

ACP TORROELLA
Avenue Jules Bordet, 72
1140 EVERE
BE0833.506.746

NOTILIUS

Bruxelles, le mercredi 10 septembre 2025

Boulevard du Souverain, 288
1160 AUDERGHEN

Objet : ACP TORROELLA - EVERE
Vos Ref.: CLZ/2251296
Nos Ref: /
Vente du lot 'C04
Quotités totales: 271/10000ème
Vente par

Maître,

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 26-08-2025, et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94 §1

1. art. 3.94 §1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve au 10-09-2025

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
C04	Fonds de roulement	10-09-2025	37.000,00 €	10000	271	1.002,70 €
C04	Total lot	10-09-2025				1.002,70 €
	Total copropriétaire	10-09-2025				1.002,70 €
	Fonds de roulement	10-09-2025	37.000,00 €			37.000,00 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
C04	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	10-09-2025	136.833,61 €	10000	271	3.708,19 €
C04	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	10-09-2025	6.813,50 €	13	0	0,00 €
C04	Total lot	10-09-2025				3.708,19 €
	Total copropriétaire	10-09-2025				3.708,19 €

2. art. 3.94 §1, 2° / Arriérés dus par le cédant au 09-09-2025

Voir, point 11. art.3.94 §2,5° / Arriérés du copropriétaire, ci-dessous.

3. art. 3.94 §1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve au 10-09-2025

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		121.334,41 €
01-01-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 01/2025		1.650,18 €

ACP TORROELLA
Avenue Jules Bordet, 72
1140 EVERE
BE0833.506.746

02-01-2025	Interêts		194,03 €
02-01-2025	Interêts		170,88 €
02-01-2025	Frais	109,47 €	
01-02-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 02/2025		1.650,18 €
01-03-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 03/2025		1.650,18 €
01-04-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 04/2025		1.650,18 €
01-04-2025	Interêts		158,83 €
01-04-2025	Interêts		165,53 €
01-04-2025	Frais	97,31 €	
01-05-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 05/2025		1.650,18 €
01-06-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 06/2025		1.650,18 €
01-07-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 07/2025		1.650,18 €
01-07-2025	interêts		112,23 €
01-07-2025	Interêts		123,61 €
01-07-2025	Frais	70,75 €	
01-08-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 08/2025		1.650,18 €
01-09-2025	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 09/2025		1.650,18 €
	Total : Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	277,59 €	137.111,14 €
	Solde : Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]		136.833,61 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		6.750,38 €
02-01-2025	Interêts		37,13 €
02-01-2025	Interêts		36,81 €
02-01-2025	Frais	11,09 €	
01-04-2025	Interêts		0,32 €
01-04-2025	Frais	0,05 €	
	Total : Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	11,14 €	6.824,64 €
	Solde : Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]		6.813,50 €

4. art. 3.94 §1, 4° / Procédure judiciaire en cours

Voir procès-verbal de la dernière assemblée générale.

5. art. 3.94 §1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et une copie des deux derniers décomptes de charges.

6. art. 3.94 §1, 6° / Bilan

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Conformément à l'article 3.94 §2

7. art. 3.94 §2, 1° / Dépenses d'entretien de réparation et réfection

Voir décisions procès-verbal.

Nous joignons à la présente une copie du bilan en cours

ACP TORROELLA
Avenue Jules Bordet, 72
1140 EVERE
BE0833.506.746

8. art. 3.94 §2, 2° / Etat des appels de fonds

Périodicité des appels : voir décisions procès-verbal.

9. art. 3.94 §2,3° / Frais liés à l'acquisition de partie communes

Aucun

10. art. 3.94 §2,4° / Dettes dues par l'ACP

Néant.

11. art. 3.94 §2,5° / Arriérés du copropriétaire

A ce jour, le compte du cédant présente un solde de 9.960,86 € en faveur de la copropriété (sous réserve du décompte final).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	7.281,83 €		7.281,83 €	
01-01-25	Appel Provisionnel 01/2025	252,95 €		7.534,78 €	
01-01-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 01/2025	44,72 €		7.579,50 €	
01-02-25	Appel Provisionnel 02/2025	252,95 €		7.832,45 €	
01-02-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 02/2025	44,72 €		7.877,17 €	
01-03-25	Appel Provisionnel 03/2025	252,95 €		8.130,12 €	
01-03-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 03/2025	44,72 €		8.174,84 €	
01-04-25	Appel Provisionnel 04/2025	252,95 €		8.427,79 €	
01-04-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 04/2025	44,72 €		8.472,51 €	
01-05-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 05/2025	44,72 €		8.517,23 €	
01-05-25	Appel Provisionnel 05/2025	252,95 €		8.770,18 €	
01-06-25	Appel Provisionnel 06/2025	252,95 €		9.023,13 €	
01-06-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 06/2025	44,72 €		9.067,85 €	
01-07-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 07/2025	44,72 €		9.112,57 €	
01-07-25	Appel Provisionnel 07/2025	252,95 €		9.365,52 €	
01-08-25	Appel Provisionnel 08/2025	252,95 €		9.618,47 €	
01-08-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 08/2025	44,72 €		9.663,19 €	
01-09-25	Appel Provisionnel 09/2025	252,95 €		9.916,14 €	
01-09-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 09/2025	44,72 €		9.960,86 €	
		9.960,86 €	0,00 €	9.960,86 €	

Ce solde ne tient pas compte du décompte de charges de la période comptable en cours (à partir du 01-01-2025 jusqu'au 31-12-2025) et nous prions d'ajouter une provision supplémentaire de **500,00 €**.

En cas de paiement sur le compte de l'ACP TORROELLA (GKCCBEBB – BE48 0688 9000 4127), merci d'ajouter la communication suivante : **+++304/4070/50111+++**.

Les paiements des factures émises après la date de l'acte de vente/achat du bien et relatives aux travaux en cours seront à charge de l'acquéreur.

Le syndic se chargera de restituer la quote-part du fonds de roulement au vendeur après que l'acheteur aura payé sa quote-part de ce fonds.

ACP TORROELLA
Avenue Jules Bordet, 72
1140 EVERE
BE0833.506.746

Informations complémentaires

- Dossier DUI : En possession du syndic. Disponible (par mail) sur simple demande.
- Période de la prochaine assemblée : 01-04-2026-15-04-2026
- Date de la dernière assemblée : 08-04-2025
- Contenance citerne : nihil
- Selon les termes contractuels entre l'ACP et le Syndic Facilymo, le présent courrier est facturé 300 € à charge privative du vendeur.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Maître, nos plus respectueuses salutations.

Fait à BRUXELLES le 10-09-2025

ACP TORROELLA
Avenue Jules Bordet, 72
1140 - EVERE
BE0833.506.746

Bruxelles, le mardi 15 avril 2025

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01-01-2024- 31-12-2024

Vous trouverez ci-joint le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-01-2024- 31-12-2024**, pour l'ensemble de vos lots et en particulier les documents suivants :

1. Le « décompte de charges », qui reprend les dépenses par type - en fonction des différentes clés de répartition et de votre participation dans ces dépenses.
Dans les rubriques «Frais Généraux Propriétaire » sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant »;
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle;
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour de l'exercice;
4. La balance des copropriétaires;
5. La liste des factures par rubrique faisant partie du décompte;
6. La liste des factures faisant partie du décompte eau/chauffage ;
7. Le décompte eau/chauffage (en annexe).

Le montant total à payer ou à récupérer est repris dans le tableau ci-dessous.

Il tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété. Si ce montant est négatif, il sera déduit de votre prochain décompte de charges.

Nous sommes à votre disposition pour toute question : compta@facilymo.be ou 02/511.71.00.

Bien à vous,

Votre Syndic
Facilymo

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	8.472,51 €
Communication	+++304/4070/50111+++
Compte bénéficiaire	BE48 0688 9000 4127 / GKCCBEBB
Bénéficiaire	ACP TORROELLA C/o Facilymo Syndic
Date du décompte	15-04-2025
Echéance	05-05-2025

1/ Décompte de Charges du 01-01-2024-31-12-2024

Lot : C04				
Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	302,91 €	271 / 10000	8,21 €	0,00 € / 8,21 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.208,51 €	271 / 10000	32,75 €	0,00 € / 32,75 €
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	213,36 €	271 / 10000	5,78 €	0,00 € / 5,78 €
(61015) Autres charges ascenseurs	1.354,68 €	271 / 10000	36,71 €	36,71 € / 0,00 €
(61016) Electricité ascenseurs	475,76 €	271 / 10000	12,89 €	0,00 € / 12,89 €
Total 'Ascenseurs'	3.555,22 €		96,34 €	36,71 € / 59,63 €
Rubrique 'Assemblées Générales'				
(61610) Utilisation salles de réunion	750,00 €	271 / 10000	20,33 €	20,33 € / 0,00 €
(61612) Autres frais d'assemblée	575,00 €	271 / 10000	15,58 €	15,58 € / 0,00 €
Total 'Assemblées Générales'	1.325,00 €		35,91 €	35,91 € / 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	4.702,43 €	271 / 10000	127,44 €	127,44 € / 0,00 €
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	136,56 €	271 / 10000	3,70 €	3,70 € / 0,00 €
(6146) Assistance judiciaire	631,91 €	271 / 10000	17,13 €	17,13 € / 0,00 €
(6149) Clôture sinistre	4.421,49 €	271 / 10000	119,82 €	119,82 € / 0,00 €
Total 'Assurances'	9.892,39 €		268,09 €	268,09 € / 0,00 €
Rubrique 'Autres charges'				
(645) Pertes & profits	614,97 €	271 / 10000	16,67 €	16,67 € / 0,00 €
Total 'Autres charges'	614,97 €		16,67 €	16,67 € / 0,00 €
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	271,16 €	271 / 10000	7,35 €	7,35 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	271,16 €		7,35 €	7,35 € / 0,00 €
Rubrique 'Eau et Chauffage'				
(6421) Décompte Caloribel (voir annexe)	25.976,34 €		376,96 €	0,00 € / 376,96 €
Total 'Eau et Chauffage'	25.976,34 €		376,96 €	0,00 € / 376,96 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.207,29 €	271 / 10000	32,72 €	0,00 € / 32,72 €
Total 'Electricité'	1.207,29 €		32,72 €	0,00 € / 32,72 €
Rubrique 'Entretien bâtiments'				
(61076) Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	141,00 €	271 / 10000	3,82 €	0,00 € / 3,82 €
Total 'Entretien bâtiments'	141,00 €		3,82 €	0,00 € / 3,82 €
Rubrique 'Frais d'administration'				
(61605) Frais administratifs	1.157,56 €	271 / 10000	31,37 €	15,68 € / 15,69 €
Total 'Frais d'administration'	1.157,56 €		31,37 €	15,68 € / 15,69 €
Rubrique 'Frais divers gestion'				
(61662) Frais archives	150,00 €	271 / 10000	4,07 €	4,07 € / 0,00 €
(61665) Frais administratifs	105,00 €	271 / 10000	2,85 €	2,85 € / 0,00 €
Total 'Frais divers gestion'	255,00 €		6,92 €	6,92 € / 0,00 €
Rubrique 'Frais privatifs'				
(644) Frais privatifs			195,00 €	195,00 € / 0,00 €
Total 'Frais privatifs'	0,00 €		195,00 €	195,00 € / 0,00 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	7.717,00 €	271 / 10000	209,13 €	104,56 € / 104,57 €

				€
(61305) Autres honoraires	272,50 €	271 / 10000	7,39 €	7,39 € / 0,00 €
Total 'Honoraires'	7.989,50 €		216,52 €	111,95 € / 104,57 €
Rubrique 'Jardins'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.523,16 €	271 / 10000	41,28 €	0,00 € / 41,28 €
Total 'Jardins'	1.523,16 €		41,28 €	0,00 € / 41,28 €
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.977,88 €	271 / 10000	107,80 €	0,00 € / 107,80 €
Total 'Nettoyage'	3.977,88 €		107,80 €	0,00 € / 107,80 €
Rubrique 'Rénovation'				
(6111) Rénovation	2.931,53 €	271 / 10000	79,45 €	79,45 € / 0,00 €
Total 'Rénovation'	2.931,53 €		79,45 €	79,45 € / 0,00 €
Rubrique 'Sanitaires et chauffage'				
(61032) Autre entretien installations de chauffage	1.910,12 €	271 / 9259	55,91 €	0,00 € / 55,91 €
(610320) Autre entretien installations de chauffage	2.423,22 €	271 / 9259	70,93 €	70,93 € / 0,00 €
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	2.116,97 €	271 / 10000	57,37 €	0,00 € / 57,37 €
Total 'Sanitaires et chauffage'	6.450,31 €		184,21 €	70,93 € / 113,28 €
Totaux	67.268,31 €		1.700,41 €	844,68 € / 855,75 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	67.268,31 €
Total décompté par la société externe	25.976,34 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.700,41 €
Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	536,64 €
Total dû	2.237,05 €

Détail de vos frais privés	Montant
2024-022 : gestion dossier sinistre	195,00 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	844,68 €
Part occupant	855,75 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			5.044,78 €	
01-01-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 01/2024	44,72 €		5.089,50 €	
01-01-24	Appel Provisionnel 01/2024	252,95 €		5.342,45 €	
01-02-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 02/2024	44,72 €		5.387,17 €	
01-02-24	Appel Provisionnel 02/2024	252,95 €		5.640,12 €	
01-03-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 03/2024	44,72 €		5.684,84 €	
01-03-24	Appel Provisionnel 03/2024	252,95 €		5.937,79 €	
01-04-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 04/2024	44,72 €		5.982,51 €	
01-04-24	Appel Provisionnel 04/2024	252,95 €		6.235,46 €	
01-05-24	Appel Provisionnel MENSUEL	252,95 €		6.488,41 €	
01-05-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] MENSUEL	44,72 €		6.533,13 €	
01-06-24	Appel Provisionnel 06/2024	252,95 €		6.786,08 €	
01-06-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 06/2024	44,72 €		6.830,80 €	
01-07-24	Appel Provisionnel 07/2024	252,95 €		7.083,75 €	
01-07-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 07/2024	44,72 €		7.128,47 €	
01-08-24	Appel Provisionnel 08/2024	252,95 €		7.381,42 €	
01-08-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 08/2024	44,72 €		7.426,14 €	
01-09-24	Appel Provisionnel 09/2024	252,95 €		7.679,09 €	
01-09-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 09/2024	44,72 €		7.723,81 €	
01-10-24	Appel Provisionnel 10/2024	252,95 €		7.976,76 €	
01-10-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 10/2024	44,72 €		8.021,48 €	
01-11-24	Appel Provisionnel 11/2024	252,95 €		8.274,43 €	
01-11-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 11/2024	44,72 €		8.319,15 €	
01-12-24	Appel Provisionnel 12/2024	252,95 €		8.572,10 €	
01-12-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 12/2024	44,72 €		8.616,82 €	
31-12-24	Décompte 01-01-2024 - 31-12-2024		1.334,99 €	7.281,83 €	
01-01-25	Appel Provisionnel 01/2025	252,95 €		7.534,78 €	
01-01-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 01/2025	44,72 €		7.579,50 €	
01-02-25	Appel Provisionnel 02/2025	252,95 €		7.832,45 €	
01-02-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 02/2025	44,72 €		7.877,17 €	
01-03-25	Appel Provisionnel 03/2025	252,95 €		8.130,12 €	
01-03-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 03/2025	44,72 €		8.174,84 €	
01-04-25	Appel Provisionnel 04/2025	252,95 €		8.427,79 €	
01-04-25	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 04/2025	44,72 €		8.472,51 €	
		4.762,72 €	1.334,99 €	8.472,51 €	

3/ Bilan Détaillé au 31-12-2024:

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Factures à recevoir	446,29 €	Fonds de roulement	37.000,00 €
Charges à reporter	6.630,87 €	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
Solde ancien syndic	229,97 €	- Ouverture	150.046,68 €
Total Classe 4	7.307,13 €	- Appels	19.802,16 €
		- Utilisation/Apport	-48.514,43 €
Classe 5		Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	121.334,41 €
BE13 0882 4746 1139 (Compte Epargne Général)	121.800,95 €	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	
BE33 0882 9163 5646 (Compte Epargne)	6.750,38 €	- Ouverture	6.749,88 €
BE48 0688 9000 4127 (Compte courant)	69.060,64 €	- Utilisation/Apport	0,50 €
Total Classe 5	197.611,97 €	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	6.750,38 €
		Total Classe 1	165.084,79 €
		Classe 4	
		Copropriétaires	29.499,40 €
		Fournisseurs	21.175,10 €
		Indemnités s/procédures (perçues)	4.284,24 €
		Arrondis	0,84 €
		Compte d'attente	229,97 €
		Compte d'attente	6.895,31 €
		Total Classe 4	62.084,86 €
		Sinistre(s)	
		2023-014 : Couchant (2ème) / OZPINAR (OP 2021-02)	1.763,04 €
		2023-118 : Schlessier (A3) / Armut (A2)	-195,00 €
		2023-281 : BERTRAND (old) - DISCIOGLU	-1.068,10 €
		2023-075 : Sinistre 2019 03	-15.451,80 €
		2024-029 : ACP/IZET	-433,20 €
		2024-044 : MATAGNE	-2.182,50 €
		2023-271 : Petit Frère	-703,20 €
		2023-119 : ACP(DEF)/Armut	-994,24 €
		2023-136 : ROUSSEU/TAVERNIERS	-428,20 €
		2023-258 : ACP/MAHIOUB	-490,05 €
		SIN 2024-148 : BERTRAND A4 /SCHLESSER A3	-1.210,90 €
		SIN 2024-239 : SCHLESSER/BURKAY	-428,20 €
		SIN 2024-270 : DEF/WICART/VAN ECKHOUDT/MASQUELIER	-428,20 €
		Total Sinistre(s)	-22.250,55 €
Total	204.919,10 €	Total	204.919,10 €

4/ Balance des Copropriétaires au 31-12-2024

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	6.801,36 €	9.598,09 €	-2.796,73 €		2.796,73 €
	6.115,92 €	7.345,04 €	-1.229,12 €		1.229,12 €
	5.364,60 €	9.879,60 €	-4.515,00 €		4.515,00 €
	0,00 €	1.250,00 €	-1.250,00 €		1.250,00 €
	3.572,04 €	6.041,89 €	-2.469,85 €		2.469,85 €
	751,32 €	1.049,64 €	-298,32 €		298,32 €
	6.801,36 €	11.135,30 €	-4.333,94 €		4.333,94 €
	751,32 €	1.593,90 €	-842,58 €		842,58 €
	751,32 €	396,78 €	354,54 €	354,54 €	
	14.922,17 €	1.700,67 €	13.221,50 €	13.221,50 €	
	2.400,00 €	453,33 €	1.946,67 €	1.946,67 €	
	0,00 €	88,36 €	-88,36 €		88,36 €
	8.616,82 €	1.334,99 €	7.281,83 €	7.281,83 €	
	5.738,51 €	7.005,95 €	-1.267,44 €		1.267,44 €
	3.044,88 €	4.758,02 €	-1.713,14 €		1.713,14 €
	7.750,32 €	10.254,84 €	-2.504,52 €		2.504,52 €
	6.956,12 €	6.632,69 €	323,43 €	323,43 €	
	2.794,32 €	4.121,14 €	-1.326,82 €		1.326,82 €
	7.339,83 €	9.747,75 €	-2.407,92 €		2.407,92 €
	16.136,30 €	16.940,56 €	-804,26 €		804,26 €
	5.270,09 €	7.678,02 €	-2.407,93 €		2.407,93 €
	5.405,23 €	6.946,47 €	-1.541,24 €		1.541,24 €
	6.365,95 €	13.282,16 €	-6.916,21 €		6.916,21 €
	0,00 €	102,32 €	-102,32 €		102,32 €
	6.913,82 €	8.165,76 €	-1.251,94 €		1.251,94 €
	6.050,04 €	9.553,28 €	-3.503,24 €		3.503,24 €
	9.048,54 €	8.909,26 €	139,28 €	139,28 €	
	15.406,26 €	15.916,40 €	-510,14 €		510,14 €
	751,32 €	1.387,19 €	-635,87 €		635,87 €
	3.572,04 €	5.503,06 €	-1.931,02 €		1.931,02 €
	3.572,04 €	9.481,95 €	-5.909,91 €		5.909,91 €
	833,32 €	632,93 €	200,39 €	200,39 €	
	1.480,24 €	0,00 €	1.480,24 €	1.480,24 €	
	3.572,04 €	5.461,50 €	-1.889,46 €		1.889,46 €
Total Copropriétaires	174.849,44 €	204.348,84 €	-29.499,40 €	24.947,88 €	54.447,28 €

5 liste des factures par rubrique faisant partie du décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
19-03	19/03/2024	KONHEF asbl	302,91 €	24042
	Contrôle ascenseurs		302,91 €	
	Contrat d'entretien ascenseurs			
30-04	05/2024>04/2025 (M)	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	1.208,51 €	24104
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.208,51 €	
	Téléphone d'urgence ascenseurs			
30-04	05/2024>04/2025 (M)	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	165,66 €	24104
06-06	07>12/2024	LIFT-UP ENGINEERING sa	47,70 €	24131
	Téléphone d'urgence ascenseurs		213,36 €	
	Autres charges ascenseurs			
30-01	Traitement rapport SECT 08/2023	FACILYMO sprl	70,00 €	24004
22-05	Travaux montage ascenseur 05/2024	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	702,78 €	24103
14-06	Placement auto-transformateur 05/2024	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	519,40 €	24073
23-07	Résiliation CT FAIN 07/2024	FACILYMO sprl	62,50 €	24083
	Autres charges ascenseurs		1.354,68 €	
	Electricité ascenseurs			
01-01	01>03/2024	TOTALENERGIES sa	155,94 €	24016
13-03	16/03/2023>08/03/2024, régul.	TOTALENERGIES sa	-107,74 €	24146
07-05	04>06/2024	TOTALENERGIES sa	142,52 €	24140
01-07	07>09/2024	TOTALENERGIES sa	142,52 €	24096
20-09	10>12/2024	TOTALENERGIES sa	142,52 €	24136
	Electricité ascenseurs		475,76 €	
	Total Ascenseurs		3.555,22 €	
	Assemblées Générales			
	Utilisation salles de réunion			
22-03	AGO 08/04/2024	FACILYMO sprl	250,00 €	24040
22-03	AGE 21/12/2023	FACILYMO sprl	250,00 €	24041
31-10	AGE 26/09/2024	FACILYMO sprl	250,00 €	24122
	Utilisation salles de réunion		750,00 €	
	Autres frais d'assemblée			
22-03	3 Recom. normalisés + 3 non normalisés AGO 08/04/2024	FACILYMO sprl	135,00 €	24043
31-10	Recommandés AGE 26/09/2024	FACILYMO sprl	440,00 €	24120
	Autres frais d'assemblée		575,00 €	
	Total Assemblées Générales		1.325,00 €	
	Assurances			
	Assurance incendie			
07-12	01>12/2024	ALLIANZ sa	4.702,43 €	23140
	Assurance incendie		4.702,43 €	
	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes			
08-05	06/2024>05/2025	ALLIANZ sa	136,56 €	24069
	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes		136,56 €	
	Assistance judiciaire			

01-01	02/2024>01/2025	ARAG SE	631,91 €	24013
	Assistance judiciaire		631,91 €	
	Clôture sinistre			
31-12	Clôt. SIN 2023-016 : à charge ACP (OD)		1.896,43 €	
31-12	Clôt. SIN 2023-015 : à charge ACP (OD)		1.973,06 €	
31-12	Clôt. SIN 2022-181 : à charge ACP (OD)		552,00 €	
	Clôture sinistre		4.421,49 €	
	Total Assurances		9.292,39 €	
	Autres charges			
	Pertes & profits			
08-04	Nettoyage compte d'attente via charges [AG 04/2024] (OD)		229,97 €	
08-04	Nettoyage solde ancien syndic via charges [AG 04/2024] (OD)		385,00 €	
	Pertes & profits		614,97 €	
	Total Autres charges		614,97 €	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
05-01	Frais (OD)		2,50 €	
05-01	Frais (OD)		9,68 €	
06-02	Frais (OD)		2,50 €	
06-02	Frais (OD)		9,68 €	
06-03	Frais (OD)		2,50 €	
06-03	Frais (OD)		9,68 €	
05-04	Frais (OD)		2,50 €	
05-04	Frais (OD)		9,68 €	
07-05	Frais (OD)		2,50 €	
07-05	Frais (OD)		9,68 €	
06-06	Frais (OD)		2,50 €	
06-06	Frais (OD)		9,68 €	
10-06	Frais (OD)		125,00 €	
04-07	Frais (OD)		2,50 €	
04-07	Frais (OD)		9,68 €	
06-08	Frais (OD)		2,50 €	
06-08	Frais (OD)		9,68 €	
05-09	Frais (OD)		2,50 €	
05-09	Frais (OD)		9,68 €	
04-10	Frais (OD)		2,50 €	
04-10	Frais (OD)		9,68 €	
07-11	Frais (OD)		2,50 €	
07-11	Frais (OD)		9,68 €	
05-12	Frais (OD)		2,50 €	
05-12	Frais (OD)		9,68 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		271,16 €	
	Total Charges financières		271,16 €	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01-01	01>03/2024	TOTALENERGIES sa	314,45 €	24017
13-03	16/03/2023>08/03/2024, régui.	TOTALENERGIES sa	-128,78 €	24143
07-05	04>06/2024	TOTALENERGIES sa	340,54 €	24141
01-07	07>09/2024	TOTALENERGIES sa	340,54 €	24095
20-09	10>12/2024	TOTALENERGIES sa	340,54 €	24137
	Electricité parties communes		1.207,29 €	
	Total Electricité		1.207,29 €	
	Entretien bâtiments			
	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs			
06-02	Achats planches hall d'entrée 02/2024	ACP (Note de frais)	141,00 €	24023
	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs		141,00 €	

	Total Entretien bâtiments		141,00 €	
	Frais d'administration			
	Frais administratifs			
01-01	01>03/2024 (M)	FACILYMO sprl	289,39 €	24002
01-04	04>06/2024 (M)	FACILYMO sprl	289,39 €	24055
01-07	07>09/2024 (M)	FACILYMO sprl	289,39 €	24072
01-10	10>12/2024 (M)	FACILYMO sprl	289,39 €	24115
	Frais administratifs		1.157,56 €	
	Total Frais d'administration		1.157,56 €	
	Frais divers gestion			
	Frais archives			
31-12	Archivage 2024	FACILYMO sprl	150,00 €	24156
	Frais archives		150,00 €	
	Frais administratifs			
02-09	Mise à jour cadastre 08/2024	FACILYMO sprl	105,00 €	24105
	Frais administratifs		105,00 €	
	Total Frais divers gestion		255,00 €	
	Honoraires			
	Honoraires syndics			
01-01	01>03/2024 (M)	FACILYMO sprl	1.929,25 €	24002
01-04	04>06/2024 (M)	FACILYMO sprl	1.929,25 €	24055
01-07	07>09/2024 (M)	FACILYMO sprl	1.929,25 €	24072
01-10	10>12/2024 (M)	FACILYMO sprl	1.929,25 €	24115
	Honoraires syndics		7.717,00 €	
	Autres honoraires			
30-01	Envoi courrier LR Résiliation CT Maisons SPRL 01/2024	FACILYMO sprl	62,50 €	24003
30-01	CONT 2023-ACP/DESRUMAUX, suivi dossier, T1 2024	FACILYMO sprl	105,00 €	24009
30-01	CONT 2022- ACP/MOLA, suivi dossier, T1 2024	FACILYMO sprl	105,00 €	24010
	Autres honoraires		272,50 €	
	Total Honoraires		7.989,50 €	
	Jardins			
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
24-01	01/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24012
24-02	02/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24038
24-03	03/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24046
24-04	04/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24052
24-05	05/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24077
24-06	06/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24080
24-07	07/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24087
24-08	08/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24109
24-09	09/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24118
24-10	10/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24124
24-11	11/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24134
24-12	12/2024	VERT-TIGE	126,93 €	24149
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		1.523,16 €	
	Total Jardins		1.523,16 €	
	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
29-02	02/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24039
31-03	03/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24045
30-04	04/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24059

31-05	05/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24076
30-06	06/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24079
30-07	07/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	426,53 €	24093
31-08	08/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	611,05 €	24110
30-09	09/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24130
31-10	10/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24125
30-11	11/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24133
31-12	12/2024	BUSERCO - EVG Management sprl	326,70 €	24147
	Nettoyage bâtiment selon contrat		3.977,88 €	
	Total Nettoyage		3.977,88 €	
	Parkings			
	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats			
11-04	Intervention porte garage 04/2024	PORTOMATIC sprl	292,56 €	24065
	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats		292,56 €	
	Electricité garages			
01-01	01>03/2024	TOTALENERGIES sa	30,06 €	24018
13-03	16/03/2023>08/03/2024, régul.	TOTALENERGIES sa	425,80 €	24144
07-05	04>06/2024	TOTALENERGIES sa	30,55 €	24142
01-07	07>09/2024	TOTALENERGIES sa	30,55 €	24097
20-09	10>12/2024	TOTALENERGIES sa	30,55 €	24138
	Electricité garages		547,51 €	
	Total Parkings		840,07 €	
	Rénovation			
	Rénovation			
01-01	Harmonisation	IMMO PLAQUETTES sprl	130,51 €	24051
04-01	Harmonisation	IMMO PLAQUETTES sprl	35,48 €	24001
05-01	Déplacement vérification vannes 01/2024	ALFA SERVICES TS	31,80 €	24050
22-02	Fourniture & pose venrou 02/2024	MERTENS sprl	263,70 €	24037
29-03	Demande permis environnement 2024	ADMIN. COMMUN. EVERE	140,00 €	24067
08-04	Demande permis environnement 04/2024	SERVICE PUBLIC REGIONAL BRUXELLES	125,00 €	24049
16-04	Fourniture et pose ampoule 04/2024	EMRELEC	155,82 €	24061
19-04	Rempla. ressorts, câbles, réglages et tests 04/2024	PORTOMATIC sprl	755,30 €	24060
06-06	Fourniture & pose cylindre 06/2024	MERTENS sprl	263,96 €	24075
29-07	Rempla. panneau endommagé porte garage 07/2024	PORTOMATIC sprl	1.023,96 €	24099
	Rénovation		2.931,53 €	
	Total Rénovation		2.931,53 €	
	Sanitaires et chauffage			
	Autre entretien installations de chauffage			
07-02	Dépannage chauffage 12/2023	ABC TECHNICS sprl	226,84 €	24020
23-05	Dépannage chauffage 04/2024	ABC TECHNICS sprl	268,18 €	24070
12-09	Rempla. pièce durant entretien chaudières 09/2024	ABC TECHNICS sprl	708,08 €	24113
25-10	Dépannage chauffage 10/2024	ABC TECHNICS sprl	196,10 €	24123
18-11	Dépannage chauffage 11/2024	ABC TECHNICS sprl	196,10 €	24127
31-12	Rempla. set remplissage circuit 12/2024	ABC TECHNICS sprl	314,82 €	24148
	Autre entretien installations de chauffage		1.910,12 €	
	Autre entretien installations de chauffage			
31-01	Rempla. 3 kits allumage et 9 joints 11/2023	ABC TECHNICS sprl	687,94 €	24021
02-05	Rempla. syphon chaudières 02/2024	ABC TECHNICS sprl	434,60 €	24064

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
28-05	Rempla. vase expansion, soupape sécurité et compteur 05/2024	ABC TECHNICS sprl	1.195,68 €	24100
02-09	Encodage données installations collectives chauffage au gaz 08/2024	FACILYMO sprl	105,00 €	24106
	Autre entretien installations de chauffage		2.423,22 €	
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage			
14-01	Détection fuite chaufferie 01/2024	ALFA SERVICES TS	195,80 €	24011
29-05	Réparation plateforme 05/2024	ALFA SERVICES TS	564,68 €	24071
12-06	Réparation DEP 06/2024	ALFA SERVICES TS	576,33 €	24101
21-06	Rempla. double taque 06/2024	ALFA SERVICES TS	329,66 €	24107
29-10	Entretien annuel 2024	ALFA SERVICES TS	413,40 €	24152
29-10	Rempla. vanne : déplacement 10/2024	ALFA SERVICES TS	37,10 €	24155
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage		2.116,97 €	
	Total Sanitaires et chauffage		6.450,91 €	
	Total général		42.132,04 €	

6/ Liste des factures faisant partie du décompte eau/chauffage

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Eau & Chauffage			
	Redevance fixe et consommation eau			
01-01	03/05/2022>09/08/2022, régul.	VIVAQUA srl	1.639,57 €	24159
01-01	10/08/2022>21/09/2023, régul.	VIVAQUA srl	9.203,22 €	24160
01-01	06/2022>12/2022, FAR (OD)		-2.832,34 €	
01-01	01/2023>12/2023, FAR (OD)		-6.245,33 €	
20-06	04>05/2024	VIVAQUA srl	2.883,00 €	24086
26-08	22/09/2023>19/08/2024, régul.	VIVAQUA srl	5.368,00 €	24161
31-12	01/2024>12/2024, NCAR (OD)		-1.998,32 €	
	Redevance fixe et consommation eau		8.017,80 €	
	Redevance fixe et consommation gaz			
01-01	01>03/2024	TOTALENERGIES sa	5.720,37 €	24019
13-03	16/03/2023>08/03/2024, régul.	TOTALENERGIES sa	-4.448,73 €	24145
07-05	04>06/2024	TOTALENERGIES sa	5.045,02 €	24139
01-07	07>09/2024	TOTALENERGIES sa	5.045,02 €	24098
20-09	10>12/2024	TOTALENERGIES sa	5.045,02 €	24135
	Redevance fixe et consommation gaz		16.406,70 €	
	Compteurs et relevé des compteurs			
31-12	Relevé compteurs 2024 (FAR) (OD)		1.551,89 €	
	Compteurs et relevé des compteurs		1.551,89 €	
	Total Eau & Chauffage		25.976,39 €	
	Total général		25.976,39 €	

ACP TORROELLA
Avenue Jules Bordet, 72
1140 - EVERE
BE0833.506.746

Bruxelles, le mardi 31 décembre 2024

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01-01-2023- 31-12-2023

Ce décompte annule et remplace le précédent. Celui-ci tient compte des rectifications et consommations individuelles AQUATEL- exercice 2023.

Vous trouverez ci-joint le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-01-2023- 31-12-2023**, pour l'ensemble de vos lots et en particulier les documents suivants :

1. Le « décompte de charges », qui reprend les dépenses par type - en fonction des différentes clés de répartition et de votre participation dans ces dépenses.
Dans les rubriques «Frais Généraux Propriétaire » sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant »;
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle;
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour de l'exercice;
4. La balance des copropriétaires;
5. La liste des factures par rubrique faisant partie du décompte;
6. La liste des factures faisant partie du décompte eau/chauffage ;
7. Le décompte eau/chauffage (en annexe).

Le montant total à payer ou à récupérer est repris dans le tableau ci-dessous.

Il tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété. Si ce montant est négatif, il sera déduit de votre prochain décompte de charges.

Nous sommes à votre disposition pour toute question : compta@facilymo.be ou 02/511.71.00.

Bien à vous,

Votre Syndic
Facilymo

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	8.616,82 €
Communication	+++304/4070/50111+++
Compte bénéficiaire	BE48 0688 9000 4127 / GKCCBEBB
Bénéficiaire	ACP TORROELLA C/o Facilymo Syndic
Date du décompte	31-12-2024
Echéance	20-01-2025

1/ Décompte de Charges du 01-01-2023-31-12-2023

Lot : C04				
Période : 01-01-2023 au 31-12-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	288,21 €	271 / 10000	7,81 €	0,00 € / 7,81 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.150,34 €	271 / 10000	31,17 €	0,00 € / 31,17 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	881,93 €	271 / 10000	23,90 €	0,00 € / 23,90 €
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	157,70 €	271 / 10000	4,27 €	0,00 € / 4,27 €
(61015) Autres charges ascenseurs	3.326,26 €	271 / 10000	90,14 €	90,14 € / 0,00 €
(61016) Electricité ascenseurs	744,64 €	271 / 10000	20,18 €	0,00 € / 20,18 €
Total 'Ascenseurs'	6.549,08 €		177,47 €	90,14 € / 87,33 €
Rubrique 'Assemblées Générales'				
(61610) Utilisation salles de réunion	719,95 €	271 / 10000	19,51 €	19,51 € / 0,00 €
(61612) Autres frais d'assemblée	122,50 €	271 / 10000	3,32 €	3,32 € / 0,00 €
Total 'Assemblées Générales'	842,45 €		22,83 €	22,83 € / 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	4.319,29 €	271 / 10000	117,05 €	117,05 € / 0,00 €
(6144) Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	136,56 €	271 / 10000	3,70 €	3,70 € / 0,00 €
(6146) Assistance judiciaire	631,91 €	271 / 10000	17,13 €	17,13 € / 0,00 €
(6149) Clôture sinistre	10.453,23 €	271 / 10000	283,28 €	283,28 € / 0,00 €
Total 'Assurances'	15.540,99 €		421,16 €	421,16 € / 0,00 €
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	125,00 €	271 / 10000	3,39 €	3,39 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	125,00 €		3,39 €	3,39 € / 0,00 €
Rubrique 'Eau et Chauffage'				
(6421) Décompte Caloribel (voir annexe)	29.255,56 €		579,93 €	0,00 € / 579,93 €
Total 'Eau et Chauffage'	29.255,56 €		579,93 €	0,00 € / 579,93 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.281,96 €	271 / 10000	34,74 €	0,00 € / 34,74 €
Total 'Electricité'	1.281,96 €		34,74 €	0,00 € / 34,74 €
Rubrique 'Entretien bâtiments'				
(61076) Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	1.347,68 €	271 / 10000	36,52 €	0,00 € / 36,52 €
Total 'Entretien bâtiments'	1.347,68 €		36,52 €	0,00 € / 36,52 €
Rubrique 'Frais d'administration'				
(61605) Frais administratifs	1.143,16 €	271 / 10000	30,98 €	15,49 € / 15,49 €
Total 'Frais d'administration'	1.143,16 €		30,98 €	15,49 € / 15,49 €
Rubrique 'Frais divers gestion'				
(61662) Frais archives	150,00 €	271 / 10000	4,07 €	4,07 € / 0,00 €
Total 'Frais divers gestion'	150,00 €		4,07 €	4,07 € / 0,00 €
Rubrique 'Frais privatifs'				
(644) Frais privatifs			372,50 €	372,50 € / 0,00 €
Total 'Frais privatifs'	0,00 €		372,50 €	372,50 € / 0,00 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	7.621,04 €	271 / 10000	206,53 €	103,26 € / 103,27 €
(61305) Autres honoraires	2.887,50 €	271 / 10000	78,25 €	78,25 € / 0,00 €
Total 'Honoraires'	10.508,54 €		284,78 €	181,51 € / 103,27 €

Rubrique 'Jardins'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.493,26 €	271 / 10000	40,47 €	0,00 € / 40,47 €
Total 'Jardins'	1.493,26 €		40,47 €	0,00 € / 40,47 €
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	10.617,20 €	271 / 10000	287,73 €	0,00 € / 287,73 €
Total 'Nettoyage'	10.617,20 €		287,73 €	0,00 € / 287,73 €
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
(61000) Contrats d'entretien extincteurs	260,05 €	271 / 10000	7,05 €	0,00 € / 7,05 €
Total 'Protection anti-incendie'	260,05 €		7,05 €	0,00 € / 7,05 €
Rubrique 'Rénovation'				
(6111) Rénovation	4.841,72 €	271 / 10000	131,21 €	131,21 € / 0,00 €
Total 'Rénovation'	4.841,72 €		131,21 €	131,21 € / 0,00 €
Rubrique 'Sanitaires et chauffage'				
(61031) Contrats d'entretien	2.233,42 €	271 / 9259	65,37 €	0,00 € / 65,37 €
(61032) Autre entretien installations de chauffage	5.137,82 €	271 / 9259	150,38 €	0,00 € / 150,38 €
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	2.055,70 €	271 / 10000	55,71 €	0,00 € / 55,71 €
Total 'Sanitaires et chauffage'	9.426,94 €		271,46 €	0,00 € / 271,46 €
Totaux	93.383,59 €		2.706,29 €	1.242,31 € / 1.463,99 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	93.383,59 €
Total décompté par la société externe	29.255,56 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.706,29 €
Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	539,32 €
Total dû	3.245,61 €

Détail de vos frais privés	Montant
Frais de rappel 1 27/07/2023	15,00 €
Frais de rappel 2 10/10/2023	30,00 €
Attestations article 577-11 §1 + §2 HOSTE C04	327,50 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	1.242,31 €
Part occupant	1.463,99 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			1.979,82 €	
01-01-23	Appel Provisionnel T1 2023	731,70 €		2.711,52 €	
01-01-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] T1 2023	135,50 €		2.847,02 €	
03-01-23	Versement : CHARGES MME HOSTE MICHELINE		180,65 €	2.666,37 €	2023/002-001
01-04-23	Appel Provisionnel T2 2023	731,70 €		3.398,07 €	
01-04-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] T2 2023	135,50 €		3.533,57 €	
01-07-23	Appel Provisionnel MENSUEL	252,95 €		3.786,52 €	
01-07-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] MENSUEL	44,72 €		3.831,24 €	
01-08-23	Appel Provisionnel 08/2023	252,95 €		4.084,19 €	
01-08-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 08/2023	44,72 €		4.128,91 €	
01-09-23	Appel Provisionnel 09/2023	252,95 €		4.381,86 €	
01-09-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 09/2023	44,72 €		4.426,58 €	
01-10-23	Appel Provisionnel 10/2023	252,95 €		4.679,53 €	
01-10-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 10/2023	44,72 €		4.724,25 €	
01-11-23	Appel Provisionnel 11/2023	252,95 €		4.977,20 €	
01-11-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 11/2023	44,72 €		5.021,92 €	
01-12-23	Appel Provisionnel 12/2023	252,95 €		5.274,87 €	
01-12-23	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 12/2023	44,72 €		5.319,59 €	
31-12-23	Décompte 01-01-2023 - 31-12-2023		274,81 €	5.044,78 €	
01-01-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 01/2024	44,72 €		5.089,50 €	
01-01-24	Appel Provisionnel 01/2024	252,95 €		5.342,45 €	
01-02-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 02/2024	44,72 €		5.387,17 €	
01-02-24	Appel Provisionnel 02/2024	252,95 €		5.640,12 €	
01-03-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 03/2024	44,72 €		5.684,84 €	
01-03-24	Appel Provisionnel 03/2024	252,95 €		5.937,79 €	
01-04-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 04/2024	44,72 €		5.982,51 €	
01-04-24	Appel Provisionnel 04/2024	252,95 €		6.235,46 €	
01-05-24	Appel Provisionnel MENSUEL	252,95 €		6.488,41 €	
01-05-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] MENSUEL	44,72 €		6.533,13 €	
01-06-24	Appel Provisionnel 06/2024	252,95 €		6.786,08 €	
01-06-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 06/2024	44,72 €		6.830,80 €	
01-07-24	Appel Provisionnel 07/2024	252,95 €		7.083,75 €	
01-07-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 07/2024	44,72 €		7.128,47 €	
01-08-24	Appel Provisionnel 08/2024	252,95 €		7.381,42 €	
01-08-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 08/2024	44,72 €		7.426,14 €	
01-09-24	Appel Provisionnel 09/2024	252,95 €		7.679,09 €	
01-09-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 09/2024	44,72 €		7.723,81 €	
01-10-24	Appel Provisionnel 10/2024	252,95 €		7.976,76 €	
01-10-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 10/2024	44,72 €		8.021,48 €	
01-11-24	Appel Provisionnel 11/2024	252,95 €		8.274,43 €	
01-11-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 11/2024	44,72 €		8.319,15 €	
01-12-24	Appel Provisionnel 12/2024	252,95 €		8.572,10 €	
01-12-24	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000] 12/2024	44,72 €		8.616,82 €	
		7.092,46 €	455,46 €	8.616,82 €	

3/ Bilan Détaillé au 31-12-2023:

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	4.420,49 €	Fonds de roulement	37.000,00 €
Charges à reporter	4.702,43 €	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
Solde ancien syndic	614,97 €	- Ouverture	171.279,41 €
Compte d'attente	556,60 €	- Appels	19.901,08 €
Total Classe 4	10.294,49 €	- Utilisation/Apport	-41.133,81 €
		Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	150.046,68 €
Classe 5		Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	6.749,88 €
BE13 0882 4746 1139 (Compte Epargne Général)	153.423,56 €	Total Classe 1	193.796,56 €
BE33 0882 9163 5646 (Compte Epargne)	6.749,88 €		
BE48 0688 9000 4127 (Compte courant)	16.106,33 €	Classe 4	
Total Classe 5	176.279,77 €	Fournisseurs	9.723,81 €
		Factures à recevoir	9.077,81 €
		Total Classe 4	18.801,62 €
		Sinistre(s)	
		2022-181 : ARICAN / COUCHANT	-552,00 €
		2023-075 : Sinistre 2019 03	-15.451,80 €
		2023-013 : DEF/A02/A01 - (OP 2021 01)	300,00 €
		2023-015 : A5/A6/A7- (OP 2021-03)	-1.973,06 €
		2023-281 : BERTRAND (old) - DISCIOGLU	-697,40 €
		2023-016 : Arican/Couchant - (OP 2021-04)	-2.091,43 €
		2023-104 : Roiselleux	-195,00 €
		2023-014 : Couchant (2ème) / OZPINAR (OP 2021-02)	-3.042,59 €
		2023-119 : ACP(DEF)/Armut	-994,24 €
		2023-136 : ROUSSEU/TAVERNIERS	-428,20 €
		2023-271 : Petit Frère	-703,20 €
		2023-118 : Schlesser (A3) / Armut (A2)	-195,00 €
		Total Sinistre(s)	-26.023,92 €
Total	186.574,26 €	Total	186.574,26 €

4/ Balance des Copropriétaires au 31-12-2023

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	9.075,57 €	9.312,57 €	-237,00 €		237,00 €
	10.107,22 €	10.950,15 €	-842,93 €		842,93 €
	5.287,10 €	7.339,32 €	-2.052,22 €		2.052,22 €
R	0,00 €	1.250,00 €	-1.250,00 €		1.250,00 €
	3.764,10 €	4.677,34 €	-913,24 €		913,24 €
	740,46 €	1.067,00 €	-326,54 €		326,54 €
CK	6.703,08 €	8.323,69 €	-1.620,61 €		1.620,61 €
	740,46 €	1.219,94 €	-479,48 €		479,48 €
	264,19 €	264,19 €	0,00 €		0,00 €
	1.557,42 €	1.591,10 €	-33,68 €		33,68 €
	12.695,17 €	5.734,15 €	6.961,02 €	6.961,02 €	
	0,00 €	88,36 €	-88,36 €		88,36 €
	5.500,24 €	455,46 €	5.044,78 €	5.044,78 €	
	8.107,77 €	7.733,86 €	373,91 €	373,91 €	
	6.723,95 €	7.302,14 €	-578,19 €		578,19 €
	10.701,14 €	11.016,21 €	-315,07 €		315,07 €
id	8.480,03 €	5.847,27 €	2.632,76 €	2.632,76 €	
	3.126,74 €	3.724,37 €	-597,63 €		597,63 €
	10.896,83 €	11.993,74 €	-1.096,91 €		1.096,91 €
	10.300,79 €	965,85 €	9.334,94 €	9.334,94 €	
	6.559,47 €	7.776,59 €	-1.217,12 €		1.217,12 €
	7.918,96 €	7.878,33 €	40,63 €	40,63 €	
	7.541,35 €	12.465,16 €	-4.923,81 €		4.923,81 €
	2.310,85 €	2.413,17 €	-102,32 €		102,32 €
	6.230,09 €	6.583,39 €	-353,30 €		353,30 €
	6.643,86 €	7.779,92 €	-1.136,06 €		1.136,06 €
	9.702,83 €	6.704,33 €	2.998,50 €	2.998,50 €	
	21.827,96 €	17.738,69 €	4.089,27 €	4.089,27 €	
	740,46 €	1.013,23 €	-272,77 €		272,77 €
	2.120,17 €	3.748,60 €	-1.628,43 €		1.628,43 €
V	3.520,42 €	11.402,27 €	-7.881,85 €		7.881,85 €
	740,46 €	658,46 €	82,00 €	82,00 €	
	1.480,24 €	0,00 €	1.480,24 €	1.480,24 €	
	3.856,97 €	4.527,01 €	-670,04 €		670,04 €
Total Copropriétaires	195.966,35 €	191.545,86 €	4.420,49 €	33.038,05 €	28.617,56 €

5 liste des factures par rubrique faisant partie du décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
29-01	01>12/2023	KONHEF asbl	288,21 €	23003
	Contrôle ascenseurs		288,21 €	
	Contrat d'entretien ascenseurs			
26-04	05/2023>04/2024 (M)	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	1.150,34 €	23113
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.150,34 €	
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien			
27-02	Fin des travaux 02/2023	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	153,70 €	23031
21-03	Dépannage ascenseur 03/2023	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	144,69 €	23070
31-08	Dépannage ascenseur 08/2023	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	206,70 €	23111
04-11	Dépannage ascenseur personnes bloquées 11/2023	SIAMU BRUXELLES	376,84 €	23110
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien		881,93 €	
	Téléphone d'urgence ascenseurs			
26-04	05/2023>04/2024 (M)	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	157,70 €	23113
	Téléphone d'urgence ascenseurs		157,70 €	
	Autres charges ascenseurs			
27-02	Fourniture & pose variateur fréquence 02/2023	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	2.352,14 €	23035
08-08	Traitement rapport SECT 01/2023	FACILYMO sprl	97,50 €	23077
08-08	Remplacement spot et placement UPS 08/2023	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	201,40 €	23093
30-10	Placement seuil cabine 10/2023	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa	675,22 €	23107
	Autres charges ascenseurs		3.326,26 €	
	Electricité ascenseurs			
01-02	01>03/2023	TOTALENERGIES sa	206,35 €	23152
25-03	04>06/2023	TOTALENERGIES sa	206,35 €	23166
28-03	10/03/2022>16/03/2023, régul.	TOTALENERGIES sa	20,30 €	23157
25-06	07>09/2023	TOTALENERGIES sa	155,82 €	23159
24-09	10>12/2023	TOTALENERGIES sa	155,82 €	23116
	Electricité ascenseurs		744,64 €	
	Total Ascenseurs		6.549,08 €	
	Assemblées Générales			
	Utilisation salles de réunion			
28-02	Location salle AG 03/04/2023 ,acompte	TRANSFORMA BXL	359,98 €	23067
13-04	Location salle AG 03/04/2023 ,solde	TRANSFORMA BXL	359,97 €	23064
	Utilisation salles de réunion		719,95 €	
	Autres frais d'assemblée			
31-03	7 Recommandés normalisés AGO 03/04/2023	FACILYMO sprl	122,50 €	23044
	Autres frais d'assemblée		122,50 €	
	Total Assemblées Générales		842,45 €	
	Assurances			
	Assurance Incendie			
16-01	01>12/2023	ALLIANZ sa	4.319,29 €	23014

	Assurance incendie		4.319,29 €	
	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes			
10-05	06/2023>05/2024	ALLIANZ sa	136,56 €	23052
	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes		136,56 €	
	Assistance judiciaire			
05-01	02/2023>01/2024	ARAG SE	631,91 €	23008
	Assistance judiciaire		631,91 €	
	Clôture sinistre			
31-12	Clôt sin 2023-013 à charge ACP (OD)		4.441,32 €	
31-12	Clôt sin 2023-017 à charge ACP (OD)		1.930,23 €	
31-12	Clôt sin 2023-018 à charge ACP (OD)		1.547,91 €	
31-12	Clôt sin 2023-019 à charge ACP (OD)		2.207,12 €	
31-12	Clôt sin 2023-092 à charge ACP (OD)		195,00 €	
31-12	Clôt sin 2023-258 à charge ACP (OD)		131,65 €	
	Clôture sinistre		10.453,23 €	
	Total Assurances		15.540,99 €	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
27-06	Frais (OD)		125,00 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		125,00 €	
	Total Charges financières		125,00 €	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01-02	01>03/2023	TOTALENERGIES sa	487,65 €	23151
25-03	04>06/2023	TOTALENERGIES sa	487,65 €	23156
28-03	10/03/2022>16/03/2022, régul.	TOTALENERGIES sa	-316,04 €	23163
25-06	07>09/2023	TOTALENERGIES sa	311,35 €	23160
24-09	10>12/2023	TOTALENERGIES sa	311,35 €	23117
	Electricité parties communes		1.281,96 €	
	Total Electricité		1.281,96 €	
	Entretien bâtiments			
	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs			
01-01	Remise sous tension 09/2022	LES BROTHERS	42,40 €	23050
12-01	Recherche panne 11/2022	DOURTE ELEKTRICITEIT scri	132,50 €	23056
13-01	Remplacement ampoule défectueuse 01/2023	DOURTE ELEKTRICITEIT scri	139,55 €	23007
20-01	Intervention porte 01/2023	A VITRACO sprl	259,70 €	23005
04-04	Dépannage panne ascenseur 04/2023	EMRELEC	126,14 €	23066
05-04	achats ampoules 03/2023	ACP (Note de frais)	35,98 €	23068
25-04	Fourniture et pose câbles et ampoules 04/2023	EMRELEC	272,42 €	23109
15-11	Dépannage minuterie caves 11/2023	EMRELEC	145,22 €	23105
27-11	Dépannage luminaire chaufferie 11/2023	EMRELEC	145,22 €	23126
27-12	Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl	48,55 €	23149
	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs		1.347,68 €	
	Total Entretien bâtiments		1.347,68 €	
	Frais d'administration			
	Frais administratifs			
21-02	01>03/2023 (M)	FACILYMO sprl	285,79 €	23030
01-04	04>06/2023 (M)	FACILYMO sprl	285,79 €	23043
01-07	07>09/2023 (M)	FACILYMO sprl	285,79 €	23085
01-10	10>12/2023 (M)	FACILYMO sprl	285,79 €	23099
	Frais administratifs		1.143,16 €	
	Total Frais d'administration		1.143,16 €	

	Frais divers gestion			
	Frais archives			
31-12	Archivage 2023	FACILYMO sprl	150,00 €	23142
	Frais archives		150,00 €	
	Total Frais divers gestion		150,00 €	
	Honoraires			
	Honoraires syndics			
21-02	01>03/2023 (M)	FACILYMO sprl	1.905,26 €	23030
01-04	04>06/2023 (M)	FACILYMO sprl	1.905,26 €	23043
01-07	07>09/2023 (M)	FACILYMO sprl	1.905,26 €	23085
01-10	10>12/2023 (M)	FACILYMO sprl	1.905,26 €	23099
	Honoraires syndics		7.621,04 €	
	Autres honoraires			
27-02	Préparation dossier prime gaz T4 2022	FACILYMO sprl	105,00 €	23036
14-03	Réencodage comptable	FACILYMO sprl	1.050,00 €	23037
31-03	CONT ACP c/	FACILYMO sprl	195,00 €	23081
31-03	CONT ACP c/ , suivi dossier	FACILYMO sprl	70,00 €	23082
31-03	CONT ACP c/ l suivi dossier T1 2023	FACILYMO sprl	70,00 €	23083
20-06	Gestion dossier prime gaz T1 2023	FACILYMO sprl	105,00 €	23040
21-06	Appel garde : intervention 08/05/2023	FACILYMO sprl	42,50 €	23038
21-06	Appel garde : intervention 08/05/2023	FACILYMO sprl	42,50 €	23039
28-06	CONT ACP/ - gestion, suivi, mise à jour de la dette T2 2023	FACILYMO sprl	70,00 €	23073
28-06	CONT ACP c/ suivi dossier T2 2023	FACILYMO sprl	70,00 €	23080
28-06	CONT ACP c/	FACILYMO sprl	195,00 €	23084
08-08	Demande devis suivant Analyse de risques 08/2023	FACILYMO sprl	70,00 €	23076
01-10	CONT ACP c/ suivi dossier T3 2023	FACILYMO sprl	70,00 €	23100
01-10	CONT ACP c/ l suivi dossier T3 2023	FACILYMO sprl	70,00 €	23101
17-11	Scan plans 11/2023	ACP (Note de frais)	42,50 €	23104
29-12	Recommandés AGE 21/12/2023	FACILYMO sprl	410,00 €	23138
31-12	CONT ACP l suivi dossier T4 2023	FACILYMO sprl	105,00 €	23143
31-12	CONT ACP c/ l suivi dossier T4 2023	FACILYMO sprl	105,00 €	23144
	Autres honoraires		2.887,50 €	
	Total Honoraires		10.508,54 €	
	Jardins			
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
24-01	01/2023	VERT-TIGE	124,43 €	23004
24-02	02/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23032
24-03	03/2023	VERT-TIGE	124,43 €	23023
24-04	04/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23059
24-05	05/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23051
24-06	06/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23086
24-07	07/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23088
24-08	08/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23089
24-09	09/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23098
24-10	10/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23106
24-11	11/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23125
24-12	12/2023	VERT-TIGE	124,44 €	23145
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		1.493,26 €	
	Total Jardins		1.493,26 €	
	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
31-01	01/2023	MAISONS srl	902,94 €	23001
29-03	03/2023	MAISONS srl	902,94 €	23069
30-04	04/2023	MAISONS srl	902,94 €	23057
31-05	05/2023 +encombrants	MAISONS srl	1.199,39 €	23049

20-06	06/2023	MAISONS srl	902,94 €	23087
31-07	07/2023 +nettoyage toits garages, installation 3 araignées	MAISONS srl	1.291,35 €	23072
31-08	08/2023	MAISONS srl	902,94 €	23096
29-09	09/2023	MAISONS srl	902,94 €	23097
31-10	10/2023	MAISONS srl	902,94 €	23167
30-11	11/2023	MAISONS srl	902,94 €	23141
29-12	12/2023	MAISONS srl	902,94 €	23146
	Nettoyage bâtiment selon contrat		10.617,20 €	
	Total Nettoyage		10.617,20 €	
	Parkings			
	Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat			
21-07	Dépannage porte garage 07/2023	PORTOMATIC sprl	162,98 €	23090
	Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat		162,98 €	
	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats			
10-05	Porte garage, remise en place axes ressorts 05/2022	PORTOMATIC sprl	276,93 €	23058
	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats		276,93 €	
	Electricité garages			
01-02	01>03/2023	TOTALENERGIES sa	30,69 €	23153
25-03	04>06/2023	TOTALENERGIES sa	30,69 €	23165
28-03	10/03/2022>16/03/2023, régul.	TOTALENERGIES sa	714,88 €	23158
25-06	07>09/2023	TOTALENERGIES sa	30,69 €	23161
24-09	10>12/2023	TOTALENERGIES sa	30,69 €	23119
	Electricité garages		837,64 €	
	Total Parkings		1.277,55 €	
	Protection anti-incendie			
	Contrats d'entretien extincteurs			
16-09	11/2023>10/2024	SICLI sa	260,05 €	23120
	Contrats d'entretien extincteurs		260,05 €	
	Total Protection anti-incendie		260,05 €	
	Rénovation			
	Rénovation			
06-01	Remplacement robinet & remise décharge des eaux pluviales 01/2023	ALFA SERVICES srl	201,40 €	23009
22-03	Fourniture & pose vanne et clapet 03/2023	ALFA SERVICES TS	660,56 €	23024
25-04	Inventaire amiante visuel 04/2023	CB CONSEIL sprl	1.012,77 €	23112
10-05	Rempla. colonne A 05/2023	ALFA SERVICES TS	917,54 €	23102
08-06	Fourniture & pose cave + chaudière +hall 06/2023	MERTENS sprl	841,64 €	23048
25-11	Rempla. ressorts, câbles, roulettes réglages et tests 11/2023	PORTOMATIC sprl	1.062,59 €	23129
28-11	Fourniture et pose néon chaufferie 11/2023	EMRELEC	145,22 €	23127
	Rénovation		4.841,72 €	
	Total Rénovation		4.841,72 €	
	Sanitaires et chauffage			
	Contrats d'entretien			
16-01	01>12/2023	ABC TECHNICS sprl	2.233,42 €	23006
	Contrats d'entretien		2.233,42 €	
	Autre entretien installations de chauffage			
06-01	Dépannage chauffage 01/2023	ABC TECHNICS sprl	207,76 €	23012
06-01	Dépannage chauffage 01/2023	ABC TECHNICS sprl	239,56 €	23013
09-01	Remplacement soupapes sanitaires 01/2023	ABC TECHNICS sprl	1.216,88 €	23010
09-01	Déplacement sonde extérieure 01/2023	ABC TECHNICS sprl	638,12 €	23011
15-03	Dépannage chauffage 02/2023	ABC TECHNICS sprl	156,88 €	23062
28-03	Dépannage chauffage 03/2023	ABC TECHNICS sprl	296,80 €	23071

30-06	Dépannage chauffage 04/2023	ABC TECHNICS sprl	261,82 €	23075
30-06	Dépannage chauffage 04/2023	ABC TECHNICS sprl	226,84 €	23094
30-06	Remplacement régulateur et télécommande 05/2023	ABC TECHNICS sprl	1.132,08 €	23095
07-07	Dépannage chauffage 05/2023	ABC TECHNICS sprl	261,82 €	23074
18-07	Remplacement purgeur d'air sur séparateur 07/2023	ABC TECHNICS sprl	499,26 €	23091
	Autre entretien installations de chauffage		5.137,82 €	
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage			
17-03	Débouchage colonne évac. terrasses 03/2023	ALFA SERVICES TS	381,60 €	23027
17-03	Inspection fuite colonne 03/2023	ALFA SERVICES TS	31,80 €	23029
23-03	Recherche fuite 03/2023	ALFA SERVICES TS	201,40 €	23025
04-04	Remplacement colonne 04/2023	ALFA SERVICES TS	446,03 €	23065
21-04	Remplacement tête volant 04/2023	ALFA SERVICES TS	576,47 €	23063
13-10	CE : égouts, chambres visites et sterputs	ALFA SERVICES TS	418,40 €	23108
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage		2.055,70 €	
	Total Sanitaires et chauffage		9.426,94 €	
	Stock			
	Stock télécommandes garage			
30-01	Achat 5 télécommandes (70.66€/pce)	PORTOMATIC sprl	353,32 €	23002
31-12	Vente 2 télécommandes (OD)		-141,32 €	
	Stock télécommandes garage		212,00 €	
	Total Stock		212,00 €	
	Total général		65.617,58 €	

6/ Liste des factures faisant partie du décompte eau/chauffage

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Eau & Chauffage			
	Redevance fixe et consommation eau			
31-12	Régul. AQUATEL 2022 (OD)		453,60 €	
31-12	Du 01/01/2023 au 31/12/2023, facture à recevoir (OD)		6.245,33 €	
	Redevance fixe et consommation eau		6.698,93 €	
	Redevance fixe et consommation gaz			
01-02	01>03/2023	TOTALENERGIES sa	7.888,20 €	23154
25-03	04>06/2023	TOTALENERGIES sa	7.888,20 €	23155
01-04	10/03/2022>16/03/2023, régul.	TOTALENERGIES sa	-4.863,67 €	23164
25-06	07>09/2023	TOTALENERGIES sa	4.333,09 €	23162
24-09	10>12/2023	TOTALENERGIES sa	4.946,26 €	23118
31-12	Régul. AQUATEL 2022 (OD)		200,08 €	
	Redevance fixe et consommation gaz		20.392,16 €	
	Compteurs et relevé des compteurs			
31-12	Du 01/01/2023 au 31/12/2023	AQUATEL sprl	2.164,39 €	23168
	Compteurs et relevé des compteurs		2.164,39 €	
	Total Eau & Chauffage		29.255,48 €	
	Total général		29.255,48 €	

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP TORROELLA »
Avenue Jules Bordet, 72
1140 Bruxelles
BE0833.506.746

Bruxelles, le 22/01/2026

ACP TORROELLA : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2025

Jeudi 22/01/2026 à 18h30 – dans la salle « DENIES 3 »

Sise au Rez de Chaussée Gauche - Avenue du Renouveau 23 à 1140 Evere

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale

18 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés

6.299 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées

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

Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et, le cas échéant, donner procuration à une personne de son choix.

2. Elections et rapports :

➤ Nomination du président de l'assemblée générale et du secrétaire

A l'unanimité, M. [] est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, M. [] Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ Constat d'approbation des PV d'AGO et AGE 2024



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Comment Contacter FACILYMO SYNDIC ?

Par Téléphone :

- Du Lundi au Vendredi entre 09h00 et 12h00 : **02/511.71.00**
- En dehors de ces heures (urgence technique uniquement) : **0488/025.001**

Par email : **ACP TORROELLA + objet de la demande :**

- info@facilymo.be : toute question/info d'ordre général
- intervention@facilymo.be : toute demande d'intervention/dépannage
- sinistre@facilymo.be : toute question/info liée au suivi d'un sinistre
- compta@facilymo.be : toute question/info liée à la comptabilité

➤ **Rapport du syndic sur l'exercice écoulé – liste non-exhaustive :**

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Gestion des demandes d'interventions/dépannages > voir listing ci joint
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- Réunions de conseil de copropriété + contacts réguliers avec le CDC
- Gestion des sinistres (ci-dessous)
- Gestion des contentieux (ci-dessous)
- Ascenseurs – suivi des rapports et levées SECT
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Gestion de la prime tarif social gaz
- Mise à jour cadastre vertical – propriétaire de droits réels
- Expertise réalisée au niveau des chaudières – Mr Van Beers
- Travaux effectués en chaufferie par ABC Technics
- Changement entreprise de nettoyage
- Travaux effectués sur la conformité ascenseur
- Suivi dossier Permis Environnement
- Mise aux normes sécurité incendie – via Helpfire
- Suivi dossier rénovation enveloppe immeuble > voir infra
- Remplacement châssis commun 8^{ème} étage + accès sécurisés
- Mise en place nouvel adoucisseur



- Souscription CE adoucisseur + livraison de sel
- Comptabilité :
- Edition des appels de fonds et/ou décomptes de charges
- Edition des rappels et suivi des impayés
- Soumission des comptes à la vérification
- Edition des décomptes trimestriels/annuels

➤ **Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes** – voir annexe

Le CAC fait rapport en assemblée > les comptes sont corrects et reflètent la réalité.

2. Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/01/2024 > 31/12/2024 :

➤ **Approbation des comptes et bilan**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Factures à recevoir	446,29	Fonds de roulement	37.000,00
Charges à reporter	6.630,87	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
Solde ancien syndic	229,97	- Ouverture	150.046,68
Total Classe 4	7.307,13	- Appels	19.802,16
		- Utilisation/Apport	-48.514,43
Classe 5		Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	121.334,41
BE13 0882 4746 1139 (Compte Epargne Général)	121.800,95	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	
BE33 0882 9163 5646 (Compte Epargne)	6.750,38	- Ouverture	6.749,88
BE48 0688 9000 4127 (Compte courant)	69.060,64	- Utilisation/Apport	0,50
Total Classe 5	197.611,97	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	6.750,38
		Total Classe 1	165.084,79
		Classe 4	
		Copropriétaires	29.499,40
		Fournisseurs	21.175,10
		Indemnités s/procédures (perçues)	4.284,24
		Arrondis	0,84
		Compte d'attente	229,97

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

		Compte d'attente	6.895,31
		Total Classe 4	62.084,86
		Sinistre(s)	
		2023-014 : C	1.763,04
		2023-118 : S (A2)	-195,00
		2023-281 : E DI	-1.068,10
		2023-075 : Sinistre 2019 03	-15.451,80
		2024-029 :	-433,20
		2024-044 :	-2.182,50
		2023-271 : F	-703,20
		2023-119 : A	-994,24
		2023-136 : F	-428,20
		2023-258 :	-490,05
		SIN 2024-148 : /S	-1.210,90
		SIN 2024-239 :	-428,20
		SIN 2024-270 :	-428,20
		Total Sinistre(s)	-22.250,55
Total	204.919,10	Total	204.919,10

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Syndic Facilymo SRL durant l'exercice de sa mission**

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise



➤ **Décharge au Conseil de Copropriété durant l'exercice de sa mission**

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Commissaire aux Comptes durant l'exercice de sa mission**

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 :

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 :

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 :

POUR : 6.299

CONTRE : 0

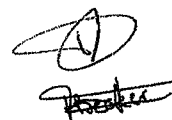
ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nomination du Commissaire aux Comptes**

Candidat :

POUR : 6.299



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Désignation des personnes de contact pour accès immeuble**

Candidats : 0

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 31/12/2024 :

➤ **Etat des comptes bancaires à la date de l'assemblée générale – à titre informatif**

Copropriété ACP TORROELLA		
Compte	BIC	Solde actuel
BE48 0688 9000 4127	GKCCBEBB	17737,37
BE61 0882 9830 6317	GKCCBEBB	0,00
BE13 0882 4746 1139	GKCCBEBB	142199,85
BE33 0882 9163 5646	GKCCBEBB	6866,51

➤ **Fonds de Roulement : 37.000,00 €**

Maintien de ce fonds

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire – voir postes ouverts au bilan :**

Est décidé : Solde ancien syndic : 229,97€ à nettoyer via charges courantes

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Point accepté à la majorité requise

➤ **Budget prévisionnel** > ci-annexé.

Proposition de maintien d'un budget de dépenses de 112.000€/an – via appels de 9.334€/mois

Est décidé : appels de 9.334€/mois à partir du 01/02/2026 > AGO 2026

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.000) : 121.334,41€**

Actuellement, appels de 1.650€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 1.650€/mois à partir du 01/02/2026 > AGO 2026

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. **Fonds de Réserve Parkings (Q. 13) : 6.750,38€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appels sur la période

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP – modification éventuelle de contrats :**

Ascenseur	LIFT-UP ENGINEERING sa
Assurance Incendie	ALLIANZ sa
Banque	BNP PARIBASFORTIS
Banque	BELFIUS BANQUE

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Chauffagiste	ABC TECHNICS sprl
Courtier Assurances	DEHON & Associés
Curage	ALFA SERVICES DEBOUCHAGE
Détection Incendie	SICLI sa
Eau	VIVAQUA scrll
Electricité	TOTALENERGIES sa
Entretien jardin	VERT-TIGE
Entretien Porte Garage	PORTOMATIC sprl
Fournitures Nettoyage	STIMA BELGIUM sprl
Gaz	TOTALENERGIES sa
Nettoyage	BUSERCO - EVG Management sprl
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
Relevé Compteurs	AQUATEL sprl
S.E.C.T. Ascenseur	KONHEF asbl
Service Conciergerie	FACILINVEST sprl
Syndic	FACILYMO sprl

6. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

- Pour rappel – 1ère quinzaine d'avril
- Fixation Date AGO 2026 – mardi 14/04/2026 à 18H30 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires :

CONT 2024 - /	
en cours	
CONT 2024 : /	
€	
CONT 2023 - /	
CONT 2022 - /	
€	

➤ Sinistres :

SIN 2025-134 : /	Dégâts des eaux
SIN 2025-032 :	Dégâts des eaux
SIN 2025-020 :	Dégâts des eaux

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

SIN 2025-009 : I	Dégâts des eaux
SIN 2024-270 : I	Dégâts des eaux
SIN 2024-239 : I	Dégâts des eaux
SIN 2024-148 :	Dégâts des eaux
2024-089	Protection Juridique
2024-044 :	Dégâts des eaux
2024-029 :	Dégâts des eaux
2023-281 :	Dégâts des eaux
2023-271 :	Dégâts des eaux
2023-258 :	Dégâts des eaux
2023-136 :	Dégâts des eaux
2023-075 :	Autre
2023-014 :	Dégâts des eaux

8. Renouvellement du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat : 5.000€ htva

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

9. Mandat à donner au syndic et CDC pour signature de contrats potentiellement plus avantageux pour l'ACP.

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10. Renouvellement du montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 2.000€ htva

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11. Copropriété : Statuts (ADB/RC/ROI) + Points Généraux



o Statuts

- o Statut et Planning 2025/2026
- o Renouvellement du mandat donné au CDC pour désignation d'un notaire – dans un budget indicatif de 5.000€ - financement via fonds de réserve

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- o Rappel du groupe de travail désigné + méthodologie de travail

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

12.1 Ascenseur

12.1.1 Travaux effectués

12.1.2 Mandat à donner au Syndic + CDC pour suites utiles

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.2 Travaux de Rénovation des Terrasses Façades Arrières et Toitures Terrasses Penthouse

12.2.1 Rappel de la genèse de ce dossier, ainsi que des décisions des dernières AG.

12.2.2 Statut sur la mission d'étude et ses avancées à ce jour

12.2.3 Constats sur ces derniers mois – dans le cadre de la collaboration avec le bureau d'architecture

12.2.4 Opportunité de mandater le bureau d'Architecture sur assurer la reprise de ce dossier – au niveau de la mission d'étude, des appels d'offres et du suivi de chantier > budget, planning et financement.

Est décidé : budget de 6.000€ htva – financement via fonds de réserve.

L'assemblée rappelle au syndic de bien vérifier les conditions de fin de collaboration avec le bureau actuel - :

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.3 Permis d'Environnement

- 12.3.1 Statut à ce jour – via bureau d'étude
- 12.3.2 Mandat à donner au Syndic + CDC pour toute action et décision dans le cadre de ce dossier – financement via fonds de réserve

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11

12.4 Chaufferies

- 12.4.1 Actions lancées depuis la dernière AGO → expert mandaté
- 12.4.2 Situation à ce jour
- 12.4.3 Mandat à donner au Syndic + CDC pour toute action et décision dans le cadre de ce dossier – financement via fonds de réserve

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- 12.4.4 Nécessité de procéder au remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire (remplis de calcaire) – budget de 10.000€, planning et financement

Est décidé : OK, via ABC TECHNICS - via fonds de réserve

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.5 Amiante (décision mise en stand-by)

- 12.5.1 Rapport amiante effectué en 2023
- 12.5.2 Nécessité de procéder au désamiantage suivant rapport, préalablement à la mise en ordre de la chaufferie
- 12.5.3 Budget (10.000€ htva), planning et financement

Est décidé : mise en stand by > AGO 2026

POUR : 6.299



CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.5.4 Mandat à donner au Syndic + CDC pour choix du prestataire et définition des prestations – financement via fonds de réserve

Pas d'application

12.6 Rénovation Hall + Cage d'Escalier

12.6.1 Situation à ce jour

12.7 Intérêt pour le placement d'une antenne GSM en toitures

12.7.1 Voir annexe > proposition reçue de Digi

Est décidé : accord de principe de l'assemblée sur ce projet.

Assemblée demande au syndic de rentrer en discussion avec DIGI car intérêt – mais travaux toitures à effectuer au préalable – par l'ACP et demande de relecture du contrat par avocat (et négociations si nécessaires).

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.8 Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages (point reporté AGO 2024)

- Législation actuelle et prochaines échéances
- Proposition/statut pré-étude SIBELGA quant à la puissance nécessaire/disponibilité

Est décidé : pas d'intérêt pour ce point pour le moment

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

13. Points demandés par des Copropriétaires :

13.1

« J'aimerais installer un climatiseur dans mon appartement du 8ème étage. Pour cela, une partie doit être installée à l'extérieur, en façade avant ou sur le toit.

Il s'agirait d'installer cet élément de manière invisible de la rue, des riverains ou des habitants de l'immeuble.

J'aimerais demander l'autorisation à l'ACP lors de la prochaine AG.

Je m'engage à payer les frais, à garantir la bonne exécution des travaux et à prendre en charge les éventuelles conséquences dans le temps.

Aussi, je n'installerai rien avant que les travaux de rénovation de toit et terrasses ne soient terminés. »

Est décidé : accord sur ce point – sous réserve que les travaux soient effectués dans les règles de l'art.

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

13.2

« Faisant suite aux problèmes d'insécurité rencontrés par cfr mon courrier du 06.04.2025), locataire de l'appartement précité, je vous saurai gré de mettre le Point suivant à l'ordre du jour de la prochaine AGO (mai-juin 2025):

Il a en effet constaté que nombre de résidents qui entrent dans l'immeuble laissent également, lorsqu'ils ouvrent la porte intérieure (face à l'ascenseur), entrer des inconnus qui pénètrent alors dans les parties communes de l'immeuble donnant accès aux appartements et caves.

Il est par conséquent à considérer que cette règle de vie commune (ne pas ouvrir la porte d'entrée à des inconnus) tenant à la sécurité de tous devrait être rappelée par un courrier adressé à chacun des occupants, et qu'il est également souhaitable que cette règle élémentaire, actuellement non respectée par tous, soit apposée sur le tableau d'affichage à l'entrée de l'immeuble.

Vous priant de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AGO ce double rappel à adresser aux occupants, je vous prie, Madame, Monsieur, d'agréer l'expression de ma parfaite considération. »



Est décidé : OK pr placer un avis (rappel) dans les communs + envoi de l'avis à tous.

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

14

14. Mandat du Syndic :

- **Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2026 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2026 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 6.299

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires donnent mandat au Président de Séance pour signer – de façon virtuelle – le présent PV d'AG

Le Secrétaire



Le Président de Séance





SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP TORROELLA »
Avenue Jules Bordet, 72
1140 Bruxelles
BE0833.506.746

Bruxelles, le 08/04/2024

ACP TORROELLA : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2024

Lundi 08/04/2024 à 18h30 – dans la salle « DENIES 3 »

Sise au Rez de Chaussée Gauche - Avenue du Renouveau 23 à 1140 Evere

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

16 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés

6.713 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées

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

Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et, le cas échéant, donner procuration à une personne de son choix.

2. Elections et rapports :

➤ *Nomination du président de l'assemblée générale et du secrétaire*

A l'unanimité,

le est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, la

Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ *Constat d'approbation du PV d'AGO 2023*

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

IMPORTANT: Rappel du Mode de Fonctionnement ACP/CDC/Syndic et Rôles de Chacun :

- Métier du Syndic – Attentes/Engagements et Responsabilités
- Difficultés Fournisseurs
- Rappel du Rôle du CDC + désignation de « la plume »
- Rappel du Rôle du CAC
- Implication des Copropriétaires
- Relation Professionnelle
- Gestion des espaces communs
- Dossiers courants, décisions AG, mesures conservatoires, gestion sinistres, gestion contentieux, dépannages et suivi d'interventions, gestion comptable et financière
- Service technique + service conciergerie
- Gestion des Encombrants
- Problèmes privatifs
- Modalités pratiques de contact/transmission ou accès à l'info
 - Mail :
 - info@facilymo.be
 - compta@facilymo.be
 - intervention@facilymo.be
 - Canal spécifique pr les membres du CDC (gestionnaire + assistant gestionnaire) : toute info pr un dossier commun – qui n'est pas une demande d'intervention/dépannage
 - Mail type : **ACP TORROELLA** + objet du mail + explication succincte
 - **Attention aux mails inutiles et/ou non adressés à l'attention du syndic = surcharge de boîtes et donc contre productivité**
 - Tél : 02/511.71.00 (du lu > ve de 09h00 à 12h00)
 - Garde : 0488/025.001 (tout le restant du temps – réelles urgences techniques uniquement)
 - Accès online : pour toutes les ACP courant 2024
 - Infos communes ACP
 - Support administratif (PV AG, statuts, ROI, contrats ...)
- Accès immeuble : contact propriétaire/occupant sur place > désignation des personnes
- Rappel transmission des infos (avis, travaux, décisions AG,) : des propriétaires vers les occupants de leurs biens

➤ **Rapport du syndic sur l'exercice écoulé - liste non-exhaustive :**

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Gestion des demandes d'interventions/dépannages
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- Réunions de conseil de copropriété + contacts réguliers avec le CDC
- Gestion des sinistres (ci-dessous)
- Gestion des contentieux (ci-dessous)
- Ascenseurs – suivi des rapports et levées SECT
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Tenue AGE dossier ascenseur
- Lancement du BC LIFTEXPERTISE
- Lancement du BC Rénovation ascenseur - LiftUp
- Relance dossier rénovation façades + ajout étude toiture + prorogation PU
- BC via bureau d'études ESHER pour mise en ordre Permis d'Environnement suite à absence de PE
- Lancement BC et Réalisation étude sur le placement de bornes électriques ds les garages
- Lancement Quicksan – Audit Energétique
- Gestion de divers soucis sur chaufferie
- Mise en place nouveau contrat nettoyage
- Suivi rénovation hall d'entrée
- Remplacement compteurs EC/EF privatifs - via Aquatel
- Remplacement des vannes avant compteurs
- Gestion prime gaz fédérale
- Harmonisation complète sonnettes/boîtes aux lettres
- Identification et recensement des caves privatives
- Comptabilité :
- Edition des appels de fonds et/ou décomptes de charges
- Edition des rappels et suivi des impayés
- Soumission des comptes à la vérification
- Edition des décomptes annuels

➤ **Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes**

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

3 Approbation des comptes – bilans et décharges : 01/01/2023 > 31/12/2023 :

Approbation des comptes et bilan

Les comptes ont été édités entre l'envoi de la convocation et la présente AG.

Il est à noter que + de 30% des index de consommation relevés par AQUATEL sur les anciens compteurs sont problématiques (défectuosité, trop ou pas assez de conso, incohérences et dysfonctionnements).

Afin de débloquent les comptes 2023, nous avons décompté toutes les charges liées à l'eau et au chauffage en quotités.

Etant donné le remplacement des anciens compteurs par du nouveau matériel en 01/2024, cette situation ne devrait plus se reproduire sur le nouvel exercice.

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	2.175,15	Fonds de roulement	37.000,00
Charges à reporter	4.702,43	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	
Solde ancien syndic	614,97	- Ouverture	171.279,41
Compte d'attente	556,60	- Appels	19.901,08
Total Classe 4	8.049,15	- Utilisation/Apport	-41.134,69
		Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	150.045,80
Classe 5		Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	6.749,88
BE13 0882 4746 1139 (Compte Epargne Général)	153.423,56	Total Classe 1	193.795,68
BE33 0882 9163 5646 (Compte Epargne)	6.749,88		
BE48 0688 9000 4127 (Compte courant)	16.106,33	Classe 4	
Total Classe 5	176.279,77	Fournisseurs	9.723,81
		Factures à recevoir	6.832,48
		Arrondis	0,87
		Total Classe 4	16.557,16
		Sinistre(s)	
		2022-181 : /	-552,00
		2023-075 : Sinistre 2019 03	-15.451,80
		2023-014 :	-3.042,59
		(C	
		2023-015 : A5/A6/A7- (OP 2021-03)	-1.973,06

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

		2023-271 :	-703,20
		2023-016 : - (OP 2021-04)	-2.091,43
		2023-013 : D OP 2021 01)	300,00
		2023-181 : I	-697,40
		2023-119 : ACP(	-994,24
		2023-136 :	-428,20
		2023-104 : I	-195,00
		2023-118 : T	-195,00
		Total Sinistre(s)	-26.023,92
Total	184.328,92	Total	184.328,92

Est décidé : l'assemblée approuve les comptes 2023 – hors AQUATEL
Mandat donné au Syndic + CDC + CAC pour étudier la question d'une répartition
équitable en fonction des comportements de consommations individuels.

Cette proposition sera soumise au vote lors d'une AG ultérieure

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Syndic Facilymo SRL durant l'exercice de sa mission**

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Conseil de Copropriété durant l'exercice de sa mission**

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Commissaire aux Comptes durant l'exercice de sa mission**

POUR : 6.713

CONTRE : 0

FACILYMO Sprl – Rue Edouard Dekoster 62C, 1140 Bruxelles – BE0833.369.956

API 508.295 & IPI 514.855 - Membres FEDERIA - Référencés par le SNPC

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ *Nomination du Conseil de Copropriété*

Candidat 1 :

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 :

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 :

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ *Nomination du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes*

Candidat :

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 31/12/2023 :

➤ *Etat des comptes bancaires à la date de l'assemblée générale*

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Copropriété	ACP TORRELLA	
Compte	BIC	Solde actuel
BE48 0698 5000 4127	GKCCBEBB	10030,86
BE13 0632 4746 1139	GKCCBEBB	150210,34
BE33 0682 8163 5646	GKCCBEBB	0750,36

➤ **Fonds de Roulement : 37.000€**

Maintien de ce fonds

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Nettoyage bilantaire – suivant bilan 31/12/23**

438000	Solde ancien syndic	614,97 €
438	Compte d'attente	556,60 €

Est décidé : nettoyage de 1.171,57€ via charges courantes exercice 2024

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Budget prévisionnel**

Proposition de maintien d'un budget de dépenses de 112.000€/an – via appels de 9.334€/mois

Est décidé : appels de 9.334€/mois à partir du 01/05/2024 > AGO 2025

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. Fonds de Réserve Général (Q. 10.000)

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Actuellement, appels de 1.650€/mois

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 1.650€/mois à partir du 01/05/2024 > AGO 2025

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. Fonds de Réserve Parkings (Q. 13)

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appel sur cet exercice

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP – modification éventuelle de contrats :

Ascenseur	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa > LIFT UP (modernisation)
Assurance Incendie	ALLIANZ sa
Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	ABC TECHNIQUES sprl
Courtier Assurances	DEHON & Associés
Curage	ALFA SERVICES DEBOUCHAGE
Détection Incendie	SICLI sa
Eau	VIVAQUA srl
Electricité	TOTALENERGIES sa
Entretien jardin	VERT-TIGE
Entretien Porte Garage	PORTOMATIC sprl
Fournitures Nettoyage	STIMA BELGIUM sprl
Gaz	TOTALENERGIES sa
Nettoyage	BUSERCO - EVG Management sprl
PI ARAG	ARAG SE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
Relevé Compteurs	AQUATEL sprl

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

S.E.C.T. Ascenseur	KONHEF asbl
Syndic	FACILYMO sprl

6. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Pour rappel – 1ère quinzaine d'avril

Fixation Date AGO 2025 – mardi 08/04/2025 à 18h30 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

Procédures judiciaires en cours :

CONT 2023 - ACF
CONT 2022 -

Sinistres en cours :

2024-089 :	IS	Protection Juridique
2024-044 :	E	Dégâts des eaux
2024-029 :		Dégâts des eaux
2024-023 F	D	Protection Juridique
2024-022		Protection Juridique
2023-181 :	I	Dégâts des eaux
2023-271 :		Dégâts des eaux
2023-258 :		Dégâts des eaux
2023-136 :		Dégâts des eaux
2023-119 :		Dégâts des eaux
2023-118 :		Dégâts des eaux
2023-104 :		Dégâts des eaux
2023-092 :	A	Dégâts des eaux
2023-046 :		Dégâts des eaux
2022-181 :		Dégâts des eaux
2023-018 :		Dégâts des eaux
2023-013 : C (OP 2021 01)		Dégâts des eaux
2023-019 :		Dégâts des eaux
2023-075 : Sinistre 2019 03		Autre
2023-016 :		Dégâts des eaux

info@facilymo.be

IPI 508.295 & IPI 514.855 - Membres FEDERIA - Référencés par le SNPC

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

12.1.1 Statut SECT + conformité AR (Analyse de Risques)

12.1.2 Rappel de la décision d'AGE 12/2023 + planning communiqué par LIFT UP

Démarrage travaux annoncés pr le 27/05 – durée théorique du chantier : 4 semaines

12.1.3 Mandat à donner au Syndic + CDC pour suites utiles

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.2 Travaux de Rénovation des Terrasses Façades Arrières et Toitures Terrasses Penthouse

12.2.1 Rappel de la décision d'AGO 2023

12.2.2 Statut sur la mission d'étude et ses avancées à ce jour – présentation par le bureau d'architecture Cottenier (vers 19h15)

12.2.3 Prorogation du permis d'urbanisme actuel

12.2.4 Prochaines étapes de ce projet

12.2.5 Dans l'intervalle, opportunité de procéder à des appels de fonds complémentaires en prévision de ce chantier

12.2.6 Rappel du fonctionnement de l'emprunt ACP BELFIUS + assurance-crédit ATRADIUS

Une AGE sera organisée en 06/2024 ou en 09/2024 afin de soumettre le dossier – finalisé – au vote.

12.3 Permis d'Environnement

12.3.1 Situation actuelle : absence de permis d'environnement

12.3.2 Mandat confié au bureau d'étude afin d'introduire la demande de permis

12.3.3 Statut à ce jour

12.3.4 Mandat à donner au Syndic + CDC pour toute action et décision dans le cadre de ce dossier – financement via fonds de réserve

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

12.4 Chaufferies

12.4.1 Actions lancées depuis la dernière AGO

12.4.2 Situation à ce jour

12.4.3 Mandat à donner au Syndic + CDC pour toute action et décision dans le cadre de ce dossier – financement via fonds de réserve

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.4.4 Mandat à donner au Syndic et CDC pour désignation d'un expert indépendant – dans le cadre des problèmes récurrents sur l'installation de chauffe (cfr annexe)

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.5 Amiante

12.5.1 Rapport amiante effectué en 2023

12.5.2 Nécessité de procéder au désamiantage suivant rapport, préalablement à la mise en ordre de la chaufferie

12.5.3 Budget (10.000€ tva), planning et financement

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.5.4 Mandat à donner au Syndic + CDC pour choix du prestataire et définition des prestations – financement via fonds de réserve

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

FACILYMO Sprl – Rue Edouard Dekoster 62C, 1140 Bruxelles – BE0833.369.956

IPI 508.295 & IPI 514.855 - Membres FEDERIA - Référencés par le SNPC



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

12.6 Rénovation Hall + Cage d'Escalier

12.6.1 Actions lancées depuis la dernière AGO

12.6.2 Situation à ce jour

12.6.3 Proposition d'effectuer des travaux complémentaires de remise en peinture des communs au niveau des étages (bon de commande à lancer après les travaux d'ascenseur)

12.6.4 Budget, planning et financement

12.6.5 Mandat à donner au Syndic + CDC pour choix du prestataire et définition des prestations – financement via fonds de réserve

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.7 Plan pluriannuel des Travaux Immeuble

12.7.1 Explications + rappel de l'obligation légale

12.7.2 Proposition de mise vote de ce point lors de l'AGO 2028

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.8 Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages (point reporté AGO 2023)

- Législation actuelle et prochaines échéances – 01/01/2025
- Proposition de réalisation d'une étude collective – via bureau d'études (budget estimatif de 3.000€ - via fonds de réserve)
- Résultats de l'étude seront présentés lors d'une prochaine AG.

Est décidé : point reporté à une prochaine AG

POUR : 6.713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

13. Points demandés par des Copropriétaires :

FACILYMO

S. NDLG

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Nihil

14. Mandat du Syndic :

- Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2025 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2025 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 6,713

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

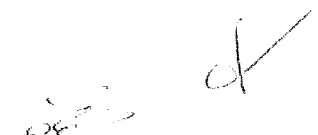
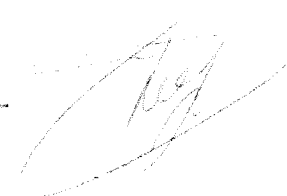
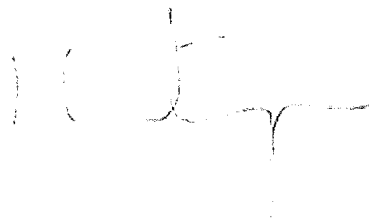
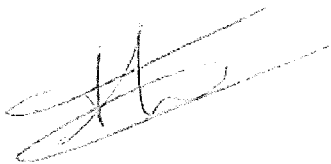
Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h40 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires





SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP TORROELLA »
Avenue Jules Bordet, 72
1140 Bruxelles
BE0833.506.746

Bruxelles, le 26/09/2024

ACP TORROELLA : Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire 2024

Jeudi 26/09/2024 à 18h30 – dans la salle « DENIES 3 »

Sise au Rez de Chaussée Gauche - Avenue du Renouveau 23 à 1140 Evere

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale

15 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés

5.835 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées

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

Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et, le cas échéant, donner procuration à une personne de son choix.

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

A l'unanimité s est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

3. Statut sur les comptes de l'ACP à ce jour

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 5		Classe 1	
BE13 0882 4746 1139 (Compte Epargne Général)	142.865,03	Fonds de roulement	37.000,00
BE33 0882 9163 5646 (Compte Epargne)	6.750,38	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	127.634,78
BE48 0688 9000 4127 (Compte courant)	37.055,78	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	6.750,38
Total Classe 5	186.671,19	Total Classe 1	180.435,54

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

	Sinistre(s)	
	2022-181 : /	-552,00
	2023-013 : D 2021-013 : D	-4.441,32
	2023-014 : C 2021-014 : C (P 2021-02)	1.763,04
	2023-015 : A5/A6/A7- (OP 2021-03)	-1.973,06
	2023-075 : Sinistre 2019 03	-15.451,80
	2023-017 : B5/B6/B7 (OP 2021_05)	-2.435,23
	2023-018 : 5B/4B (OP 2021-06)	-2.052,91
	2023-019 : (OP 2021-07)	-2.207,12
	2023-016 : / - (OP 2021-04)	-2.091,43
	2023-092 : /	-195,00
	2023-104 :	-195,00
	2023-118 : /	-195,00
	2023-119 :	-994,24
	2023-136 :	-428,20
	2023-258 :	105,00
	2023-271 :	-703,20
	2023-281 : E /	-1.068,10
	2024-029 : /	-433,20
	2024-044 :	-2.182,50
	SIN 2024-148 : B)	-666,40
	SIN 2024-239 :	-195,00
	2023-046 :	-300,00
	Total Sinistre(s)	-37.192,67

4. Révision de la comptabilité exercice 2023 (AQUATEL) :

- Statut
- Prochaines étapes

5. Chaudières

- Expert Van Beers > mandaté
- Deux visites sur site > effectuées – voir rapport ci annexé
- Offre de travaux de mise en ordre de l'installation – voir offre ci annexée
- Stricte nécessité d'effectuer ces travaux sur l'installation de chauffe pour la maintenir en bon état de fonctionnement
- Budget de 16.000€ - financement via fonds de réserve

POUR : 5.835

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

5. QuickScan – Facilitateur Bâtiment Durable

- QuickScan réalisé > voir annexe
Cette annexe est envoyée à tous par mail (et non par poste) étant donné sa taille volumineuse (62 pages)
Brève présentation des points importants de ce rapport lors de l'AG – présence du Facilitateur Bâtiment Durable - **vers 19h00**

Le facilitateur étant absent ce jour, ce point sera présenté lors d'une prochaine AG.

6. Rénovation Enveloppe Externe de l'Immeuble (Toitures/Façades avant et arrière)

Etant donné la complexité de ce dossier, et afin de permettre à l'ACP de prendre des décisions réfléchies, ce point sera présenté en détails lors de cette AGE – mais sans aucun vote sur ces points.

Une nouvelle AGE sera ensuite tenue – date à confirmer – afin de pouvoir statuer et voter sur l'ensemble de ce dossier.

- Comparatif d'offres réalisé par le bureau d'architecture voir annexes
- Présentation du dossier par : - **vers 19h30**
- Prochaines étapes (AGE décisionnelle + BELFIUS + ATRADIUS)

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Est décidé : Le projet sera donc présenté lors d'une AGE début 2025.

Cottenier présentera un projet tous frais compris (tva, frais d'architecte, imprévus, CSS) – ainsi que les primes possibles.

POUR : 5.835

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30 – relecture est faite en séance.

Les Copropriétaires encore présents signent le PV.

Le Secrétaire

Le Président de Séance

Les Copropriétaires



FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP TORROELLA »
Avenue Jules Bordet, 72
1140 Bruxelles
BE0833.506.746

Bruxelles, le 03/04/2023

ACP TORROELLA : Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2023

Lundi 03/04/2023 à 18h30 – Salle TRANSFORMA BXL

Avenue Jules Bordet, 13 - 1140 Bruxelles

Ordre du Jour :

1. Validité de l'assemblée générale.

18 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés

7.398 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées

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

Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et, le cas échéant, donner procuration à une personne de son choix.

2. Elections et rapports :

➤ **Nomination du président de l'assemblée générale et du secrétaire**

A l'unanimité, _____ est nommé président d'assemblée générale

A l'unanimité, _____ – Syndic – est nommée secrétaire d'assemblée générale

➤ **Rapport du syndic depuis sa reprise en gestion de l'ACP - liste non-exhaustive :**

- Passages à l'immeuble – gestionnaire et préposé technique
- Tenue de 2 CDC avec le syndic
- Reprise des docs anciens syndic
- Encodage propriétaires
- Encodage lots
- Placement plaquette de syndic
- Envoi du courrier de bienvenue

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- Reprise des fournisseurs
- Suivi de problèmes techniques ponctuels
- Demande de divers devis pour interventions/travaux
- Mise en concurrence des contrats fournisseurs
- Gestion des appels sur la garde
- Réunions de conseil de copropriété + contacts réguliers avec le CDC
- Gestion des sinistres (ci-dessous)
- Gestion des contentieux (ci-dessous)
- Ascenseurs – suivi des rapports et levées SECT
- Diverses interventions ascenseur
- Remplacement du variateur de fréquences – ascenseur
- Placement nouveau paillason entrée
- Réparation porte vitrée entrée
- Gros tour complet immeuble avec reportage photos et identification des espaces/installations communes
- Diverses interventions plomberie et canalisations
- Gestion des ventes suivant article 3.94
- Remise en fonction de la prime d'assurance multi risques habitation
- Gestion de la prime gaz fédérale
- Réalisation du rapport amiante
- Réalisation du Quicksan IBGE audit énergétique
- Rénovation hall d'entrée – projet en cours géré par CDC
- Comptabilité :
- Réencodage complet immeuble depuis le 01/01/2022
- Edition des appels de fonds et/ou décomptes de charges
- Edition des rappels et suivi des impayés
- Soumission des comptes à la vérification
- Edition du décompte annuel

➤ **Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes**

Le CAC fait rapport en assemblée > les comptes sont corrects et reflètent la réalité.

3. **Approbation des comptes – bilans et décharges :**

➤ **Approbation des comptes et bilan**

- Exercice 2020

POUR : 7.398

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- Exercice 2021

POUR : 7.398

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

- Exercice 2022

POUR : 5.876

CONTRE : 407

ABSTENTION : 1.115 787), 328

Point accepté à la majorité requise

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	45.083,43	Fonds de Réserve Général [Q. 10.000]	171.279,41
Arrondis	0,03	Fonds de Réserve Parkings [Q. 13]	6.749,88
Compte d'attente	229,97	Total Classe 1	178.029,29
Solde ancien syndic	385,00		
Compte d'attente	556,60	Classe 4	
Total Classe 4	46.255,03	Fournisseurs	4.843,97
		Factures à recevoir	5.093,06
Classe 5		Total Classe 4	9.937,03
BE13 0882 4746 1139 (Compte Epargne Général)	89.566,17		
BE48 0688 9000 4127 (Compte courant)	28.874,00	Sinistre(s)	
Total Classe 5	118.440,17	2023-075 : Sinistre 2019 03	-15.256,80
		2023-013 : DEF/A02/A01 - (OP 2021 01)	-2.855,72
		2022-181 : C	-2.925,62
		2023-016 : nt	-1.896,43

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

		- (OP 2021-04)	
		2023-015 : A5/A6/A7- (OP 2021-03)	-1.778,06
		2023-018 : 5B/4B (OP 2021-06)	-1.857,91
		2023-017 : B5/B6/B7 (OP 2021_05)	7.069,77
		2023-014 : 1er/RDC (OP 2021-02)	-2.847,59
		2023-019 : A04 (OP 2021-07)	-922,76
		Total Sinistre(s)	-23.271,12
Total	164.695,20	Total	164.695,20

Mr Wicart rejoint l'assemblée à 18h50 ce qui amène mes quotités à 7.669

➤ **Décharge au Syndic OP TREVI durant l'exercice de sa mission (01/01/22 > 18/10/22)**

POUR : 0
CONTRE : 7.669
ABSTENTION : 0
Point refusé à la majorité requise

➤ **Décharge au Syndic FACILYMO durant l'exercice de sa mission (19/10/22 > 31/12/22)**

POUR : 6.882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 787 (Taverniers),
Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Conseil de Copropriété durant l'exercice de sa mission**

POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Décharge au Commissaire aux Comptes durant l'exercice de sa mission**

Exercice 2020

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Exercice 2021

POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Exercice 2022

POUR : 6.882
CONTRE : 0
ABSTENTION : 787
Point accepté à la majorité requise

4. Elections nouvel exercice

➤ **Nomination du Conseil de Copropriété**

Candidat 1 :
POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 2 :
POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

Candidat 3 :
POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

➤ **Nomination du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes**

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Candidat : A
POUR : 7.669
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
Point accepté à la majorité requise

5. Comptabilité – Etat des Banques au 31/12/2022 :

➤ Etat des comptes bancaires à la date de l'assemblée générale

Copropriétaire

ACP TORROELLA

Compte	BIC	Solde actuel
BE48 0688 9000 4127	GKCCBEBB	18.205,38
BE13 0882 4746 1139	GKCCBEBB	92004,67
BE33 0882 9163 5646	GKCCBEBB	57,68

➤ Fonds de Roulement : 0€

Nécessité de constitution d'un fonds de roulement pour que celui-ci puisse – à terme – correspondre à 1/3 du budget annuel (voir infra). Montant de 37.000€ à appeler – modalités de l'appel

Est décidé : transfert de fonds de réserve de 37.000€ à la date de l'AG – vers le fonds de roulement

POUR : 7.358

CONTRE : (271)

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ Nettoyage bilantaire – proposition de nettoyage bilantaire suivant bilan édité au 31/12/2022

Point postposé à une prochaine AG.

➤ Budget prévisionnel > ci-annexé.

Proposition d'adoption d'un budget de dépenses de 112.000€/an – via appels de 9.334€/mois > AGO 2024

Est décidé : appels de 9.334€/mois à partir du 01/07/2023 > AGO 2024

POUR : 7.669

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Fonds de Réserve :**

1. **Fonds de Réserve Général (Q. 10.000) : 171.279,41€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : appels de 1.650€/mois à partir du 01/07/2023 > AG

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. **Fonds Indemnité Parkings (Q. 13) : 6.749,88€**

Vote quant aux appels à effectuer sur la période

Est décidé : pas d'appels sur la période en cours

POUR : 8/13

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

➤ **Analyse des fournitures régulières et contrats en cours liant l'ACP – modification éventuelle de contrats :**

Ascenseur	FAIN - RENSONNET ASCENSEURS sa
Assurance Incendie	ALLIANZ sa
Banque	BELFIUS BANQUE
Chauffagiste	ABC TECHNICS sprl
Courtier Assurances	DEHON & Associés
Détection Incendie	SICLI sa
Eau	VIVAQUA srl
Electricité	TOTALENERGIES sa
Entretien jardin	VERT-TIGE
Entretien Porte Garage	PORIOMATIC sprl
Fournitures Nettoyage	STIMA BELGIUM sprl
Gaz	TOTALENERGIES sa

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Nettoyage	MAISONS srl
PJ ARAG	ARAG SE
Plaquettes	IMMO PLAQUETTES sprl
Relevé Compteurs	AQUATEL sprl
S.E.C.T. Ascenseur	KONHEF asbl
Syndic	FACILYMO sprl

Chauffagiste : contrat d'entretien annuel + dépannages

Difficultés rencontrées > mandat à donner au Syndic + CDC pour éventuel changement de prestataire et définition des prestations – à échéance du contrat actuel

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Assurances : mise en concurrence polices d'assurances actuelles – via le courtier Meuwese et Gulbis – explications

Nettoyage des communs : difficultés rencontrées

Mandat à donner au Syndic + CDC pour éventuel changement de prestataire et/ou redéfinition des prestations – à échéance du contrat actuel

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Détection d'incendie : mandat à donner au Syndic + CDC pour éventuel changement de prestataire et/ou redéfinition des prestations – à échéance du contrat actuel

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

Ascensoriste : contrat d'entretien annuel + dépannages

Mandat à donner au Syndic + CDC pour éventuel changement de prestataire et définition des prestations – à échéance du contrat actuel

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

6. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Pour rappel – 1ère quinzaine d'avril

Fixation Date AGO 2024 – Lundi 08/04/2024 à 18h30 – sauf contre ordre

7. Procédures Judiciaires et sinistres en cours :

➤ Procédures judiciaires en cours :

CONT 2022 -

CONT 2023 -

➤ Sinistres :

1. Détermination des imputations de frais (franchise/frais de dossier) dans le cadre d'un sinistre d'origine privative

Est décidé : franchise + frais de dossier à charge du responsable

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

2. Détermination du montant à partir duquel un sinistre est déclaré à la compagnie (pr mémoire - montant franchise actuelle : 1.546,68€ (base))

Est décidé : pas de déclaration en sinistre dégâts des eaux auprès de la compagnie en dessous de 3.000€ (et donc prise en charge du sinistre – si cause couverte- par l'ACP).

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

3. Sinistres en cours

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

2023-092 : ...	Dégâts des eaux
2023-046 : ...	Dégâts des eaux
2022-181 : C...	Dégâts des eaux
2023-018 : ST 2021-06)	Dégâts des eaux
2023-019 : ... 2021-07)	Dégâts des eaux
2023-013 : (...) (OP 2021 01)	Dégâts des eaux
2023-075 : Sinistre 2019 03	Autre
2023-017 : ... (E ... 5) (OP 2021_05)	Dégâts des eaux
2023-016 : Ar ... (OP 2021-04)	Dégâts des eaux
2023-015 : li ...)/ ... 5) - (OP 2021-03)	Dégâts des eaux
2023-014 : Co ... t OP 2021-02)	Autre

8. Montant par événement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le Conseil de Copropriété a mandat - proposition 4.000€ htva

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

9. Mandat à donner au syndic et CDC pour signature de contrats potentiellement plus avantageux pour l'ACP.

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

10. Montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 2.000€ htva

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11. Copropriété : Statuts (ADB/RC/ROI) + Points Généraux Copropriété

11.1. Mise en conformité des Statuts de la Copropriété (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur)

Transcription notariale obligatoire.

Budget de 4.000€ t vac, planning et financement – mandat à donner au CDC pour choix du prestataire – financement via fonds de réserve

Est décidé : OK pr mandat CDC – financement via fonds de réserve

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.2. Définition d'un groupe de travail pour suivre ce dossier, examiner le projet et le présenter lors d'une prochaine AG

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.3. Désignation des membres du groupe de travail

Candidats : 11

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.4. Proposition d'adoption d'une clause pénale et inscription de celle-ci dans le règlement de copropriété – voir projet ci-joint.

POUR : 7.070

CONTRE : (328) 11

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.5. Identification caves > proposition de réalisation d'un cadastre – afin de permettre d'accéder aux caves privatives en cas de nécessité/urgence

FACILYMO

SYNDICAT

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

Est décidé : envoi d'un courrier de recensement à tous.

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

11.6 Usage Feux Ouverts

- Intérêt de l'ACP
- Si intérêt > ramonage collectif annuel + possibilité de ramonage privatif
- Si pas d'intérêt > stricte interdiction de tout usage

Est décidé : stricte interdiction de tout usage des cheminées.

POUR : 6.287

CONTRE : 0

ABSTENTION : 407 (, 516 (

Point accepté à la majorité requise

12. Points Techniques / Travaux Copropriété :

12.1 Ascenseur(s) – statut SECT + conformité AR (Analyse de Risques)

Mandat donné au CDC pour suites utiles

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.2 Remplacement de vannes avant et après compteurs d'eau > stricte nécessité

Remplacement de toutes les vannes grippées et/ou défectueuses

Refacturation des travaux en privatif quand concerné.

Mandat donné au CDC pour suites utiles

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'assemblée demande au syndic de procéder au remplacement des compteurs d'eau chaude et eau froide individuel en location, via AQUATEL – dès que planning disponible.

12.3 Travaux de Rénovation des Terrasses Façades Arrières et Toitures Terrasses Penthouse

12.3.1 Rappel de la décision d'AGO

12.3.2 Prochaines étapes de ce dossier :

- Mise à jour du coût total des travaux – auprès des 4 entreprises consultées + mise à jour Graydon + planning des travaux
- Intérêt ou non de l'ACP d'intégrer dans l'étude la possibilité d'isoler la toiture
- Mode de financement – coût total des travaux votés + marge de manœuvre de 15% supplémentaires (liée à l'augmentation du coût des matériaux, main d'œuvre et imprévus de chantier)
 - en fonds propres – via appel unique
 - via emprunt bancaire BELFIUS
 - via formule hybride (fonds propres et emprunt bancaire BELFIUS)
 - Atradius : assurance-crédit obligatoire
- Permis d'Urbanisme – quid validité + mandat à donner au Syndic + signature du permis
- Architecte mandaté pour le suivi de chantier – financement via fonds de réserve

En fonction de tout ce qui précède, tenue d'une AGE pour aborder des différents points actualisés et les soumettre au vote.

Est décidé : l'assemblée demande au syndic de mandater le bureau d'architecture COTTENIER afin de rajouter l'expertise et le cahier des charges de la rénovation et isolation toiture, ainsi que de procéder au contrôle de la façade avant (hydrofugation ?) + problème d'humidité localisée chez

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

12.4 Installations de bornes électriques dans les espaces parkings/garages

- Législation actuelle et prochaines échéances – 01/01/2025
- Proposition de réalisation d'une étude collective – via bureau d'études via charges courantes/fonds de réserve) – budget à préciser

FACILYMO

SYNDIC

Prêt pour une vraie Relation Humaine ?

www.facilymo.be

02/511.71.00

info@facilymo.be

- o Résultats de l'étude seront présentés lors d'une prochaine AG.

Est décidé : point postposé à la prochaine AGO 2024

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

13. Points demandés par des Copropriétaires :

Nihil

14. Mandat du Syndic :

- **Proposition de renouvellement du mandat de Facilymo Syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire 2024 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé (rappel accessibilité téléphonique classique et urgences, prestations exceptionnelles indexées, mise à jour des articles suivant le code civil).**

Est décidé : Reconduction du mandat du syndic > AGO 2024 + mandat donné au CDC pour signature du contrat actualisé

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

15. Service Conciergerie :

Proposition que la société Facilinvest Sprl, détenue par le Syndic, procède aux petits travaux de « homme à tout faire » dans l'immeuble quand nécessaire (évacuation d'encombrants, petites interventions techniques ponctuelles, petites réparations localisées,).

POUR : 7.669

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Point accepté à la majorité requise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h58 – relecture est faite en séance.
Les Copropriétaires encore présents signent le PV.