

Vos références : 25-00-0182/001 - LJ	NOTAIRE :
Nos références : Code dossier 0531	MICHAËL ADRIAENS laurence.jacquet@notarisadriaens.be
(A rappeler lors de toutes correspondances)	

19/05/2026

Maître,

Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :

IMMEUBLE SIS A : 0531 - MONTJOIE 57 Avenue Montjoie 57 1180 Bruxelles	COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : C2235 - .	NUMÉROS DES LOTS : APP A3 - G03 823 / 10000
---	---	--

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 19/05/2026 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1**1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 :**

	Quotité copropriétaire	Quotité totale	Quote-part copropriétaire	Copropriété
Fonds de roulement	823	10000	1 646,00 €	20 000,00 €
Fonds de réserve	823	10000	7 640,62 €	92 838,64 €

En cas de fonds multiple, ces derniers sont globalisés (voir bilan ci-joint).

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 :

Voir point 3.94 §2, 5° ci dessous

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu :

☒ Néant à ce jour

- ☐ Oui, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG
- ☐ Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

Voir annexes ci-jointes

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

Voir annexe ci-jointe

Information complémentaire :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- ☒ Aucun dossier n'est en possession du syndic
- ☐ Il existe un dossier D.I.U.

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela l'intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout

- ☐ Il n'y a pas de cuve
- ☒ Il y a une cuve (capacité estimée à +/- 8000 L)

Emprunt collectif

- ☒ Il n'y a pas d'emprunt collectif
- ☐ Il y a un emprunt collectif

Conformément à l'article 3.94, §2

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Appel au fonds de roulement :	0,00 €	
Appel au fonds de réserve :	40 000,00 €	☐ Appel déjà effectué ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles ☒ Appelé en 4 échéances trimestrielles ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
Budget annuel :	60 000,00 €	☐ Appelé en 2 échéances semestrielles ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles ☒ Appelé en 12 échéances mensuelles ☐ Pas d'appel, décompte trimestriel à frais réel

Nous vous invitons à consulter le procès verbal de la dernière assemblée générale ordinaire afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

5° le montant des arriérés éventuels dû par le cédant

- ☐ Non, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour, cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous
- ☐ Oui, ce dossier fait actuellement l'objet d'un contentieux, nous interrogeons le conseil de la copropriété qui vous communiquera rapidement le montant exact des arriérés.
- ☒ Oui, il y a des arriérés

Arriéré dû	4 590,00 €
A retenir	4 590,00 €
Provisions complémentaires	1 131,45 €
Frais de dossier article 3.94 §4	442,20 €
Total	6 163,65 €

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges. Il n'y a aucune obligation de retenue sur cette somme.

**Ces frais seront facturés dans le prochain décompte de charges du par le cédant.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP 0531 - MONTJOIE 57 suivant : GEBABEBB - BE28 0016 1144 3620 avec la référence +++914/1640/60253+++

Conformément à l'article 3.94, §3

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais, par courrier ou par mail à l'adresse info@parte.be

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire de l'expression de notre parfaite considération.

Sandie DELEUZE

Service comptabilité



SRL PARTE GROUP
JAN VAN GENTSTRAAT , 7, 301
2000 ANTWERPEN
info@parte.be

SITUATION DE COMPTE AU 19/05/2026

FAIT LE : 19/05/2026
IMMEUBLE : 0531 - MONTJOIE 57
AVENUE MONTJOIE 57
1180 BRUXELLES
COPROPRIÉTAIRE : 02225 -

Monsieur

Liste des lots : APP A3 (APPARTEMENT), G03 (GARAGE)

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
Solde reporté au 01/07/2025 :				881,11	0,00	-881,11
01/07/2025	2025-A000001		Appel de provisions 07>09/2025 (07/2025)	1 234,50	0,00	-2 115,61
01/07/2025	2025-A000002		Appel au fonds de réserve 07>09/2025 (07/20...	1 234,50	0,00	-3 350,11
06/08/2025		063	914164060253	0,00	1 194,47	-2 155,64
01/10/2025	2025-A000003		Appel de provisions 10>12/2025 (10/2025)	1 234,50	0,00	-3 390,14
01/10/2025	2025-A000004		Appel au fonds de réserve 10>12/2025 (10/20...	1 234,50	0,00	-4 624,64
17/10/2025		087	914164060253	0,00	2 171,11	-2 453,53
01/01/2026	2025-A000009		Appel de provisions 01>03/2026 (01/2026)	1 234,50	0,00	-3 688,03
01/01/2026	2025-A000010		Appel au fonds de réserve 01>03/2026 (01/20...	823,00	0,00	-4 511,03
28/01/2026		013	914164060253	0,00	2 057,50	-2 453,53
11/02/2026			Frais de relance du 11/02/2026	15,79	0,00	-2 469,32
27/02/2026			Frais de relance du 27/02/2026	31,59	0,00	-2 500,91
22/03/2026			Frais de relance du 22/03/2026	31,59	0,00	-2 532,50
01/04/2026	2025-A000011		Appel au fonds de réserve 04>06/2026 (04/20...	823,00	0,00	-3 355,50
01/04/2026	2025-A000012		Appel de provisions 04>06/2026 (04/2026)	1 234,50	0,00	-4 590,00
Totaux :				10 013,08	5 423,08	-4 590,00

Veuillez virer votre solde débiteur de **4 590,00 €** sur le compte de la copropriété : **GEBABEBB - BE28001611443620**
avec pour mention votre référence client : **+++914/1640/60253+++**

[REDACTED]

[REDACTED]

Monsieur _____

Résidence / Résidentie : **ACP MONTJOIE 57**

Lot(s) / Unit(s) : **APP A3 - G06 (?)**

Waterloo, le 07/11/2024

Monsieur

Nous vous prions de trouver en annexe votre participation dans le décompte de charges communes de la période écoulée ainsi que votre situation de compte afférente.

Nous vous invitons à verser votre solde sur le compte de la copropriété en reprenant la communication structurée reprise sur ce document.

Si votre solde est créditeur, vous pouvez soit déduire cette somme de votre prochain appel de fonds soit en demander le remboursement par écrit au comptable de l'immeuble.

***Les paiements effectués après la période clôturée et relatifs à celle-ci ne sont pas inclus dans ce décompte.** Si tel est le cas, ils peuvent être déduits par vos soins du solde qui vous est réclamé*

Pour toutes questions relatives à la comptabilité, nous sommes à votre disposition au numéro 02 352 01 62.

En vous remerciant d'avance pour la bonne attention que vous réserverez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le syndic.



Parte

SRL COUET & ASSOCIES
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE
68
1410 WATERLOO

DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 07/11/2024

PÉRIODE : du 01/07/2023 au 30/06/2024

0531 - MONTJOIE 57 (0824.039.546)

AVENUE MONTJOIE 57

1180 BRUXELLES

Monsiel

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
APP A3	APPARTEMENT	366 / 366 jours
G06 (?)	GARAGE	366 / 366 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Quotités (10000) - Générales	823 / 10000	25 072,97	2 063,58	2,825.68
61000 - Contrats d'entretien	823 / 10000	74,32	6,12	6,12
61032 - Autre entretien installations de chauffage	823 / 10000	169,60	13,96	13,96
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	823 / 10000	235,95	19,41	19,41
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	823 / 10000	5 007,84	412,20	412,20
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	823 / 10000	836,84	68,87	68,87
6107 - Entretien bâtiments	823 / 10000	1 207,84	99,40	99,40
61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	823 / 10000	217,30	17,89	17,89
6111 - Rénovation	823 / 10000	1 256,10	103,37	0,00
6112 - Travaux de transformation	823 / 10000	1 219,00	100,32	0,00
61200 - Redevance fixe et consommation	823 / 10000	0,00	0,02	287,76
61210 - Electricité parties communes	823 / 10000	1 013,85	83,43	83,43
61232 - Livraisons mazout	823 / 10000	0,00	0,01	1 610,58
612440 - Compteurs et relevé des compteurs	823 / 10000	0,00	0,00	0,00
61300 - Honoraires syndics	823 / 10000	4 625,22	380,66	190,36
61303 - Honoraires experts	823 / 10000	1 125,30	92,61	0,00
61305 - Autres honoraires	823 / 10000	427,50	35,18	0,00
6140 - Assurance incendie	823 / 10000	5 163,45	424,95	0,00
6141 - Responsabilité civile	823 / 10000	132,49	10,91	0,00
6148 - Sinistres	823 / 10000	1 573,68	129,51	0,00
61601 - Timbres	823 / 10000	87,50	7,20	0,00
61605 - Frais administratifs	823 / 10000	380,58	31,34	15,70
61610 - Utilisation salles de réunion	823 / 10000	185,00	15,22	0,00
61662 - Frais archives	823 / 10000	120,00	9,88	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	823 / 10000	13,61	1,12	0,00
0002 - Quotités (8894) - Ascenseurs	744 / 8894	2 090,94	174,93	174,93
6101 - Ascenseurs	744 / 8894	1 632,70	136,58	136,58
61010 - Contrôle ascenseurs	744 / 8894	282,86	23,66	23,66

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	744 / 8894	-162,18	-13,57	-13,57
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	744 / 8894	337,56	28,26	28,26
Totaux généraux		27 163,91	2 238,51	3 000,61

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privatifs		771,66	751,66
Totaux généraux	22 473,66	771,66	751,66

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	27 163,91	2 238,51	3 000,61
Charges privatives	22 473,66	771,66	751,66
Totaux généraux	49 637,57	3 010,17	3 752,27

Votre situation de compte au 30/06/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/07/2023			0,00	596,67
01/07/2023	PRO	Appel provisions (P) (07/2023)	1 234,50	0,00
01/07/2023	RES	Appel Fonds de réserve (AG 05/2022) (07/2023)	411,50	0,00
10/07/2023	RES	Solde appel de fonds de réserve 07-09/2023	823,00	0,00
11/09/2023	FIN	914164060253	0,00	2 469,00
01/10/2023	PRO	Appel provisions (P) (10/2023)	1 234,50	0,00
01/10/2023	RES	Appel fonds de réserve (AG 12/2023)	1 234,50	0,00
07/11/2023	FIN	914164060253	0,00	2 469,00
01/01/2024	PRO	Appel provisions (P) (01/2024)	1 234,50	0,00
01/01/2024	RES	Appel fonds de réserve (AG 12/2023)	1 234,50	0,00
20/02/2024	FIN	914164060253	0,00	2 469,00
01/04/2024	PRO	Appel provisions (P) (04/2024)	1 234,50	0,00
29/04/2024	FIN	001	0,00	1 234,50
11/06/2024	VEN	Appel Fonds de réserve 2T24 (AG 12/2023) (06/2024)	1 234,50	0,00
30/06/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	4 938,00
30/06/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	2 238,51	0,00
30/06/2024	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	771,66	0,00
Totaux			12 886,17	14 176,17
Solde créditeur au 30/06/2024				1 290,00

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de **1 290,00 €**

SRL COUET & ASSOCIES
 WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68
 1410 WATERLOO

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2024

FAIT LE : 07/11/2024
 IMMEUBLE : 0531 - MONTJOIE 57 (0824.039.546)
 AVENUE MONTJOIE 57
 1180 BRUXELLES

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	199,43	1003 - Fonds de roulement	20 000,00
312 - Stocks badges/télécommandes	692,36	1604 - Fonds de réserve	138 566,56
314 - Stock mazout	4 157,83	440 - Fournisseurs	4 886,79
410 - Copropriétaires	-9 844,30	4440 - Factures à recevoir	802,24
441500 - Solde fournisseurs	3 863,33	4991 - Arrondis débiteurs	0,07
4900 - Charges à reporter	7 908,84		
494000 - Fonds sinistres	903,87		
494001 - Sin-1	75,00		
494003 - Sin-3 m. galant	75,00		
494006 - ? dde appt. mauhin	18,75		
5501 - Compte courant - BE28001611443620	17 639,17		
5511 - Compte épargne - BE69035741859778	138 566,38		
Total actif	164 255,66	Total passif	164 255,66

SRL COUET & ASSOCIES
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68
1410 WATERLOO

LISTE DES DÉPENSES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

FAIT LE : 07/11/2024
IMMEUBLE : 0531 - MONTJOIE 57 (0824.039.546)
AVENUE MONTJOIE 57
1180 BRUXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Quotités (10000) - Générales					50 431,17	25 358,20	-9 259,15	34 332,16
Nature : 6111 - TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS					2 475,10	0,00	2 475,10	0,00
Compte : 6111 - Rénovation					1 256,10	0,00	1 256,10	0,00
26/07/2023	Intervention 25/07/2023	AZ SECURITY sprl BE78 0...	0531-2023-24-0006	2023/0275	169,60	0,00	169,60	0,00
27/11/2023	Divers travaux	ALIVO CONCEPT	0531-2023-24-0032	2023/868	416,58	0,00	416,58	0,00
20/01/2024	Remise en etat 1 er etage	RENOV HOME CONCEPT...	0531-2023-24-0043	24-067	669,92	0,00	669,92	0,00
Compte : 6112 - Travaux de transformation					1 219,00	0,00	1 219,00	0,00
01/04/2024	Démontage et embarquement d'un ancien corps de...	Menuiserie SAERENS	0531-2023-24-0062	25	1 219,00	0,00	1 219,00	0,00
Nature : 6140 - Assurance incendie					5 163,45	0,00	5 163,45	0,00
Compte : 6140 - Assurance incendie					5 163,45	0,00	5 163,45	0,00
01/07/2023	- AG (BE10) - 0531-2022-2023-OCAR - 2023-24	-	-	-	5 163,45	0,00	5 163,45	0,00
Nature : 6141 - Responsabilité civile					132,49	0,00	132,49	0,00
Compte : 6141 - Responsabilité civile					132,49	0,00	132,49	0,00
07/08/2023	RC 2023-24	AG (BE10)	0531-2023-24-0010	03//66.001.484 Ä...	132,49	0,00	132,49	0,00
Nature : 6148 - Sinistres					1 573,68	0,00	1 573,68	0,00
Compte : 6148 - Sinistres					1 573,68	0,00	1 573,68	0,00
11/03/2024	Clôture sinistre 4	-	-	-	1 573,68	0,00	1 573,68	0,00
Nature : 6166 - FRAIS DIVERS GESTION					87,50	0,00	87,50	0,00
Compte : 61601 - Timbres					87,50	0,00	87,50	0,00
31/01/2024	le 03/01/2024 : 5 rec convocation ago	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0047	22016451	87,50	0,00	87,50	0,00
Nature : 6500 - CHARGES FINANCIERES					60,00	106,39	-46,39	0,00
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes					60,00	106,39	-46,39	0,00
01/07/2023	Extrait bancaire 2	-	-	-	0,00	3,72	-3,72	0,00
01/01/2024	024 0011270589	-	-	-	30,00	0,00	30,00	0,00
01/01/2024	Extrait bancaire 1	-	-	-	0,00	87,37	-87,37	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
01/04/2024	01000000 00000 F	-	-	-	0,00	15,30	-15,30	0,00
01/04/2024	024 0011270589	-	-	-	30,00	0,00	30,00	0,00
Nature : 61032 - Autre entretien installations de chauffage					169,60	0,00	0,00	169,60
Compte : 61032 - Autre entretien installations de chauffage					169,60	0,00	0,00	169,60
27/11/2023	Débouchage amorce -machine à câble électrique	ALIVO CONCEPT	0531-2023-24-0033	2023/869	169,60	0,00	0,00	169,60
Nature : 61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage					235,95	0,00	0,00	235,95
Compte : 61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage					235,95	0,00	0,00	235,95
17/10/2023	Investigation été recherche de l'origine des coulées...	ALIVO CONCEPT	0531-2023-24-0026	2023/772	235,95	0,00	0,00	235,95
Nature : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat					5 007,84	0,00	0,00	5 007,84
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat					5 007,84	0,00	0,00	5 007,84
31/07/2023	07/2023	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0007	2023-594	417,32	0,00	0,00	417,32
31/08/2023	08/2023	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0015	2023-702	417,32	0,00	0,00	417,32
30/09/2023	09/2023	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0024	2023-812	417,32	0,00	0,00	417,32
31/10/2023	10/2023	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0028	2023-922	417,32	0,00	0,00	417,32
30/11/2023	11/2023	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0036	2023-1031	417,32	0,00	0,00	417,32
31/12/2023	12/2023	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0041	2023-1147	417,32	0,00	0,00	417,32
31/01/2024	01/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0050	2024-33	417,32	0,00	0,00	417,32
29/02/2024	02/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0056	2024-145	417,32	0,00	0,00	417,32
31/03/2024	03/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0059	2024-263	417,32	0,00	0,00	417,32
30/04/2024	04/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0065	2024-381	417,32	0,00	0,00	417,32
31/05/2024	05/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0068	2024-497	417,32	0,00	0,00	417,32
30/06/2024	06/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2023-24-0074	2024-609	417,32	0,00	0,00	417,32
Nature : 61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat					836,84	0,00	0,00	836,84
Compte : 61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat					836,84	0,00	0,00	836,84
22/08/2023	Travaux d'entretien jardin toit	GAFFAREL Jean-Luc	0531-2023-24-0012	4165	836,84	0,00	0,00	836,84
Nature : 61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs					1 499,46	0,00	0,00	1 499,46
Compte : 61000 - Contrats d'entretien					74,32	0,00	0,00	74,32
15/08/2023	Entretien matériel anti-incendie	SICLI sa	0531-2023-24-0011	6398653	74,32	0,00	0,00	74,32
Compte : 6107 - Entretien bâtiments					1 207,84	0,00	0,00	1 207,84
27/12/2023	Déplacement sur site pour le remplacement et la fou...	Menuiserie SAERENS	0531-2023-24-0038	62	371,00	0,00	0,00	371,00
01/01/2024	Travaux entretien toit	GAFFAREL Jean-Luc	0531-2023-24-0046	4215	836,84	0,00	0,00	836,84
Compte : 61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs					217,30	0,00	0,00	217,30

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
30/08/2023	Le remplacement d'une ampoule LED	TREIZE SPRL	0531-2023-24-0018	23203	47,70	0,00	0,00	47,70
27/03/2024	Remplacement de la minuterie de la cage d'escalier	BELMATIX sprl	0531-2023-24-0075	1528	169,60	0,00	0,00	169,60
Nature : 61200 - Redevance fixe et consommation					3 496,24	0,00	0,00	3 496,24
Compte : 61200 - Redevance fixe et consommation					3 496,24	0,00	0,00	3 496,24
25/09/2023	3T23	HYDROBRU srl (VIVAQU...	0531-2023-24-0021	742000173347	840,00	0,00	0,00	840,00
28/12/2023	4T23	HYDROBRU srl (VIVAQU...	0531-2023-24-0039	747000222278	840,00	0,00	0,00	840,00
25/03/2024	1T24	HYDROBRU srl (VIVAQU...	0531-2023-24-0060	748000246332	840,00	0,00	0,00	840,00
17/06/2024	05/2023>06/2024	HYDROBRU srl (VIVAQU...	0531-2023-24-0073	707000135941	976,24	0,00	0,00	976,24
Nature : 61210 - Electricité parties communes					2 397,72	1 236,54	0,00	1 161,18
Compte : 61210 - Electricité parties communes					2 397,72	1 236,54	0,00	1 161,18
01/07/2023	3T23	-	-	-	677,06	0,00	0,00	677,06
08/09/2023	4T23	TOTAL GAZ and POWER ...	0531-2023-24-0017	E23/04996962	677,06	0,00	0,00	677,06
01/12/2023	Electricité	TOTAL GAZ and POWER ...	0531-2023-24-0030	N23/01233516	0,00	1 236,54	0,00	-1 236,54
07/12/2023	1T24	TOTAL GAZ and POWER ...	0531-2023-24-0034	E23/06871692	521,80	0,00	0,00	521,80
16/03/2024	2T24	TOTAL GAZ and POWER ...	0531-2023-24-0053	E24/01497843	521,80	0,00	0,00	521,80
Nature : 61232 - Livraisons mazout					19 569,46	0,00	0,00	19 569,46
Compte : 61232 - Livraisons mazout					19 569,46	0,00	0,00	19 569,46
19/07/2023	4980 L	COMFORT ENERGY	0531-2023-24-0004	0323GVF0008671	4 306,93	0,00	0,00	4 306,93
02/12/2023	4151 L	COMFORT ENERGY	0531-2023-24-0040	0323GVF0134558	3 913,94	0,00	0,00	3 913,94
02/02/2024	6135 L	COMFORT ENERGY	0531-2023-24-0051	0323GVF0205432	6 052,64	0,00	0,00	6 052,64
06/05/2024	5884 L	COMFORT ENERGY	0531-2023-24-0066	0323GVF0285569	5 295,95	0,00	0,00	5 295,95
Nature : 61300 - Honoraires syndics					4 625,22	0,00	2 312,62	2 312,62
Compte : 61300 - Honoraires syndics					4 625,22	0,00	2 312,62	2 312,62
01/07/2023	3T23	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0001	93004565	1 148,52	0,00	574,26	574,26
01/10/2023	4T23	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0023	93005303	1 148,52	0,00	574,26	574,26
01/01/2024	1T24	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0042	93006035	1 164,09	0,00	582,05	582,05
01/04/2024	2T24	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0058	93006749	1 164,09	0,00	582,05	582,05
Nature : 61303 - Honoraires experts					1 125,30	0,00	1 125,30	0,00
Compte : 61303 - Honoraires experts					1 125,30	0,00	1 125,30	0,00
19/07/2023	Assistances et conseils juridiques dans le cadre d'u...	VAN DE BERG & PARTNE...	0531-2023-24-0009	23/062	605,00	0,00	605,00	0,00
31/05/2024	Rapport de comptabilité énergétique Bruxelles Envi...	TRINERGY	0531-2023-24-0067	INV/2024/0344	520,30	0,00	520,30	0,00
Nature : 61305 - Autres honoraires - syndic					427,50	0,00	427,50	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 61305 - Autres honoraires					427,50	0,00	427,50	0,00
31/07/2023	le 31/07/2023 : suivi avec le bureau d'avocats van d...	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0005	22012604	130,00	0,00	130,00	0,00
31/08/2023	le 30/08/2023 : Retenue ONSS - facture Sicli 63986...	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0014	22013213	37,50	0,00	37,50	0,00
30/04/2024	le 26/04/2024 : : gestion en urgence - réfection d'un ...	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0063	22018103	150,00	0,00	150,00	0,00
30/06/2024	le 04/06/2024 : : déplacement sur site pour contrôle ...	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0072	22019124	110,00	0,00	110,00	0,00
Nature : 61605 - Frais administratifs					380,58	0,00	190,30	190,30
Compte : 61605 - Frais administratifs					380,58	0,00	190,30	190,30
01/07/2023	3T23	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0001	93004565	94,50	0,00	47,25	47,25
01/10/2023	4T23	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0023	93005303	94,50	0,00	47,25	47,25
01/01/2024	1T24	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0042	93006035	95,79	0,00	47,90	47,90
01/04/2024	2T24	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0058	93006749	95,79	0,00	47,90	47,90
Nature : 61610 - Utilisation salles de réunion					185,00	0,00	185,00	0,00
Compte : 61610 - Utilisation salles de réunion					185,00	0,00	185,00	0,00
31/12/2023	le 04/12/2023 : : AGO 04 12 2023 - réunion après 18...	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0037	22015919	185,00	0,00	185,00	0,00
Nature : 61662 - Frais archives					120,00	0,00	120,00	0,00
Compte : 61662 - Frais archives					120,00	0,00	120,00	0,00
01/07/2023	3T23	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0001	93004565	30,00	0,00	30,00	0,00
01/10/2023	4T23	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0023	93005303	30,00	0,00	30,00	0,00
01/01/2024	1T24	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0042	93006035	30,00	0,00	30,00	0,00
01/04/2024	2T24	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0058	93006749	30,00	0,00	30,00	0,00
Nature : 99999 - ASCENSEURS					0,00	147,33	0,00	-147,33
Compte : 61210 - Electricité parties communes					0,00	147,33	0,00	-147,33
01/12/2023	11/2022 - 11/2023	TOTAL GAZ and POWER ...	0531-2023-24-0031	N23/01233517	0,00	147,33	0,00	-147,33
Dépenses sans nature					862,24	23 867,94	-23 005,70	0,00
Compte : 61200 - Redevance fixe et consommation					0,00	3 496,24	-3 496,24	0,00
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024	-	-	-	0,00	3 496,24	-3 496,24	0,00
Compte : 61232 - Livraisons mazout					0,00	19 569,46	-19 569,46	0,00
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024	-	-	-	0,00	19 569,46	-19 569,46	0,00
Compte : 612440 - Compteurs et relevé des compteurs					802,24	802,24	0,00	0,00
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024	-	-	-	0,00	802,24	0,00	-802,24
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024	-	-	-	802,24	0,00	0,00	802,24
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes					60,00	0,00	60,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
01/07/2023	024 0011270589	-	-	-	30,00	0,00	30,00	0,00
01/10/2023	024 0011270589	-	-	-	30,00	0,00	30,00	0,00
Cle : 0002 - Quotités (8894)) - Ascenseurs					2 253,12	162,18	0,00	2 090,94
Nature : 61010 - Contrôle ascenseurs					282,86	0,00	0,00	282,86
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs					282,86	0,00	0,00	282,86
13/07/2023	Contrôle périodique ascenseurs	BTV	0531-2023-24-0003	F23080898	137,44	0,00	0,00	137,44
25/01/2024	Contrôle périodique ascenseurs	BTV	0531-2023-24-0048	F24007767	145,42	0,00	0,00	145,42
Nature : 61011 - Contrat d entretien ascenseurs					1 632,70	0,00	0,00	1 632,70
Compte : 6101 - Ascenseurs					1 632,70	0,00	0,00	1 632,70
11/01/2024	CE 2024	OTIS sa	0531-2023-24-0044	SOI 24004007	1 632,70	0,00	0,00	1 632,70
Nature : 61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d entretien					0,00	162,18	0,00	-162,18
Compte : 61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien					0,00	162,18	0,00	-162,18
28/02/2024	NC intervention porte ascenseurs	TK ELEVATOR BELGIUM	0531-2023-24-0054	1120574	0,00	162,18	0,00	-162,18
Nature : 61013 - Téléphone d urgence ascenseurs					337,56	0,00	0,00	337,56
Compte : 61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs					337,56	0,00	0,00	337,56
04/07/2023	07/2023	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0002	7304597991	27,13	0,00	0,00	27,13
04/08/2023	08/2023	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0008	7305156937	27,13	0,00	0,00	27,13
05/09/2023	09/2023	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0019	7305712014	27,13	0,00	0,00	27,13
04/10/2023	10/2023	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0025	7306261766	27,13	0,00	0,00	27,13
04/11/2023	11/2023	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0029	7306815085	27,13	0,00	0,00	27,13
04/12/2023	12/2023	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0035	7307373013	27,13	0,00	0,00	27,13
04/01/2024	01/2024	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0045	7401226292	29,13	0,00	0,00	29,13
04/02/2024	02/2024	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0049	7401779739	29,13	0,00	0,00	29,13
04/03/2024	03/2024	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0055	7402329183	29,13	0,00	0,00	29,13
04/04/2024	04/2024	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0061	7402876678	29,13	0,00	0,00	29,13
04/05/2024	05/2024	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0064	7403420261	29,13	0,00	0,00	29,13
04/06/2024	06/2024	PROXIMUS-BELGACOM ...	0531-2023-24-0070	7403970056	29,13	0,00	0,00	29,13
Cle : Frais Privatifs					22 473,66	0,00	391,14	22 082,52
Dépenses sans nature					22 473,66	0,00	391,14	22 082,52
Compte : 643 - Frais privés					22 473,66	0,00	391,14	22 082,52
06/07/2023	Clef porte entrée APP A2	3	-	-	30,00	0,00	0,00	30,00
10/08/2023	2 télécommandes APP B5	1...	-	-	145,20	0,00	0,00	145,20

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
24/08/2023	Plaquettes APP B4	PLAQUETTE-EXPRESS	0531-2023-24-0016	2023/0766	41,14	0,00	41,14	0,00
31/08/2023	le 10/08/2023 : Gestion notaire : Paragraphe 2 : Pro...	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0014	22013213	210,00	0,00	210,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 FLAT B	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 APP A3	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 FLAT A	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 APP B6	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 MAG	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 APP B5	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/09/2023	Rappel 05/09/2023 APP A1	COUET & ASSOCIES sprl	0531-2023-24-0022	22013820	20,00	0,00	20,00	0,00
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 MAG SA...	-	-	-	558,23	0,00	0,00	558,23
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 FLAT B M...	-	-	-	1 933,19	0,00	0,00	1 933,19
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP A1 G...	-	-	-	1 820,67	0,00	0,00	1 820,67
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP B1 L...	-	-	-	662,69	0,00	0,00	662,69
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP A2 D...	-	-	-	2 448,02	0,00	0,00	2 448,02
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP B2 M...	-	-	-	888,94	0,00	0,00	888,94
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP A3 S...	-	-	-	751,66	0,00	0,00	751,66
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP B3 B...	-	-	-	615,05	0,00	0,00	615,05
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP A4 N...	-	-	-	4 523,39	0,00	0,00	4 523,39
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP B4 S...	-	-	-	1 763,31	0,00	0,00	1 763,31
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP A5 V...	-	-	-	1 340,05	0,00	0,00	1 340,05
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP B5 V...	-	-	-	1 146,70	0,00	0,00	1 146,70
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP A6 D...	-	-	-	1 490,82	0,00	0,00	1 490,82
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 APP B6 S...	-	-	-	958,48	0,00	0,00	958,48
30/06/2024	Ajustement Caloribel 06/2023>05/2024 FLAT A S...	-	-	-	1 006,12	0,00	0,00	1 006,12
Totaux généraux Immeuble :					75 157,95	25 520,38	-8 868,01	58 505,62



SRL COUET & ASSOCIES
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE
68
1410 WATERLOO

DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 06/10/2025
PÉRIODE : du 01/07/2024 au 30/06/2025

0531 - MONTJOIE 57 (0824.039.546)
AVENUE MONTJOIE 57
1180 BRUXELLES

Monsieur

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
APP A3	APPARTEMENT	365 / 365 jours
G06 (?)	GARAGE	365 / 365 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Quotités (10000) - Générales	823 / 10000	42 410,18	3 490,48	1,484.09
61000 - Contrats d'entretien	823 / 10000	74,08	6,10	6,10
61022 - Autre entretien installations électriques	823 / 10000	723,45	59,54	0,00
61031 - Contrats d'entretien	823 / 10000	1 207,01	99,34	99,34
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	823 / 10000	2 549,30	209,81	209,81
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	823 / 10000	5 082,96	418,38	418,38
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	823 / 10000	1 855,00	152,68	152,68
61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	823 / 10000	3 075,79	253,15	253,15
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	823 / 10000	4 346,00	357,67	0,00
6111 - Rénovation	823 / 10000	7 102,00	584,50	0,00
612 - Fournitures à l'association	823 / 10000	-0,04	0,00	0,00
61210 - Electricité parties communes	823 / 10000	1 679,58	138,22	138,22
61300 - Honoraires syndics	823 / 10000	4 927,56	405,56	202,80
61302 - Honoraires architectes/ingénieurs	823 / 10000	0,00	0,00	0,00
61303 - Honoraires experts	823 / 10000	544,50	44,81	0,00
61305 - Autres honoraires	823 / 10000	2 268,84	186,72	3,61
6140 - Assurance incendie	823 / 10000	5 426,35	446,59	0,00
6141 - Responsabilité civile	823 / 10000	876,22	72,11	0,00
61605 - Frais administratifs	823 / 10000	191,58	15,78	0,00
61610 - Utilisation salles de réunion	823 / 10000	150,00	12,34	0,00
61662 - Frais archives	823 / 10000	120,00	9,88	0,00
61663 - Autres frais gestion	823 / 10000	60,00	4,94	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	823 / 10000	150,00	12,36	0,00
0002 - Quotités (8894)) - Ascenseurs	744 / 8894	1 715,12	143,47	0.00
61010 - Contrôle ascenseurs	744 / 8894	899,91	75,27	0,00
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	744 / 8894	422,29	35,32	0,00
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	744 / 8894	137,80	11,53	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	744 / 8894	255,12	21,35	0,00
61014 - Travaux d'adaptation ascenseurs	744 / 8894	0,00	0,00	0,00
Totaux généraux		44 125,30	3 633,95	1 484,09

Frais privés

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privés	-	60,00	0,00
Totaux généraux	830,52	60,00	0,00

Consommations

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0002 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION			
61200 - Redevance fixe et consommation	3 425,97		
61232 - Livraisons mazout	17 824,64	831,88	831,88
612440 - Compteurs et relevé des compteurs	932,85		
Totaux généraux	22 183,46	831,88	831,88

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	66 308,80	4 465,83	2 315,97
Charges privées	830,52	60,00	0,00
Totaux généraux	67 139,32	4 525,83	2 315,97

Votre situation de compte au 30/06/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/07/2024			0,00	1 290,00
01/07/2024	VEN	Appel Fonds de réserve 3T24 (AG 12/2023) (07/2024)	1 234,50	0,00
01/07/2024	VEN	Appel de provision trimestriel (07/2024)	1 234,50	0,00
29/07/2024	FIN	00:	0,00	2 469,00
01/10/2024	VEN	Appel de provision trimestriel (10/2024)	1 234,50	0,00
01/10/2024	VEN	Appel au fonds de réserve (09/12/2024) (10/2024)	1 234,50	0,00
25/11/2024	FIN	914164060253	0,00	2 469,00
01/01/2025	VEN	Appel de provision trimestriel (01/2025)	1 234,50	0,00
01/01/2025	VEN	Appel au fonds de réserve (09/12/2024) (01/2025)	1 234,50	0,00
30/01/2025	FIN	914164060253	0,00	2 469,00
01/04/2025	VEN	Appel de provision trimestriel (04/2025)	1 234,50	0,00
01/04/2025	VEN	Appel au fonds de réserve (09/12/2024) (04/2025)	1 234,50	0,00
20/05/2025	OD	Frais de relance du 20/05/2025	15,47	0,00
30/06/2025	OD	Frais de relance du 30/06/2025	30,95	0,00
30/06/2025	VEN	Remboursement appel fonds de réserve quotités générales (06/2025)	0,00	4 131,24
30/06/2025	VEN	Appel fonds de réserve quotités ascenseurs (06/2025)	4 199,10	0,00
30/06/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	4 938,00
30/06/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	3 633,95	0,00
30/06/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	891,88	0,00
Totaux			18 647,35	17 766,24
Solde débiteur au 30/06/2025			881,11	

Veillez virer votre solde débiteur de **881,11 €** avant le 05/11/2025 sur le compte de la copropriété **GEBABEBB - BE28001611443620** avec pour mention votre référence client +++914/1640/60253+++



SRL COUET & ASSOCIES
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68
1410 WATERLOO

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2025

FAIT LE : 06/10/2025
IMMEUBLE : 0531 - MONTJOIE 57 (0824.039.546)
AVENUE MONTJOIE 57
1180 BRUXELLES

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	342,96	1003 - Fonds de roulement	20 000,00
312 - Stocks badges/télécommandes	1 007,18	1604 - Fonds de réserve	54 118,24
314 - Stock mazout	4 157,83	440 - Fournisseurs	58 135,48
410 - Copropriétaires	7 025,88	4440 - Factures à recevoir	1 882,05
441500 - Solde fournisseurs	3 863,33	4991 - Arrondis débiteurs	0,07
4900 - Charges à reporter	467,11		
494000 - Fonds sinistres	903,87		
494001 - Sin-1	75,00		
494003 - Sin-3 m.	75,00		
494006 - ? dde appt.	18,75		
5501 - Compte courant - BE28001611443620	17 189,83		
5511 - Compte épargne - BE69035741859778	99 009,10		
Total actif	134 135,84	Total passif	134 135,84



SRL COUET & ASSOCIES
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68
1410 WATERLOO

LISTE DES DÉPENSES
DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

FAIT LE : 06/10/2025
IMMEUBLE : 0531 - MONTJOIE 57 (0824.039.546)
AVENUE MONTJOIE 57
1180 BRUXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Quotités (10000) - Générales					159 530,57	117 120,43	24 378,90	18 031,29
Nature : 6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE					74,08	0,00	0,00	74,08
Compte : 61000 - Contrats d'entretien					74,08	0,00	0,00	74,08
14/08/2024	Location extincteurs	SICLI sa	0531-2024-25-0007	6476430	74,08	0,00	0,00	74,08
Nature : 6102 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES					723,45	0,00	723,45	0,00
Compte : 61022 - Autre entretien installations électriques					723,45	0,00	723,45	0,00
14/04/2025	Placement d'un coffret 13 modules pour l'alime...	BELMATIX sprl	0531-2024-25-0092	1708	723,45	0,00	723,45	0,00
Nature : 6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE					3 756,31	0,00	0,00	3 756,31
Compte : 61031 - Contrats d'entretien					1 207,01	0,00	0,00	1 207,01
25/03/2025	07/04/2025>06/04/2026	ISB Building Technics	0531-2024-25-0077	5381550818	1 207,01	0,00	0,00	1 207,01
Compte : 61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage					2 549,30	0,00	0,00	2 549,30
11/09/2024	Curage complet du réseau d'égouttage + petite...	KVtech	0531-2024-25-0019	INV/2024/00147	657,20	0,00	0,00	657,20
03/10/2024	Réparation du tuyau des pluviales	KVtech	0531-2024-25-0022	INV/2024/00160	275,60	0,00	0,00	275,60
03/10/2024	Débouchage	KVtech	0531-2024-25-0023	INV/2024/00156	201,40	0,00	0,00	201,40
25/10/2024	Débouchage de la colonne principal	KVtech	0531-2024-25-0025	INV/2024/00174	190,80	0,00	0,00	190,80
30/12/2024	Débouchage de la colonne générale EU	GP DEBOUCHAGE sprl	0531-2024-25-0051	2024/2070	169,60	0,00	0,00	169,60
05/05/2025	Débouchage colonne des eaux usées	ESB sprl	0531-2024-25-0087	20250891	662,50	0,00	0,00	662,50
05/05/2025	Débouchage colonne des eaux usées	ESB sprl	0531-2024-25-0088	20250880	392,20	0,00	0,00	392,20
Nature : 6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES					5 082,96	0,00	0,00	5 082,96
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat					5 082,96	0,00	0,00	5 082,96
31/07/2024	07/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0004	2024-722	417,32	0,00	0,00	417,32
31/08/2024	08/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0012	2024-837	417,32	0,00	0,00	417,32
30/09/2024	09/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0021	2024-949	417,32	0,00	0,00	417,32
31/10/2024	10/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0028	2024-1067	417,32	0,00	0,00	417,32
30/11/2024	11/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0034	2024-1190	417,32	0,00	0,00	417,32

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2024	12/2024	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0043	2024-1305	417,32	0,00	0,00	417,32
31/01/2025	01/2025	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0057	2025-41	429,84	0,00	0,00	429,84
28/02/2025	02/2025	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0065	2025-150	429,84	0,00	0,00	429,84
31/03/2025	03/2025	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0072	2025-275	429,84	0,00	0,00	429,84
30/04/2025	04/2025	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0080	2025-399	429,84	0,00	0,00	429,84
31/05/2025	05/2025	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0084	2025-515	429,84	0,00	0,00	429,84
30/06/2025	06/2025	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0095	2025-648	429,84	0,00	0,00	429,84
Nature : 6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS					1 855,00	0,00	0,00	1 855,00
Compte : 61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat					1 855,00	0,00	0,00	1 855,00
25/07/2024	Travaux d'entretien jardin sur toit	GAFFAREL Jean-Luc	0531-2024-25-0027	4328	927,50	0,00	0,00	927,50
21/11/2024	Travaux d'entretien jardin sur toit	GAFFAREL Jean-Luc	0531-2024-25-0033	4385	927,50	0,00	0,00	927,50
Nature : 6107 - ENTRETIEN BATIMENTS					3 075,79	0,00	0,00	3 075,79
Compte : 61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs					3 075,79	0,00	0,00	3 075,79
16/08/2024	Intervention 30/07/2024	asbl BAGELEC sprl	0531-2024-25-0010	316193	125,08	0,00	0,00	125,08
27/08/2024	Fourniture et pose de 4 cornière en aluminium ...	Menuiserie SAERENS	0531-2024-25-0041	69	609,50	0,00	0,00	609,50
06/09/2024	Remise en place du témoin lumineux du bout...	BELMATIX sprl	0531-2024-25-0016	1595	111,30	0,00	0,00	111,30
06/09/2024	Remplacement de la minuterie des paliers	BELMATIX sprl	0531-2024-25-0017	1596	175,96	0,00	0,00	175,96
30/09/2024	Piles rechargeables caméras	XS CLEAN SPRL	0531-2024-25-0021	2024-949	25,11	0,00	0,00	25,11
21/10/2024	Remplacement de l'armature néon led à détect...	BELMATIX sprl	0531-2024-25-0060	1611	310,58	0,00	0,00	310,58
21/10/2024	Remplacement de la minuterie cave	BELMATIX sprl	0531-2024-25-0061	1620	175,96	0,00	0,00	175,96
21/01/2025	Remplacement cylindre porte	TONO Sécurité NV	0531-2024-25-0053	2024/304	1 542,30	0,00	0,00	1 542,30
Nature : 6111 - TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS					100 161,84	88 713,84	11 448,00	0,00
Compte : 611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels					4 346,00	0,00	4 346,00	0,00
31/10/2024	Enlèvement coupoles	AV RENOVATION	0531-2024-25-0038	2024-021	4 346,00	0,00	4 346,00	0,00
Compte : 6111 - Rénovation					95 815,84	88 713,84	7 102,00	0,00
16/08/2024	Remplacement corps de cheminée	Menuiserie SAERENS	0531-2024-25-0011	51	2 438,00	0,00	2 438,00	0,00
27/08/2024	Modification de la chambre de visite pour perm...	Menuiserie SAERENS	0531-2024-25-0009	52	4 664,00	0,00	4 664,00	0,00
09/05/2025	Travaux ravalement façade	AV FACADE	0531-2024-25-0091	2025-089	40 009,65	0,00	40 009,65	0,00
09/05/2025	Travaux ravalement façade	-	-	-	0,00	40 009,65	-40 009,65	0,00
24/06/2025	Travaux ravalement façade	AV FACADE	0531-2024-25-0098	2025-138	48 704,19	0,00	48 704,19	0,00
24/06/2025	Travaux ravalement façade	-	-	-	0,00	48 704,19	-48 704,19	0,00
Nature : 6120 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION					22 183,46	0,00	0,00	22 183,46

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 61200 - Redevance fixe et consommation					3 425,97	0,00	0,00	3 425,97
01/07/2024	Eau 2023-2024 (non imputée)	HYDROBRU srl (VIVA...	0531-2024-25-0099	707000135941...	106,77	0,00	0,00	106,77
25/09/2024	07>09/2024	HYDROBRU srl (VIVA...	0531-2024-25-0020	748000313296	790,00	0,00	0,00	790,00
25/12/2024	10>12/2024	HYDROBRU srl (VIVA...	0531-2024-25-0042	744000406060	790,00	0,00	0,00	790,00
25/03/2025	01>03/2025	HYDROBRU srl (VIVA...	0531-2024-25-0075	74900043386	790,00	0,00	0,00	790,00
30/06/2025	15/06/2024>27/06/2025 HYDROBRU srl (VIVA...	-	-	-	949,20	0,00	0,00	949,20
Compte : 61232 - Livraisons mazout					17 824,64	0,00	0,00	17 824,64
01/07/2024	Report 2023-2024	-	-	-	1 960,69	0,00	0,00	1 960,69
05/11/2024	5473 L	COMFORT ENERGY BE...	0531-2024-25-0047	0324GVF01151...	4 497,56	0,00	0,00	4 497,56
16/01/2025	6425 L	COMFORT ENERGY BE...	0531-2024-25-0070	0324GVF01878...	6 002,12	0,00	0,00	6 002,12
07/04/2025	6799 L	COMFORT ENERGY BE...	0531-2024-25-0089	0324GVF02756...	5 364,27	0,00	0,00	5 364,27
Compte : 612440 - Compteurs et relevé des compteurs					932,85	0,00	0,00	932,85
30/06/2025	Relevés des compteurs	-	-	-	932,85	0,00	0,00	932,85
Nature : 6121 - ELECTRICITE					1 913,13	233,55	0,00	1 679,58
Compte : 61210 - Electricité parties communes					1 913,13	233,55	0,00	1 679,58
01/07/2024	07>09/2024	-	-	-	521,80	0,00	0,00	521,80
08/09/2024	10>12/2024	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0015	E24/04926866	457,11	0,00	0,00	457,11
02/12/2024	11/11/2023>16/11/2024	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0035	N24/00872615	0,00	103,10	0,00	-103,10
02/12/2024	11/11/2023>16/11/2024	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0036	N24/00872616	0,00	25,35	0,00	-25,35
06/01/2025	01>03/2025	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0045	E25/00084564	467,11	0,00	0,00	467,11
10/03/2025	04>06/2025	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0067	E25/01362776	100,00	0,00	0,00	100,00
10/03/2025	04>06/2025	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0067	E25/01362776	367,11	0,00	0,00	367,11
26/03/2025	03>03/2025	TOTAL GAZ and POWE...	0531-2024-25-0069	N25/00166840	0,00	105,10	0,00	-105,10
Nature : 6130 - HONORAIRES					13 730,40	5 989,50	5 233,30	2 507,65
Compte : 61300 - Honoraires syndics					4 927,56	0,00	2 463,80	2 463,80
01/07/2024	07>09/2024	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0001	93007441	1 164,09	0,00	582,05	582,05
01/10/2024	10>12/2024	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0018	9300/8188	1 164,09	0,00	582,05	582,05
01/01/2025	01>03/2025	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0046	9300/8798	1 299,69	0,00	649,85	649,85
01/04/2025	04>06/2025	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0074	9300/9384	1 299,69	0,00	649,85	649,85
Compte : 61302 - Honoraires architectes/ingénieurs					5 989,50	5 989,50	0,00	0,00
22/10/2024	Honoraires architecte	EGPI SRL	0531-2024-25-0026	2024.1033	5 989,50	0,00	5 989,50	0,00
22/10/2024	Honoraires architecte	-	-	-	0,00	5 989,50	-5 989,50	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 61303 - Honoraires experts					544,50	0,00	544,50	0,00
30/04/2025	Rapport de comptabilité énergétique Bruxelles...	TRINERGY	0531-2024-25-0079	INV/2025/0334	544,50	0,00	544,50	0,00
Compte : 61305 - Autres honoraires					2 268,84	0,00	2 225,00	43,85
31/08/2024	29/08/2024 : passage sur site - suivi des réfecti...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0013	22019946	182,50	0,00	182,50	0,00
30/11/2024	28/11/2024 : gestion de la panne ascenseur - m...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0037	2202/1478	185,00	0,00	185,00	0,00
31/12/2024	31/12/2024 : gestion et suivi avec lift inc et lift e...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0040	2202/2088	805,00	0,00	805,00	0,00
31/01/2025	31/01/2025 : Mise en place de chantier façade e...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0054	2202/2430	200,00	0,00	200,00	0,00
31/03/2025	28/03/2025 : suivi du chantier réfection de la fa...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0071	22023275	127,50	0,00	127,50	0,00
31/03/2025	31/03/2025 : déclaration de sinistre ? Chute de...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0071	22023275	85,00	0,00	85,00	0,00
30/04/2025	29/04/2025 : suivi chantier en façade avant - dé...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0078	2202/3652	131,54	0,00	131,54	0,00
30/04/2025	29/04/2025 : suivi et réception du chantier mise...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0078	2202/3652	87,69	0,00	87,69	0,00
31/05/2025	08/05/2025 : passage sur site suivi de chantier ...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0086	22024068	122,69	0,00	122,69	0,00
31/05/2025	08/05/2025 : passage sur site suivi de chantier ...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0086	22024068	122,69	0,00	122,69	0,00
30/06/2025	30/06/2025 : suivi de la réception provisoire - co...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0094	2202/4474	87,69	0,00	43,85	43,85
30/06/2025	26/06/2025 : Mise à jour RGPD	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0096	2202/4916	131,54	0,00	131,54	0,00
Nature : 6140 - ASSURANCES					6 302,57	0,00	6 302,57	0,00
Compte : 6140 - Assurance incendie					5 426,35	0,00	5 426,35	0,00
01/07/2024	Assurance incendie 2024-25	-	-	-	5 426,35	0,00	5 426,35	0,00
Compte : 6141 - Responsabilité civile					876,22	0,00	876,22	0,00
06/08/2024	RC 2024-25	AG (BE10)	0531-2024-25-0008	03/22.001.484	135,49	0,00	135,49	0,00
25/02/2025	Assurance chantier 06/03/2025>05/09/2027	DEHON ET FILS	0531-2024-25-0068	202502/85909	740,73	0,00	740,73	0,00
Nature : 6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION					191,58	0,00	191,58	0,00
Compte : 61605 - Frais administratifs					191,58	0,00	191,58	0,00
01/07/2024	07>09/2024	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0001	93007441	95,79	0,00	95,79	0,00
01/10/2024	10>12/2024	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0018	9300/8188	95,79	0,00	95,79	0,00
Nature : 6161 - FRAIS REUNIONS					150,00	0,00	150,00	0,00
Compte : 61610 - Utilisation salles de réunion					150,00	0,00	150,00	0,00
20/11/2024	Location salle	PAROISSE NOTRE DA...	0531-2024-25-0031	ACP MONTJOIE...	150,00	0,00	150,00	0,00
Nature : 6166 - FRAIS DIVERS GESTION					180,00	0,00	180,00	0,00
Compte : 61662 - Frais archives					120,00	0,00	120,00	0,00
01/07/2024	07>09/2024	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0001	93007441	30,00	0,00	30,00	0,00
01/10/2024	10>12/2024	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0018	9300/8188	30,00	0,00	30,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
01/01/2025	01>03/2025	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0046	9300/8798	30,00	0,00	30,00	0,00
01/04/2025	04>06/2025	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0074	9300/9384	30,00	0,00	30,00	0,00
Compte : 61663 - Autres frais gestion					60,00	0,00	60,00	0,00
01/01/2025	01>03/2025	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0046	9300/8798	30,00	0,00	30,00	0,00
01/04/2025	04>06/2025	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0074	9300/9384	30,00	0,00	30,00	0,00
Nature : 6500 - CHARGES FINANCIERES					150,00	0,00	150,00	0,00
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes					150,00	0,00	150,00	0,00
01/07/2024	Frais bancaires	-	-	-	37,50	0,00	37,50	0,00
01/10/2024	Frais bancaires	-	-	-	37,50	0,00	37,50	0,00
01/01/2025	Frais bancaires	-	-	-	37,50	0,00	37,50	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	-	-	37,50	0,00	37,50	0,00
Dépenses sans nature					0,00	22 183,54	0,00	-22 183,54
Compte : 612 - Fournitures à l'association					0,00	22 183,54	0,00	-22 183,54
30/06/2025	Ajustement 2024-2025	-	-	-	0,00	22 183,50	0,00	-22 183,50
30/06/2025	OD de Compensation	-	-	-	0,00	0,04	0,00	-0,04
Cle : 0002 - Quotités (8894)) - Ascenseurs					53 192,41	51 477,29	1 715,12	0,00
Nature : 6101 - ASCENSEURS					53 192,41	51 477,29	1 715,12	0,00
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs					899,91	0,00	899,91	0,00
08/07/2024	Contrôle périodique du 08/07/2024	BTV	0531-2024-25-0002	F24075783	145,42	0,00	145,42	0,00
14/01/2025	Contrôle périodique du 14/01/2025	BTV	0531-2024-25-0050	F25002427	151,00	0,00	151,00	0,00
16/01/2025	Contrôle pour la remise en service d'un ascens...	BTV	0531-2024-25-0052	F25003487	452,49	0,00	452,49	0,00
24/06/2025	Contrôle périodique du 24/06/2025	BTV	0531-2024-25-0093	F25062536	151,00	0,00	151,00	0,00
Compte : 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs					1 689,18	1 266,89	422,29	0,00
20/01/2025	01/01/2025>31/12/2025	OTIS sa	0531-2024-25-0056	SOI 25003778	1 689,18	0,00	1 689,18	0,00
13/03/2025	01/04/2025>31/12/2025	OTIS sa	0531-2024-25-0073	SOC 25005457	0,00	1 266,89	-1 266,89	0,00
Compte : 61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien					137,80	0,00	137,80	0,00
13/01/2025	Dépannage, remise en service de deux spots d...	BELMATIX sprl	0531-2024-25-0059	1643	137,80	0,00	137,80	0,00
Compte : 61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs					268,17	13,05	255,12	0,00
04/07/2024	07/2024	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0003	7404515565	29,13	0,00	29,13	0,00
04/08/2024	08/2024	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0005	7405056843	29,13	0,00	29,13	0,00
04/09/2024	09/2024	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0014	7405595171	29,13	0,00	29,13	0,00
04/10/2024	10/2024	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0024	7406131461	29,13	0,00	29,13	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
04/11/2024	11/2024	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0029	7406667664	29,13	0,00	29,13	0,00
04/12/2024	12/2024	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0039	7407203696	29,13	0,00	29,13	0,00
04/01/2025	01/2025	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0044	7501212024	31,13	0,00	31,13	0,00
04/02/2025	02/2025	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0055	7501748026	31,13	0,00	31,13	0,00
04/03/2025	03/2025	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0066	7502287012	31,13	0,00	31,13	0,00
04/04/2025	03/2025	PROXIMUS-BELGACO...	0531-2024-25-0076	7590124681	0,00	13,05	-13,05	0,00
Compte : 61014 - Travaux d'adaptation ascenseurs					50 197,35	50 197,35	0,00	0,00
21/11/2024	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0032	FP-240459	6 452,86	0,00	6 452,86	0,00
21/11/2024	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	6 452,86	-6 452,86	0,00
10/12/2024	Etude de la mise en conformité et de la rénovat...	LIFT EXPERTISE	0531-2024-25-0062	2024FL05033	1 815,00	0,00	1 815,00	0,00
10/12/2024	Etude de la mise en conformité et de la rénovat...	-	-	-	0,00	1 815,00	-1 815,00	0,00
17/12/2024	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0048	FP-240491	5 377,38	0,00	5 377,38	0,00
17/12/2024	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	5 377,38	-5 377,38	0,00
18/12/2024	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0064	FP-240494	8 061,85	0,00	8 061,85	0,00
18/12/2024	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	8 061,85	-8 061,85	0,00
24/12/2024	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0049	FP-240507	5 377,38	0,00	5 377,38	0,00
24/12/2024	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	5 377,38	-5 377,38	0,00
02/04/2025	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0082	V12513050	6 718,21	0,00	6 718,21	0,00
02/04/2025	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	6 718,21	-6 718,21	0,00
23/04/2025	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0081	V12514757	6 718,21	0,00	6 718,21	0,00
23/04/2025	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	6 718,21	-6 718,21	0,00
23/04/2025	Travaux modernisation ascenseur	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0083	V12514758	4 301,90	0,00	4 301,90	0,00
23/04/2025	Travaux modernisation ascenseur	-	-	-	0,00	4 301,90	-4 301,90	0,00
30/05/2025	Travaux ascenseur - solde	LIFTINC sprl	0531-2024-25-0097	V12518495	5 374,56	0,00	5 374,56	0,00
30/05/2025	Travaux ascenseur - solde	-	-	-	0,00	5 374,56	-5 374,56	0,00
Cle : Frais Privatifs					830,52	0,00	728,76	101,76
Dépenses sans nature					830,52	0,00	728,76	101,76
Compte : 643 - Frais privés					830,52	0,00	728,76	101,76
12/07/2024	Télécommande APP A4	-	-	-	101,76	0,00	0,00	101,76
28/10/2024	1 Clé APP B3	-	-	-	30,00	0,00	30,00	0,00
05/03/2025	2 clés APP A3	-	-	-	60,00	0,00	60,00	0,00
28/05/2025	Refixation répartiteur APP A4	JALORIBEL sa	0531-2024-25-0085	3575	205,48	0,00	205,48	0,00
30/06/2025	12/06/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 & 2...	PARTE (Couet)	0531-2024-25-0094	2202/4474	433,28	0,00	433,28	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
				Totaux généraux immeuble :	213 553,50	168 597,72	26 822,78	18 133,05

Date Relevé Datum Opname :	21/05/2025
Date Décompte Datum Afrekening :	11/09/2025
Période de chauffage - Verwarmingsperiode :	22/05/2024 21/05/2025

Code Immeuble - Code Gebouw :	7710
AV MONTJOIE 57-59 1180 BRUXELLES 18	
Appartement N° 7	Code 31
Type A	Identifie 3G-031

Codification gérant - Codificatie beheerder	
Appartement:	

Visite en nos bureaux uniquement sur rendez-vous de 09:00 à 12:00
Bezoek op afspraak in onze burelen enkel tussen 09:00 en 12:00

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT / INDIVIDUELE AFREKENING APPARTEMENT

(1) voir verso / zie keerzijde

Description / Omschrijving IMMEUBLE / GEBOUW EUR APPARTEMENT EUR

1. CHAUFFAGE / VERWARMING

Unités consommées / Verbruikte eenheden	356,00	19,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	40,05449	40,05449	
=> Valeur hors frais fixes / => Waarde zonder vaste kosten		14.259,74	761,05
Total chauffage / Totaal verwarming		14.259,74	761,05
Total des frais de chauffage / Totaal verwarmingskosten		14.259,74	761,05

2. EAU SANITAIRE / SANITAIR WATER

Nombre d'hl d'eau chaude / Aantal verbruikte hl warm water	1.801,00		
Prix unitaire / Eenheidsprijs	2,5805	2,5805	
=> Valeur eau chaude / => Waarde warm water		4.647,58	
Nombre d'hl d'eau froide / Aantal verbruikte hl koud water	3.898,00	3,00	
Prix d'un hl d'eau froide / Prijs voor 1 hl koud water	0,601153	0,601153	
=> Valeur de l'eau froide / => Waarde van het koud water		2.343,29	1,80
Total des frais d'eau / Totaal van de waterkosten		6.990,87	1,80

3. FACTURE TECHEM / FACTUUR TECHEM

Nombre de répartiteurs / Aantal warmteverdelers	64,00	5,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	7,60	7,60	
=> Valeur relevé répartiteurs / => Waarde opname verdelers		486,40	38,00
Nombre de compteurs d'eau froide / Aantal koudwatertellers	14,00	1,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	6,35	6,35	
Nombre de compteurs eau chaude / Aantal warmwatertellers	19,00	2,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	6,35	6,35	
=> Valeur relevé cpts eau / => Waarde opname watertellers		209,55	19,05
Nombre déplac. supplémentaires / Aantal bijkomende bezoeken	1		
Prix unitaire / Eenheidsprijs	75,00		
=> Valeur déplac. supplém. / => Waarde bijkom. verplaats.		75,00	
Montant de la tva / Btw bedrag		161,90	11,98
Total facture Techem / Totaal factuur Techem		932,85	69,03

4. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven	22.183,46	831,88	
A payer / Te betalen		831,88	

Date Relevé Datum Opname :	21/05/2025	Date Décompte Datum Afrekening :	11/09/2025	Période de chauffage Verwarmingsperiode :	22/05/2024 21/05/2025
Code Immeuble - Code Gebouw :	7710	AV MONTJOIE 57-59 1180 BRUXELLES 18	Appartement N° 7 Type A	Code 31 Identific 3G-031	

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS



REPARTITEURS / VERDELERS							
N°	Code	Situation / Situatie	Echelle Schaal	Relevés/ Opname	Consommation Verbruik	€	Obs
1	70178	Cuisine / Keuken	27	3,0	3,0	120,17	
2	70179	Living	96	8,0	8,0	320,44	
3	70180	Salle de bain / Badkamer	36	2,0	2,0	80,11	
4	70181	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	68	3,0	3,0	120,17	
5	70182	Ch.à couch 2 / Slaapkam. 2	48	3,0	3,0	120,17	

Total Répartiteurs Chauffage (unités) : Totaal Verwarmingsverdelers (eenheden)

19,0



COMPTEURS D'EAU / WATERTELLERS								
N°	Code	Situation / Situatie	Type	Ancien Index / Oude Index	Nouvel index / Nieuwe Index	Volume / Meettenheid	Total / Totaal	Obs
7	609213	WC	Froide / Koud	16349,0	16352,0	hl	3,0	LE
8	425788	WC	Chaude / Warm	4179,0	4179,0	hl	0,0	LE
9	67255425	Cuisine / Keuken	Chaude Warm	1,0	1,0	hl	0,0	

Total Eau Froide (hl) / Totaal Koudwater (hl)

3,0

Total Eau Chaude (hl) / Totaal Warmwater (hl)

0,0

Rue de Stalle, 142 bte 1
Brussel 1180 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I. n° 500 457 - 505 726 - 506 967 - 511648



Tél. : 02/378.20.33
Mail : uccle@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « MONTJOIE 57 »
Rue de Verrewinkel, 95
B-1180 UCCLE
BCE: 0824.039.546

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 04 décembre 2023 à 19h00

Tenue dans la salle « Bel étage » Avenue Montjoie 36 à 1180 Uccle

1. Validité de l'Assemblée Générale Ordinaire

11 Copropriétaires sur 17 sont présents ou représentés.

7380 quotités sur 10 000 sont présentes ou représentés.

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

2. Election du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, [REDACTED] est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 02 décembre 2024, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic et le Conseil de Copropriété font état de leurs rapports.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes fait état de leur rapport.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

c. Etat des arriérés de charges

Néant.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Syndic.

8. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Les membres actuels, [redacted] sont candidats à leur réélection. À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, [redacted] est élue. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

ELLE

9. Travaux et financements - majorité des 2/3 (propositions)

a. Travaux 1 : choix de l'architecte pour la réfection des balcons/terrasses en façade avant + nettoyage de la façade / financement

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de choisir l'architecte EGPI – de Ribaucourt pour la réfection des balcons/terrasses en façade avant + nettoyage de la façade.

Cependant, il est demandé de négocier le taux honoraire de 8 % à 7,25% pour le suivi de chantier.

Dans la négative et si le bureau EGPI n'accepte pas la négociation, à l'unanimité, l'Assemblée Générale choisira l'architecte Lambert.

Cette dépense sera payée par le fonds de réserve.

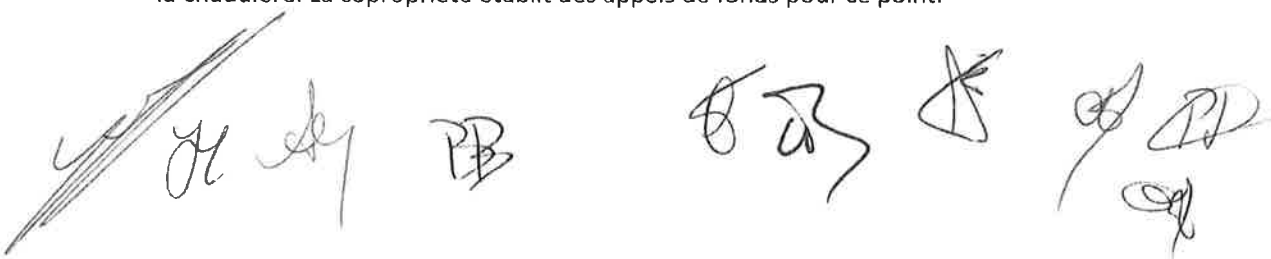
b. Travaux 2 : remplacement des coupoles fissurées situées en toiture commune / financement

A l'unanimité, le Syndic présentera des offres de remplacement des coupoles fissurées situées en toiture commune pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si urgence il y a, le Syndic interviendra sous mesure urgente et conservatoire pour le remplacement de celles-ci.

10. Chaudière commune fonctionnant au mazout – état de la situation et décision

Le syndic communique que la chaufferie actuelle utilise du mazout et que, à compter de 2025, l'installation de chaudières au mazout sera interdite. La recherche de pièces de rechange deviendra de plus en plus complexe. Par conséquent, il est impératif d'établir un budget en vue du remplacement de la chaudière. La copropriété établit des appels de fonds pour ce point.



11. Amiante dans les parties communes – état de la situation et décision

Le syndic notifie à l'assemblée la détection d'amiante dans les espaces communs. Conformément aux réglementations de la région de Bruxelles-Capitale, il est obligatoire de procéder à l'élimination de l'amiante. Par conséquent, il est essentiel d'établir un budget en vue de réaliser cette opération d'élimination de l'amiante. La copropriété établit des appels de fonds pour ce point.

12. Budget - majorité absolue

- a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée valide un budget de 55 000 euros.

- b. Fonds de roulement

En date du 30/06/2023 le fonds de roulement s'élevait à 20 000,00 €.

À l'unanimité, l'Assemblée approuve le fonds de roulement et décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

- c. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

À cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 78 566,38 €.

Rappel, période comptable : 01/07 au 30/06 (4 trimestres).

En date de ce jour, à titre informatif, le montant au fonds de réserve est de 108 566,38 €

Aujourd'hui, à l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'appeler 15 000 euros par trimestre (premier trimestre pour le nouvel appel : 01-02-03/2024).

13. Mandats - majorité des 2/3

- a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

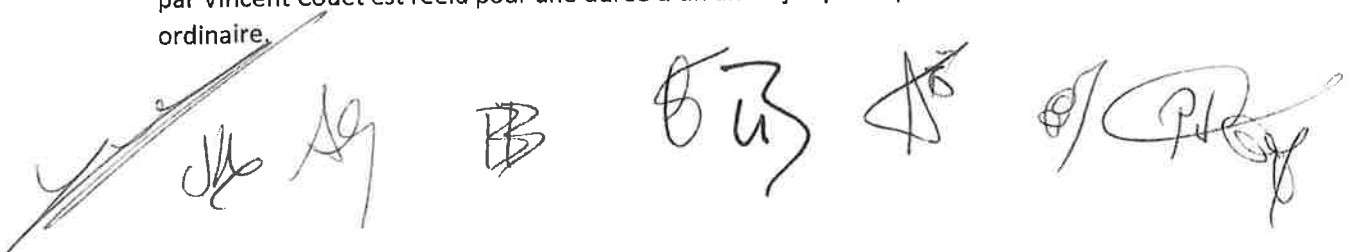
Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés. À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

14. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.



Rue de Stalle, 142 bte 1

Brussel 1180 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I. n° 500 457 - 505 726 - 506 967 - 511648



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02/378.20.33

Mail : uccle@couet.be

Web : www.couet.be

15. Divers

Un copropriétaire demande un devis pour le remplacement des calorimètres par un système radiofréquence.

Il est demandé au Syndic d'établir une étude pour le placement des panneaux photovoltaïques sur la toiture commune.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h55.

21 h 05

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires. Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.L. : 500 457 - 505 726 - 800 049



Tél. : 02 644 58 34
Mail : bruxelles-plaine-team2@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « MONTJOIE 57 »
Rue de Verrewinkel, 95
B-1180 UCCLE
BCE: 0824.039.546

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 09 décembre 2024 à 18h30

Tenue dans la salle « Bel étage » Avenue Montjoie 36 à 1180 Uccle

1. Validité de l'Assemblée Générale Ordinaire

09 Copropriétaires sur 17 sont présents ou représentés.

6 411 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.

2. Election du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, [REDACTED] est nommée Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 08 décembre 2025, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic et le Conseil de Copropriété font état de leurs rapports.

Il est demandé de faire nettoyer le garage intérieur par la même entreprise que celle utilisée précédemment, au cours de l'exercice 2025.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
Le Commissaire aux Comptes fait état de leur rapport.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue
(Période : 01/07/23 au 30/06/24)
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 sous réserve des remarques du rapport de Madame Brassine.

c. Etat des arriérés de charges
Néant.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Syndic.

8. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

  sont candidats à leur élection. À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité,  est élue. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

9. Travaux et financements - majorité des 2/3 (propositions)

a. Travaux 1 : choix de l'entrepreneur pour la réfection des balcons/terrasses en façade avant + nettoyage de la façade / financement

+ choix de l'architecte EGPI pour le suivi des travaux

L'architecte est présent pour exposer son travail ainsi que les différentes offres reçues.

À la majorité requise, l'Assemblée générale décide de confier la réfection des balcons et terrasses de la façade avant, ainsi que le nettoyage de cette façade, à l'entreprise **AV FACADE**.

Cependant, il est demandé de respecter les conditions suivantes :

- Les travaux devront débuter entre le 15 mars et le 1er avril 2025.
- L'entrepreneur devra plafonner la taxe relative à l'occupation de la voirie pour les échafaudages à un montant maximal de 5 000 euros.

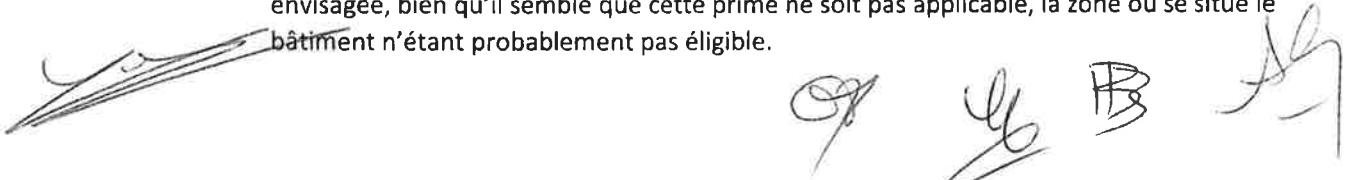
Votes contre :

Financement : À l'unanimité, l'Assemblée générale approuve l'utilisation du fonds de réserve pour financer ces travaux.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que l'architecte suive les travaux conformément à l'offre validé lors de l'AGO 2023.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété pour choisir le coloris du revêtement des balcons en façade avant.

Il est également demandé de vérifier si une prime d'embellissement de la façade peut être envisagée, bien qu'il semble que cette prime ne soit pas applicable, la zone où se situe le bâtiment n'étant probablement pas éligible.



Si la copropriété est éligible aux primes, le bureau EGPI est mandaté pour assurer le suivi de ce dossier auprès de l'administration. Le montant des primes devra être versé sur le compte bancaire suivant : BE28 0016 1144 3620.

- b. Travaux 2 : ratification du choix de l'ascensoriste LIFTINC pour réaliser les travaux minimums nécessaires à la mise en conformité de l'ascenseur.

Présentation par Lift expertise

Le fournisseur Lift Expertise présente l'étude réalisée en vue des travaux à effectuer.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide le choix du conseil de copropriété et du syndic de retenir Lift Inc. comme fournisseur pour les travaux, ainsi que la décision de confier à Lift Expertise l'élaboration du cahier des charges et le suivi des travaux.

Ce choix s'appuie sur la compétitivité de l'entreprise, tant en termes de prix que de délais. En effet, ce fournisseur est en mesure de réaliser les travaux de modernisation (mise en conformité) dès 2024.

- c. Travaux 3 : proposition de faire la 2^{ème} et 3^{ème} possibilité par l'ascensoriste LIFTINC (l'armoire de commande et la machine de levage)

Présentation par Lift expertise

A la majorité requise, l'Assemblée Générale valide la 3^{ème} proposition.

Contre :

A l'unanimité, le cout de ces travaux seront prélevés sur le fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de choisir le contrôle de maintenance (suivi de chantier inclus) de lift expertise de 550,00 € htva sur une durée de 5 ans.

- d. Travaux 4 : nettoyage en profondeur du revêtement de sol de la cage d'escalier

À l'unanimité, il est décidé de solliciter deux offres pour un nettoyage en profondeur du revêtement de sol de la cage d'escalier pour la prochaine assemblée générale ordinaire.

- e. Travaux 5 : offre de Techem Caloribel – Nouveau système, plus précis et potentiellement pilotable à distance

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas installer le nouveau système, plus précis et potentiellement pilotable à distance, conformément à l'offre jointe à la convocation.

10. Chaudière commune fonctionnant au mazout – demande de commencer progressivement à estimer le budget pour son remplacement et le désamiantage des parties communes

À l'unanimité, il est décidé de débiter progressivement l'estimation du budget pour le remplacement et le désamiantage des parties communes en vue de la prochaine AGO de 2025.

Pour la prochaine AGO de 2025, le Syndic propose de budgétiser le remplacement de la chaudière ainsi que son désamiantage.

11. Budget - majorité absolue

- a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

A l'unanimité, l'Assemblée valide un budget de 60 000 euros.


3

b. Fonds de roulement

En date du 30/06/2024 le fonds de roulement s'élevait à 20 000,00 €.

À l'unanimité, l'Assemblée approuve le fonds de roulement.

c. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 138 566,56 €.

Rappel, période comptable : 01/07 au 30/06 (4 trimestres).

Aujourd'hui, à l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de continuer d'appeler 15 000 euros par trimestre jusqu'à la prochaine AGO 2025.

12. Mandats - majorité des 2/3

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés. À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

13. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 - 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h45.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires. Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.L. : 500 457 - 505 726 - 800 049



Tél. : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « MONTJOIE 57 »
Rue de Verrewinkel, 95
B-1180 UCCLE
BCE: 0824.039.546

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 08 décembre 2025 à 18h30

**Dans la salle « Forestière », située au premier étage,
Avenue Montjoie 35, 1180 Uccle**

1. Validité de l'Assemblée Générale Ordinaire

10 Copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés.

6 490 quotités sur 10 000 sont présentes ou représentés.

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

2. Election du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, [REDACTED] est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 07 décembre 2026, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic et le Conseil de Copropriété font état de leurs rapports.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes fait état de son rapport. [REDACTED]

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue (Période : 01/07/24 au 30/06/25)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Néanmoins, concernant le décompte Techem Caloribel pour l'exercice 2024/2025, il a été décidé à l'unanimité de recalculer le décompte Techem Caloribel pour l'appartement B1 (premier étage droit en regardant l'immeuble de face), en retenant 33 unités au lieu des 58 initialement comptabilisées. Le décompte Techem sera donc refait sur cette base révisée.

Un nouveau décompte sera adressé à l'ensemble des copropriétaires, la répartition des charges étant modifiée en conséquence.

c. Etat des arriérés de charges

Néant.

Une copropriétaire rappelle qu'un premier rappel, conformément à la législation européenne, doit être gratuit. Le second rappel peut, quant à lui, être facturé pour un montant de 7,50 euros maximum.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge et quitus au Syndic.

8. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Les membres actuels, [redacted] sont candidats à leur réélection. À l'unanimité les membres sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, [redacted] est élue. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

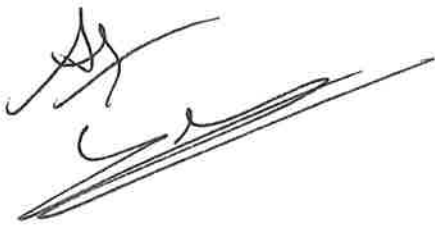
9. Travaux et financements - majorité des 2/3 (propositions)

a. Travaux 1 : nettoyage en profondeur du revêtement de sol de la cage d'escalier

À l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le conseil de copropriété pour disposer d'une enveloppe de 2 000,00 € et s'engager auprès d'un prestataire durant l'exercice en cours afin de valider un éventuel devis pour le nettoyage en profondeur du revêtement de sol de la cage d'escalier.



- b. Travaux 2 : renouvellement du dispositif de comptage de l'eau et des calorimètres associés aux corps de chauffe
1. offre de Techem Caloribel – Nouveau système, plus précis et potentiellement pilotable à distance
A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne valide pas l'offre Techem Caloribel.
 2. offre de Ista – Nouveau système, plus précis et potentiellement pilotable à distance
A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide l'offre de Ista.
L'offre d'Ista comprend des clapets anti-retour pour l'eau chaude, mais ce poste n'est pas validé à ce jour, la copropriété souhaitant d'abord obtenir un retour sur son efficacité. À l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate le conseil de copropriété pour décider de l'ajout éventuel de ce poste à la commande.
10. Point à la demande d'un copropriétaire :
L'installation d'un dispositif de recharge pour véhicule hybride (batterie de 12 kWh) dans le garage n°16.
A la demande d'un copropriétaire, le syndic informe avoir une demande de placement d'un dispositif de recharge pour véhicule hybride (batterie de 12 kWh) dans le garage n°16.
À l'unanimité, il est demandé qu'une étude soit réalisée et présentée lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.
11. Étude pour l'installation d'un système collectif de bornes de recharge dans le garage intérieur commun
À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser une étude en vue de l'installation d'un système collectif de bornes de recharge dans le garage intérieur commun. Elle accorde également, à l'unanimité, une enveloppe budgétaire maximale de 5 000,00 € au Conseil de Copropriété pour sélectionner un prestataire chargé de mener cette étude.
12. Film apposé sur la fenêtre en façade au RDC : demander au copropriétaire du lot concerné de le remplacer afin d'améliorer l'esthétique, particulièrement depuis la rénovation de la façade avant
À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'envoyer un courrier recommandé au copropriétaire concerné afin qu'il prenne les mesures nécessaires, et de contacter le service urbanisme de la commune pour vérifier les actions éventuelles qu'il pourrait entreprendre.



13. Remplacement de la chaufferie, incluant le système de chauffage et la production d'eau chaude sanitaire – majorité absolue

a. Inventaire amiante

Le syndic informe qu'un inventaire amiante a été réalisé, conformément à l'obligation légale. Le rapport Pégase en fait état.

b. Travaux de désamiantage potentiels à réaliser

À l'unanimité, l'Assemblée Générale autorise le syndic à sécuriser, à titre urgent et conservatoire, les zones suspectées de contenir de l'amiante, conformément au rapport PEGASE.

c. Confier à un bureau d'études l'élaboration du cahier des charges pour le remplacement de la chaufferie commune

À l'unanimité, l'Assemblée générale décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale ordinaire, afin de déterminer si la copropriété souhaite faire appel à un bureau d'étude.

d. Évaluation du coût du remplacement de la chaufferie

Décision d'abandon du point à l'unanimité.

e. Financement de ces futurs travaux

Décision d'abandon du point à l'unanimité.

14. Budget - majorité absolue

a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

A l'unanimité, l'Assemblée valide un budget de 60 000 euros.

b. Fonds de roulement

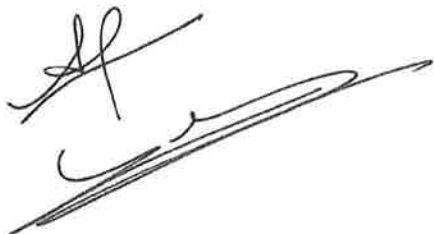
En date du 30/06/2025 le fonds de roulement s'élevait à 20 000,00 €.

À l'unanimité, l'Assemblée approuve le fonds de roulement.

c. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 54 128,24 €.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de procéder à un appel de fonds de 10 000,00 € par trimestre à compter du premier trimestre 2026 et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.



15. Mandats - majorité des 2/3

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

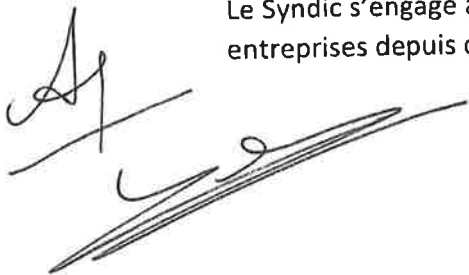
b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

16. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés-Parte, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 - 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Olivier Blockhuys est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le président signe le contrat du Syndic Couet-Parte.

Le Syndic s'engage à présenter, au cours du mois de juin 2026, un rapport sur les actions entreprises depuis ce jour.



17. RGPD

- a. Information relative au dossier RGPD et mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention – majorité absolue

Information relative au dossier RGPD

Dans le cadre de la poursuite de notre collaboration avec votre association de copropriétaires ACP MONTJOIE 57, nous souhaitons vous informer de la mise à jour de la convention de traitement conclue entre votre ACP et notre organisation en tant que Syndic.

Cette convention, rendue obligatoire par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), encadre la manière dont nous, en tant que prestataire de services, traitons les données à caractère personnel des copropriétaires, résident et autres parties concernées.

Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention – majorité absolue

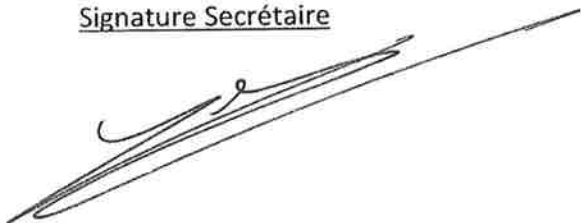
L'Assemblée, après avoir pris connaissance de la convention RGPD mise à jour, décide à l'unanimité d'approuver cette nouvelle version et d'en autoriser la signature.

En conséquence, l'assemblée donne mandat à Madame Streel pour signer ladite convention au nom et pour le compte de l'ACP MONTJOIE 57.

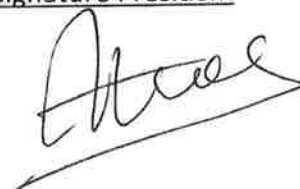
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h45.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.