1 123.66 | | | | |
| 06/11/2024 - CARPET ST-GEORGES - 24-0014 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 20/12/2024 - CARPET ST-GEORGES - 24-0037 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 155.03 | | | | |
| 17/02/2025 - CARPET ST-GEORGES - 24-0059 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 162.72 | | | | |
| 14/04/2025 - CARPET ST-GEORGES - 24-0094 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 162.72 | | | | |
| 06/06/2025 - CARPET ST-GEORGES - 24-0106 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 162.72 | | | | |
| 01/08/2025 - CARPET ST-GEORGES - 24-0119 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 162.72 | | | | |
| 29/09/2025 - CARPET ST-GEORGES - 24-0143 - Location tapis optimat antraciet 120x180 | 162.72 | | | | |
| | 21 667.42 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 481.25 |
| 6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS | 0.00 | | | | |
| 61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT (L - 100%) | 2 869.38 | | | | |
| 02/10/2024 - JULIEN PELTYN - 24-0004 - 10/2024 | 236.75 | | | | |
| 04/11/2024 - JULIEN PELTYN - 24-0015 - 11/2024 | 236.75 | | | | |
| 01/12/2024 - JULIEN PELTYN - 24-0027 - 12/2024 | 236.75 | | | | |
| 05/01/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0039 - 01/2025 | 236.75 | | | | |
| 03/02/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0055 - 02/2025 | 236.75 | | | | |
| 02/03/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0067 - 03/2025 | 236.75 | | | | |
| 03/04/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0093 - 04/2025 | 241.48 | | | | |
| 05/05/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0092 - 05/2025 | 241.48 | | | | |
| 01/06/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0102 - 06/2025 | 241.48 | | | | |
| 02/07/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0116 - 07/2025 | 241.48 | | | | |
| 01/08/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0120 - 08/2025 | 241.48 | | | | |
| 03/09/2025 - JULIEN PELTYN - 24-0158 - 09/2025 | 241.48 | | | | |
| | 2 869.38 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 63.73 |
| 61094 - TRAITEMENT NUISIBLES | 314.60 | | | | |
| 24/10/2024 - EXTERMINA - 24-0011 - Lutte contre les rongeurs - passage du 30/09/2024 + 18/10/2024 | 314.60 | | | | |
| | 314.60 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 6.98 |
| 6120 - EAU | 0.00 | | | | |
| 15/11/2024 - VIVAQUA - 24-0022 - Compteur 1090110 | 3 627.00 | | | | |
| 15/02/2025 - VIVAQUA - 24-0065 - Compteur 1090110 | 3 627.00 | | | | |
| 06/08/2025 - VIVAQUA - 24-0123 - Compteur 1090110 | 3 697.79 | | | | |

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|--|------------------|---------------|-----------|---------------|---------------|
| 18/08/2025 - VIVAQUA - 24-0132 - Compteur 1090110 | -3 697.79 | | | | |
| 18/08/2025 - VIVAQUA - 24-0133 - Compteur 1090110 | 7 265.81 | | | | |
| 30/09/2025 - Relevé des compteurs | -14 519.81 | | | | |
| | 0.00 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 0.00 |
| 61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES EAN011695 | 1 629.17 | | | | |
| 14/11/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0023 - 09-11/2024 | 305.00 | | | | |
| 16/02/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0069 - 12/2024-02/2025 | 305.00 | | | | |
| 14/05/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0099 - 03-05/2025 | 305.00 | | | | |
| 17/08/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0129 - 06-08/2025 | 305.00 | | | | |
| 08/09/2025 - ENGIE ELECTRABEL - 24-0135 - 2024-2025 | 409.17 | | | | |
| | 1 629.17 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 0.00 | 36.19 |
| 6130 - HONORAIRES | 0.00 | | | | |
| 61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%) | 14 641.02 | | | | |
| 22/10/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0007 - 10/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 22/11/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0021 - 11/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 22/12/2024 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0036 - 12/2024 | 1 191.84 | | | | |
| 22/01/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0046 - 01/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/02/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0064 - 02/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/03/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0073 - 03/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 02/04/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0077 - 04/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/05/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0088 - 05/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/06/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0104 - 06/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/07/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0112 - 07/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/08/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0131 - 08/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 22/09/2025 - IMMO HEYMANS 100 - 24-0139 - 09/2025 | 1 229.50 | | | | |
| 61301 - HONORAIRES AVOCATS | 1 916.64 | | | | |
| 09/10/2024 - DVE - 24-0002 - Dossier Lohadje | 479.16 | | | | |
| 18/07/2025 - DVE - 24-0117 - Dossier RBNB | 1 437.48 | | | | |
| 61305 - AUTRES HONORAIRES | 4 889.91 | | | | |
| 30/11/2024 - BPO BOOSTER - 24-0028 - Vérificateur aux comptes | 660.00 | | | | |
| 15/02/2025 - FRANÇOISE HOFFELINCK - THIERRY LAMBINET - 24-0063 - Traduction statut | 3 194.40 | | | | |
| 28/07/2025 - ALTERIUS - 24-0118 - Dossier Arag | 1 035.51 | | | | |
| | 21 447.57 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 108.61 | 367.76 |
| 614 - ASSURANCES | 0.00 | | | | |
| 6140 - ASSURANCE INCENDIE | 11 119.96 | | | | |
| 09/05/2025 - AXA BELGIUM 7857 - 24-0103 - Police 811414225 | 11 119.96 | | | | |
| 6141 - RESPONSABILITÉ CIVILE | 137.96 | | | | |
| 07/04/2025 - AXA BELGIUM 8059 - 24-0096 - Contrat 730 551 996 | 137.96 | | | | |
| 6146 - ASSISTANCE JUDICIAIRE (L - 100%) | 701.72 | | | | |
| 03/03/2025 - V1854168 REMBOURSEMENT ARAG | - 159.35 | | | | |
| 30/03/2025 - ARAG - 24-0111 - Police 1854168 | 861.07 | | | | |
| 6148 - AUTRES | 1 769.46 | | | | |
| 01/10/2024 - Sinistre sous franchise | 789.70 | | | | |
| 17/04/2025 - Cloture sinistre 481006 | 2 707.09 | | | | |
| 17/04/2025 - Sinistre | -2 707.09 | | | | |
| 29/04/2025 - Cloture Sinistre 481 011 | 2 976.99 | | | | |
| 29/04/2025 - Cloture sinistre 481 010 | 979.76 | | | | |
| 29/04/2025 - Sinistre | -2 976.99 | | | | |
| | 13 729.10 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 289.35 | 15.59 |
| 616 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION | 0.00 | | | | |
| 61600 - BUREAU - PHOTOCOPIES ET MATÉRIEL DE BUREAU | 25.11 | | | | |
| 10/12/2024 - NOTE DE FRAIS - IH - 24-0029 - Registre | 25.11 | | | | |
| 61601 - TIMBRES | 69.86 | | | | |
| 02/12/2024 - X BPOST - 24-0026 - Courrier recommandé AGS 29/06/2024 | 69.86 | | | | |
| | 94.97 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 2.11 | 0.00 |
| 6161 - FRAIS RÉUNIONS | 218.58 | | | | |
| 05/12/2024 - NF-IMMO HEYMANS - 24-0025 - AGS (1) 02-12-2024 DC | 134.82 | | | | |
| 31/12/2024 - NF-IMMO HEYMANS - 24-0053 - AGS (1) 02-12-2024 DC | 83.76 | | | | |
| | 218.58 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 4.86 | 0.00 |
| 65 - CHARGES FINANCIÈRES | 0.00 | | | | |
| 650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES | 379.93 | | | | |
| 30/09/2024 - Décompte de frais n 258804310 | 8.65 | | | | |
| 31/10/2024 - Décompte de frais n 262035066 | 8.65 | | | | |

| Désignation | Total | Répart. | Nb. jours | Propr. | Part Occup. |
|---|------------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| 30/11/2024 - Décompte de frais n 265212711 | 8.65 | | | | |
| 09/12/2024 - Décompte de frais n 267556464 | 14.52 | | | | |
| 31/12/2024 - Intérêts-Frais au 31/12/24Décompte en annexe | 0.15 | | | | |
| 31/12/2024 - Décompte de frais n 268878549 | 311.15 | | | | |
| 31/01/2025 - Décompte de frais n 272343041 | 8.65 | | | | |
| 28/02/2025 - Décompte de frais n 275427409 | 8.65 | | | | |
| 31/03/2025 - Décompte de frais n 278630363 | 8.65 | | | | |
| 01/04/2025 - Intérêts-Frais au 01/04/25Décompte en annexe | -41.04 | | | | |
| 30/04/2025 - Décompte de frais n 281838884 | 8.65 | | | | |
| 31/05/2025 - Décompte de frais n 285155878 | 8.65 | | | | |
| 30/06/2025 - Décompte de frais n 288378443 | 8.65 | | | | |
| 31/07/2025 - Décompte de frais n 291464629 | 8.65 | | | | |
| 31/08/2025 - Décompte de frais n 294445271 | 8.65 | | | | |
| | 379.93 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 8.44 | 0.00 |
| 6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE | 27 500.00 | | | | |
| 31/12/2024 - Fonds de réserve | 5 000.00 | | | | |
| 30/09/2025 - Fonds de réserve | 22 500.00 | | | | |
| | 27 500.00 | 220 / 9905.00 | 365 / 365 | 610.80 | 0.00 |
| 643 - FRAIS PRIVATIFS | | | | | |
| | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 |
| SOUS-TOTAL | | | | 1 053.20 | 1 773.44 |
| TOTAL | | 120 189.61 | | 2 826.64 | |

Immo Heymans sprl bvba
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg
1082 BRUXELLES - BRUSSEL
Email : info@immoheyman.be
Num. IPI : 800025
Num. BCE : 0842.066.403

Date édition : 04/11/2025
Date échéance : 04/12/2025

Copropriété : 0124 - Orchidée
Numéro BCE : 0834124378
Période : du 01/10/2024 au 30/09/2025



Détail des écritures en nos livres

| Opération | Date d'opération | Débit (€) | Crédit (€) |
|--|------------------|-----------------|-----------------|
| Solde reporté | 01/10/2024 | 285.40 | |
| Avances / Appels de fonds | | | |
| 256666945986 | 02/10/2024 | | 594.03 |
| 256666945986 | 08/02/2025 | | 594.03 |
| 256666945986 | 12/02/2025 | | 123.15 |
| 256666945986 | 27/04/2025 | | 717.18 |
| 256666945986 | 28/07/2025 | | 717.18 |
| Autres Mouvements | | | |
| 256666945986 | 13/11/2024 | | 285.40 |
| Répartition charges exercice 2024-2025 | 30/09/2025 | 2.826.64 | |
| Totaux :- | | 3 112.04 | 3 030.97 |
| SOLDE (€) :- | | | -81.07 |

Veuillez virer votre solde débiteur de **81.07 €** dans les 30 jours sur le compte de la copropriété :



Compte Copropriétaire**Copropriété** : 0124 - Orchidée (0834124378)**Exercice** : du 01/10/2025 au 30/09/2026**Edité le** : 17/03/2026**Période** : jusqu'au 17/03/2026**Lots** : C/3, Gar C/3

| Date | Réf./Extrait | Désignation | Type | Débit | Crédit | Cumul |
|---------------------------------------|--------------|--|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 01/10/2017 | - | Solde reporté | Solde | 0.00 | 151.77 | 151.77 |
| 01/10/2017 | | Provisions (P) (10/2017) | Charges | 579.65 | 0.00 | - 427.88 |
| 16/11/2017 | 031 | Provisions (P) (10/2017); | Mouvement | 0.00 | 579.65 | 151.77 |
| 15/12/2017 | 032 | - | Mouvement | 151.77 | 0.00 | 0.00 |
| 01/01/2018 | | Provisions (P) (01/2018) | Charges | 579.65 | 0.00 | - 579.65 |
| 31/01/2018 | 012 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.65 | 0.00 |
| 01/04/2018 | | Provisions (P) (04/2018) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 579.63 |
| 30/04/2018 | 052 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.63 | 0.00 |
| 01/07/2018 | | Provisions (P) (07/2018) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 579.63 |
| 26/07/2018 | 087 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.63 | 0.00 |
| 30/09/2018 | 0040 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2017 au 30/09/2018 | Opération diverse | 0.00 | 2 318.56 | 2 318.56 |
| 30/09/2018 | 0040 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2017 au 30/09/2018 | Opération diverse | 2 168.06 | 0.00 | 150.50 |
| 01/10/2018 | | Provisions (P) (10/2018) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 429.13 |
| 01/11/2018 | 134 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.64 | 150.51 |
| 22/11/2018 | 142 | Remboursement solde | Mouvement | 150.50 | 0.00 | 0.01 |
| 01/01/2019 | | Provisions (P) (01/2019) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 579.62 |
| 27/01/2019 | 016 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.63 | 0.01 |
| 01/04/2019 | | Provisions (P) (04/2019) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 579.62 |
| 27/04/2019 | 053 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.63 | 0.01 |
| 01/07/2019 | | Provisions (P) (07/2019) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 579.62 |
| 29/07/2019 | 081 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.63 | 0.01 |
| 30/09/2019 | 0046 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2018 au 30/09/2019 | Opération diverse | 0.00 | 2 318.52 | 2 318.53 |
| 30/09/2019 | 0046 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2018 au 30/09/2019 | Opération diverse | 2 587.46 | 0.00 | - 268.93 |
| 01/10/2019 | | Provisions (P) (10/2019) | Charges | 579.63 | 0.00 | - 848.56 |
| 24/10/2019 | 114 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 268.93 | - 579.63 |
| 24/10/2019 | 114 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 579.63 | 0.00 |
| 01/01/2020 | | Provisions (P) (01/2020) | Charges | 577.56 | 0.00 | - 577.56 |
| 30/01/2020 | 020 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 577.56 | 0.00 |
| 01/04/2020 | | Provisions (P) (04/2020) | Charges | 577.56 | 0.00 | - 577.56 |
| Totaux : | | | | 40 824.83 | 40 599.23 | - 225.60 |
| Solde débiteur au 17/03/2026 : | | | | | 225.60 | - |

| Date | Réf./Extrait | Désignation | Type | Débit | Crédit | Cumul |
|---------------------------------------|--------------|--|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 30/04/2020 | 063 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 577.56 | 0.00 |
| 01/07/2020 | | Provisions (P) (07/2020) | Charges | 577.56 | 0.00 | - 577.56 |
| 05/07/2020 | 095 | Provisions (P) (07/2020); | Mouvement | 0.00 | 577.56 | 0.00 |
| 30/09/2020 | 0081 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2019 au 30/09/2020 | Opération diverse | 0.00 | 2 312.31 | 2 312.31 |
| 30/09/2020 | 0081 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2019 au 30/09/2020 | Opération diverse | 2 434.89 | 0.00 | - 122.58 |
| 01/10/2020 | 0002 | Régularisation eau commune | Opération diverse | 0.00 | 19.49 | - 103.09 |
| 01/10/2020 | | Provisions (P) (10/2020) | Charges | 577.56 | 0.00 | - 680.65 |
| 25/10/2020 | 153 | Provisions (P) (10/2020); | Mouvement | 0.00 | 579.63 | - 101.02 |
| 07/11/2020 | 163 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 101.02 | 0.00 |
| 01/01/2021 | | Provisions (P) (01/2021) | Charges | 577.56 | 0.00 | - 577.56 |
| 17/01/2021 | 010 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 577.56 | 0.00 |
| 01/04/2021 | | Provisions (P) (04/2021) | Charges | 577.56 | 0.00 | - 577.56 |
| 01/05/2021 | 055 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 577.56 | 0.00 |
| 01/07/2021 | | Provisions (P) (07/2021) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 594.03 |
| 04/07/2021 | 081 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 0.00 |
| 30/09/2021 | 0057 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2020 au 30/09/2021 | Opération diverse | 2 314.11 | 0.00 | -2 314.11 |
| 30/09/2021 | 0057 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2020 au 30/09/2021 | Opération diverse | 0.00 | 2 326.71 | 12.60 |
| 01/10/2021 | | Provisions (P) (10/2021) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 581.43 |
| 27/10/2021 | 123 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 12.60 |
| 01/01/2022 | | Provisions (P) (01/2022) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 581.43 |
| 26/01/2022 | 015 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 12.60 |
| 17/03/2022 | 038 | Solde de compte - Gosselin Patricia | Mouvement | 12.60 | 0.00 | 0.00 |
| 01/04/2022 | | Provisions (P) (04/2022) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 594.03 |
| 29/04/2022 | 058 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 0.00 |
| 01/07/2022 | | Provisions (P) (07/2022) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 594.03 |
| 02/07/2022 | 088 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 0.00 |
| 30/09/2022 | 0065 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2021 au 30/09/2022 | Opération diverse | 2 104.41 | 0.00 | -2 104.41 |
| 30/09/2022 | 0065 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2021 au 30/09/2022 | Opération diverse | 0.00 | 2 376.12 | 271.71 |
| 01/10/2022 | | Provisions (P) (10/2022) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 322.32 |
| 24/10/2022 | 150 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 271.71 |
| 01/01/2023 | | Provisions (P) (01/2023) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 322.32 |
| 23/01/2023 | 012 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 271.71 |
| 01/04/2023 | | Provisions (P) (04/2023) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 322.32 |
| 23/04/2023 | 061 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 271.71 |
| 01/07/2023 | | Provisions (P) (07/2023) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 322.32 |
| Totaux : | | | | 40 824.83 | 40 599.23 | - 225.60 |
| Solde débiteur au 17/03/2026 : | | | | | 225.60 | - |

| Date | Réf./Extrait | Désignation | Type | Débit | Crédit | Cumul |
|---------------------------------------|--------------|--|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 03/07/2023 | 094 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 271.71 |
| 30/09/2023 | 0038 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2022 au 30/09/2023 | Opération diverse | 0.00 | 2 376.12 | 2 647.83 |
| 30/09/2023 | 0038 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2022 au 30/09/2023 | Opération diverse | 2 257.92 | 0.00 | 389.91 |
| 01/10/2023 | | Provisions (P) (10/2023) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 204.12 |
| 31/10/2023 | 152 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 389.91 |
| 01/01/2024 | | Provisions (P) (01/2024) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 204.12 |
| 03/01/2024 | 002 | Gosselin - remb compte | Mouvement | 389.91 | 0.00 | - 594.03 |
| 25/01/2024 | 017 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 0.00 |
| 01/04/2024 | | Provisions (P) (04/2024) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 594.03 |
| 14/04/2024 | 053 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 0.00 |
| 01/07/2024 | | Provisions (P) (07/2024) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 594.03 |
| 01/07/2024 | 092 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | 0.00 |
| 30/09/2024 | 0040 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2023 au 30/09/2024 | Opération diverse | 0.00 | 2 376.12 | 2 376.12 |
| 30/09/2024 | 0040 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2023 au 30/09/2024 | Opération diverse | 2 661.52 | 0.00 | - 285.40 |
| 01/10/2024 | | Provisions (P) (10/2024) | Charges | 594.03 | 0.00 | - 879.43 |
| 02/10/2024 | 136 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | - 285.40 |
| 13/11/2024 | 156 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 285.40 | 0.00 |
| 01/01/2025 | | Provisions (P) (01/2025) | Charges | 717.18 | 0.00 | - 717.18 |
| 08/02/2025 | 027 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 594.03 | - 123.15 |
| 12/02/2025 | 030 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 123.15 | 0.00 |
| 01/04/2025 | | Provisions (P) (04/2025) | Charges | 717.18 | 0.00 | - 717.18 |
| 27/04/2025 | 068 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 717.18 | 0.00 |
| 01/07/2025 | | Provisions (P) (07/2025) | Charges | 717.18 | 0.00 | - 717.18 |
| 28/07/2025 | 109 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 717.18 | 0.00 |
| 30/09/2025 | 0096 | Charges réelles dues - Décompte du 01/10/2024 au 30/09/2025 | Opération diverse | 2 826.64 | 0.00 | -2 826.64 |
| 30/09/2025 | 0096 | Extourne des provisions appelées - Période du 01/10/2024 au 30/09/2025 | Opération diverse | 0.00 | 2 745.57 | -81.07 |
| 01/10/2025 | | Provisions (P) (10/2025) | Charges | 717.18 | 0.00 | - 798.25 |
| 24/10/2025 | 147 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 717.18 | -81.07 |
| 24/11/2025 | 168 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 81.00 | -0.07 |
| 01/01/2026 | | Provisions (P) (01/2026) | Charges | 672.30 | 0.00 | - 672.37 |
| 26/01/2026 | 013 | 256666945986 | Mouvement | 0.00 | 672.30 | -0.07 |
| 17/03/2026 | 0020 | Refacturation frais privatifs : 25-0044 | Opération diverse | 225.53 | 0.00 | - 225.60 |
| Totaux : | | | | 40 824.83 | 40 599.23 | - 225.60 |
| Solde débiteur au 17/03/2026 : | | | | | 225.60 | - |

Veillez virer votre solde débiteur de **225.60 €** sur le compte de la copropriété :



Bruxelles, le 17 mars 2026



N/Réf : v

124 ACP Orchidée – Rue de la Belle au Bois Dormant 29 – 1080 Bruxelles – BCE 0834124378

V/Réf :

Madame, Monsieur,

Faisant suite à votre courrier et conformément à l'article 3.94 de l'ancien Code civil, je vous prie de trouver ci-dessous les informations demandées :

§1. 1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve est mentionné dans le bilan (voir annexe).

Merci de rappeler aux nouveaux copropriétaires qu'ils devront verser leur participation dans le fonds de roulement sur le compte de la copropriété. Le montant du fonds de roulement général de base s'élève à **28.592,01 €**. La participation pour le ou les lots concernés est de **635,06 €**. Le paiement de ce montant sera exigible et demandé au nouveau propriétaire au moment de la communication au syndic de la date de mutation par le notaire.

2° Le copropriétaire est encore redevable en date de ce jour de **225,60 €** À ce montant s'ajoute les provisions trimestrielles qui ont été décidé en assemblée générale de **627,30 €** et dû chaque début de trimestre à partir du présent courrier.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant (notaire de l'acheteur) doit retenir sur le prix de la cession, les arriérés de charge ordinaires et extraordinaires dus par le cédant (Article 3.94).

Merci de retenir ce montant lors de la vente et le verser sur le compte **BBRUBEBB - BE27310123809573 (ING BELGIUM NV/SA)** de l'ACP Orchidée.

3° Les appels de fonds destinés au fonds de réserve sont incorporés dans les provisions trimestrielles.

4° La liste des éventuelles procédures judiciaires entamées par ou contre l'ACP est mentionnée dans le procès-verbal.

§2. 1° Le montant des éventuelles dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

2° L'état des éventuels appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date de la transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

3° L'état des éventuels frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

4° L'état des éventuelles dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

Il n'existe pas de travaux nécessitant la rédaction d'un DIU.

Il n'existe pas de cuve à mazout existante qui concerne l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 13 mai 2004 (M.B. 24.06.2004) – CITERNE A MAZOUT D'UNE CONTENANCE DE 10.000 LITRES ET +.

Merci de me communiquer les coordonnées exactes de la nouvelle adresse des copropriétaires sortants et des copropriétaires entrants ainsi que la date à partir de laquelle les charges seront imputables à ces derniers et dans quelles proportions.

Merci de transmettre aux nouveaux copropriétaires l'acte de base.

Sans communication par écrit des coordonnées du ou des nouveaux acquéreurs, ainsi que de la date de la prise en charge des frais par le ou les nouveaux acquéreurs, les décomptes seront toujours envoyés au propriétaire connu par le syndic.

Afin d'éviter tout préjudice quelconque aux dépens des parties contractantes, je vous demanderais de lire l'intégralité de ce document aux parties présentes lors de la passation de l'acte authentique.

Vous trouverez en annexe, un bon de commande pour des plaquettes nominatives ainsi qu'une fiche signalétique. Ces documents sont à compléter et à me renvoyer dans les meilleurs délais.

Je vous souhaite bonne réception des informations et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour l'ACP Orchidée
Immo Heymans by Parte
Syndic.

Résidence Orchidée – BCE 0834124378 (annexe réponse 3.94)

En application de l'article 577-10 de la loi du 01/09/2010, il incombe à chaque copropriétaire d'informer le syndic de ses coordonnées et des éventuels autres titulaires de droits réels concédés sur les parties privatives. Texte intégral sur la nouvelle loi sur notre site www.immoheymans.be

| Bien | |
|--|--|
| Référence du bien | |
| Quotité générale | |
| Biens accessoires (appartement, caves, garages, ...) | |
| Date d'achat | |
| Adresse du bien | Rue : _____ Numéro : _____ Boîte : _____ |
| Code postal + Localité | |
| Coordonnées du ou des propriétaires ou autres titulaires de droits réels concédés | |
| Titre | Madame - Mademoiselle - Monsieur |
| Nom propriétaire 1 | |
| N° National + date de naissance | |
| Adresse | |
| Code postal + Localité | |
| Titre | Madame - Mademoiselle - Monsieur |
| Nom propriétaire 2 | |
| N° National + date de naissance | |
| Adresse | |
| Code postal + Localité | |
| Adresse de correspondance OBLIGATOIRE | |
| Tél. privé ou GSM | |
| Tél. fixe | |
| Compte bancaire | IBAN : B E - - - - BIC : _____ |
| Adresse e-mail (nécessaire) | _____@_____ |
| Coordonnées complètes de la personne à contacter d'urgence | |
| Nom + Prénom | |
| Adresse | |
| Code postal + Localité | |
| Tél. privé ou GSM | |
| Tél. fixe | |
| Adresse e-mail | _____@_____ |
| Locataires – Occupants (Si différent du propriétaire) | |
| Nom + Prénom | |
| Tél. privé ou GSM | |
| Tél. fixe | |
| Adresse e-mail | _____@_____ |

Je déclare que les informations ci-dessus ont été communiquées de manière sincère, complète et véritable.

Fait à Le..... Signature :

| À déposer ou à envoyer | |
|---|--|
| Immo Heymans by Parte Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles | |

Dérogation envoi recommandé des convocations aux assemblées générales.

Mode de réception des documents généraux. Orchidée – BCE 0834124378

Réf du lot :

Nom – Prénom du ou des propriétaires :

.....
.....
.....
.....

Adresse de correspondance :

Adresse du bien :

Téléphone :

Mail :@.....

(EN LETTRES CAPITALES)

Accepte de recevoir les convocations aux assemblées générales de la copropriété.

Par courrier ordinaire (courrier postal, mail,...).

Par courrier recommandé (frais à charge de la copropriété).

Les autres courriers seront envoyés par courrier ordinaire ou E-mail.

Les modalités d'envoi des convocations de l'assemblée sont prévues à l'Art. 577-6 § 3 du CC.

Toutes modifications à ce statut devront être envoyées par courrier recommandé.

Fait à Le

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »)

(Agissant en tant que propriétaire unique ou mandataire désigné si le bien est divisé entre plusieurs titulaires ou grevé d'un droit réel et conformément à l'article 577-6, § 1, al. 2 du CC)

À déposer ou à envoyer

Immo Heymans by Parte

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles

