

# Relevé général des charges et des produits

Période : du 01/01/2026 au 31/12/2026

Copropriété : Edelweiss  
Avenue Huart Hamoir, 40  
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest  
Rue Colonel Bourg 127 bte 16  
1140 - Evere  
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
<b>PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE DU BIEN</b>		<b>4 295.42 €</b>	<b>314.65 €</b>	<b>2 795.86 €</b>	<b>0.00 €</b>
<b>6102 0000</b>	<b>► Installations électriques - Contrôle</b>	<b>0.00 €</b>	<b>87.48 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
20/01/2026	1/2026 - Boris Dalimier (entreprise individuelle) - Solde pour la mise en conformité de l'installation électrique commune   msg_1af841vt et msg_1ahxj0y1 - Décision 5 - 1/2 & 2/2 AGO 20/06/2025 mandat Conseil de copropriété et fonds de réserve -	1 264.58 €	71.58 €	1 264.58 €	0.00 €
27/01/2026	OD de prise en charge par le fonds de réserve de la facture libellée "1/2026 - Boris Dalimier (entreprise individuelle) - Solde pour la mise en conformité de l'installation électrique commune   msg_1af841vt et msg_1ahxj0y1 - Décision 5 - 1/2 & 2/2 AGO 20/06/2025 mandat Conseil de copropriété et fonds de réserve -  "	-1 264.58 €	0.00 €	-1 264.58 €	0.00 €
27/02/2026	2/2026 - Boris Dalimier (entreprise individuelle) - Suite mise en conformité de l'installation électrique commune   msg_1af841vt et msg_1ahxj0y1 - Décision 5 - 1/2 & 2/2 AGO 20/06/2025 mandat Conseil de copropriété et fonds de réserve -	280.90 €	15.90 €	280.90 €	0.00 €
10/03/2026	OD de prise en charge par le fonds de réserve de la facture libellée "2/2026 - Boris Dalimier (entreprise individuelle) - Suite mise en conformité de l'installation électrique commune   msg_1af841vt et msg_1ahxj0y1 - Décision 5 - 1/2 & 2/2 AGO 20/06/2025 mandat Conseil de copropriété et fonds de réserve"	-280.90 €	0.00 €	-280.90 €	0.00 €
<b>6103 0008</b>	<b>► Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs</b>	<b>600.74 €</b>	<b>104.26 €</b>	<b>600.74 €</b>	<b>0.00 €</b>
20/01/2026	1/2026 - TECHEM - Opname Calorimeters / Relevé des calorimètres - Code immeuble 20532 -	600.74 €	104.26 €	600.74 €	0.00 €
<b>6121 0000</b>	<b>► Electricité - parties communes</b>	<b>282.00 €</b>	<b>15.96 €</b>	<b>282.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 -	94.00 €	5.32 €	94.00 €	0.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 -	94.00 €	5.32 €	94.00 €	0.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit algemenedelen / Electricité des communs EAN 8464 -	94.00 €	5.32 €	94.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
<b>6130 0000</b>	▶ Honoraires - Syndics	<b>1 913.12 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>1 913.12 €</b>	<b>0.00 €</b>
01/01/2026	Vergoeding / Honoraires Syndic 01 2026	478.28 €	0.00 €	478.28 €	0.00 €
01/02/2026	Edelweiss - Vergoeding / Honoraires Syndic	478.28 €	0.00 €	478.28 €	0.00 €
01/03/2026	Edelweiss - Vergoeding / Honoraires Syndic	478.28 €	0.00 €	478.28 €	0.00 €
01/04/2026	Edelweiss - Vergoeding / Honoraires Syndic	478.28 €	0.00 €	478.28 €	0.00 €
<b>6130 0004</b>	▶ Honoraires - Commissaire externe aux comptes	<b>477.95 €</b>	<b>82.95 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
18/01/2026	1/2026 - ACP Conseil - Vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2025 + établissement du rapport de mission -	477.95 €	82.95 €	0.00 €	0.00 €
<b>6130 0009</b>	▶ Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	<b>431.44 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
05/01/2026	Logis-Gest - Déplacement et présence pour l'étude de faisabilité concernant les antennes de télécommunication par DIGI en vertu de l'Art.3,82 §2 -   crv_ho8anux - le 05/01/2026 de 10h25 à 11h40	100.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
14/01/2026	Logis-Gest - Suivi du dossier de l'expertise et ingénieur pour la stabilité du bâtiment - Décision 6 - 1/1 AGO 20/06/2025   Echanges écrits et téléphoniques, relances du prestataire, coordination de l'intervention -   Ticket ref.: msg_19kvc2vd (23/09/2025) à msg_315d9c6c (13/01/2026) (x25*5). Taux horaire contractuel	166.67 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
20/01/2026	Logis-Gest - Suivi du dossier des travaux pour la mise en conformité de l'installation électrique commune (échanges écrits et téléphoniques avec les différents acteurs, intervenants et coordination de l'intervention) -   Ref. ticket: msg_30qoz710 (21/11/2025) à msg_317gripq (20/01/2026) (x25*5). Taux horaire contractuel	166.77 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/02/2026	Logis-Gest - Tenue d'une Assemblée Générale au-delà du forfait de 2 heures: AGO du 06/02/2026 de 15h00 à 18h14   1h14 = taux horaire contractuel en dehors des heures de bureau - Logis-Gest - Vergoedingen Syndic / Honoraires Syndic	148.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/02/2026	Logis-Gest - Note de crédit pour la facture "Conformiteit met de AVG - Mise en conformité RGPD - 11" - Décision n°11 - 1/1 de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06/02/2026 -	-350.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
23/02/2026	Logis-Gest - Suivi du dossier travaux pour le remplacement de la porte d'entrée (échanges écrits et téléphoniques avec les différents acteurs, intervenants et coordination de l'intervention) -   Ref. ticket: msg_30t8w38 (02/12/2025) à msg_31h43g2s (23/02/2026) (x30*5). Taux horaire contractuel	200.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
11/04/2026	Facture privative - Logis-Gest -   Forfait contractuel	-300.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
11/04/2026	Facture privative - Logis-Gest -   Forfait contractuel	300.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
<b>6160 0002</b>	▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres	<b>17.68 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2512131156RI 13/12/2025	8.84 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne 2954DIFF2512201316RI 20/12/2025	4.42 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne	4.42 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES	TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE	
	2954DIFF2512221030RI 22/12/2025				
<b>6160 0004</b>	<b>► Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois</b>	<b>46.95 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
10/03/2026	Refacturation impression de 24 pages à 0,15 €/page - référence: 2954PROJETREP2601170834RI - 17/01/2026 07:34:12 et 2 plis à 0,20 €	4.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 133 pages à 0,15 €/page - référence: 2954AG2601221045ED - 22/01/2026 09:45:41 et 1 plis à 0,20 €	20.15 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 8 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2602051656RI - 05/02/2026 15:56:35 et 2 plis à 0,20 €	1.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 2 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2602131352RI - 13/02/2026 12:52:21 et 2 plis à 0,20 €	0.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 10 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2512201316RI - 20/12/2025 12:16:37 et 1 plis à 0,20 €	1.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 10 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2512221030RI - 22/12/2025 09:30:15 et 1 plis à 0,20 €	1.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 8 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2602270950RI - 27/02/2026 08:50:37 et 2 plis à 0,20 €	1.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 26 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2512181156RI - 18/12/2025 10:59:17 et 2 plis à 0,20 €	4.30 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 3 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2510261301RI - 26/10/2025 12:01:09 et 3 plis à 0,20 €	1.05 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 59 pages à 0,15 €/page - référence: 2954PROJETREP2510221906RI - 22/10/2025 17:06:24 et 3 plis à 0,20 €	9.45 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 2 pages à 0,15 €/page - référence: 2954DIFF2511170936RI - 17/11/2025 08:36:22 et 2 plis à 0,20 €	0.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
<b>6424 0000</b>	<b>► Charges diverses - non-récupérable</b>	<b>424.00 €</b>	<b>24.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
02/01/2026	10/2025 - SOS Déboucheurs - Intervention suite à un appel urgence 26 10 2025 12:45 (Canalisations bouchées au RDC/caves avec débordement) - [	424.00 €	24.00 €	0.00 €	0.00 €
<b>650 0000</b>	<b>► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes</b>	<b>101.54 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
07/01/2026	BELFIUS BANQUE S.A. . ACP EDELWEISS PLACE CHARLES ROGIER 11 B-1210 BRUXELLES RPM BRUXELLES AVENUE HUART HAMOIR 40 TVA BE 0403.201.185 1030 SCHAERBEEK FACTURE NO 69101772 FRAIS CODA/XML REPORTING 06.01.2026 MONTANT HORS TVA	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/01/2026	BELFIUS BANQUE S.A. . ACP EDELWEISS PLACE CHARLES ROGIER 11 B-1210 BRUXELLES RPM BRUXELLES AVENUE HUART HAMOIR 40 TVA BE 0403.201.185 1030 SCHAERBEEK FACTURE NO 69101762 FRAIS DE GESTION 01.01.2026 EXONERATION - ART. 44, P	2.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
07/01/2026	BELFIUS BANQUE S.A. . ACP EDELWEISS PLACE CHARLES ROGIER 11 B-1210 BRUXELLES RPM	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES	TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE	
05/02/2026	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
05/02/2026	3.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
05/02/2026	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
05/03/2026	3.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
05/03/2026	9.68 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
05/03/2026	21.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	
<b>PARTIES COMMUNES DES GARAGES</b>					
6120 0000	▶ Eau - Redevance fixe et consommation	1.71 €	0.06 €	1.71 €	0.00 €
17/01/2026	01/02/2025-09/01/2026 - Vivaqua - Waternverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 -	-6.29 €	-0.39 €	-6.29 €	0.00 €
20/03/2026	2/2025-3/2025 - Vivaqua - Waternverbruik / Consommation d'eau des Garages - n° 4000240235 -	8.00 €	0.45 €	8.00 €	0.00 €
<b>PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT AVANT</b>					
6101 0001	▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien	1 408.71 €	79.74 €	1 408.71 €	0.00 €
02/01/2026	01/01/2026-31/12/2026 - Liftinc - Liftonderhoud / Entretien de l'ascenseur - clé bâtiment avant -	1 408.71 €	79.74 €	1 408.71 €	0.00 €
6103 0013	▶ Sanitaires et chauffage - Autres - non-récupérable	169.60 €	86.04 €	0.00 €	0.00 €
19/01/2026	1/2026 - La Chaleur & L'Eau - Intervention pour la panne de chauffage   crv_1jn2qbfo -	169.60 €	9.60 €	0.00 €	0.00 €
22/01/2026	01/2026 - La Chaleur & L'Eau - Acompte de 50%	1 350.49 €	76.44 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES	TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*	DÉDUCTIBLE
23/01/2026				
pour intervention suite à la panne de chauffage 2.548,10 € htva (devis 10558)   cnv_1jn2qbfo - Décision 8-2/3 AGO 06/02/2026 prise en charge par le fonds de réserve - Décision 8-2/3 AGO 06/02/2026 prise en charge par le fonds de réserve				
OD de prise en charge par le fonds de réserve de la facture libellée "01/2026 - La Chaleur & L'Eau - Acompte de 50% pour intervention suite à la panne de chauffage 2.548,10 € htva (devis 10558)   cnv_1jn2qbfo - Décision 8-2/3 AGO 06/02/2026 prise en charge par le fonds de réserve "	-1 350.49 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
<b>6120 0000</b>	<b>▶ Eau - Redevance fixe et consommation</b>	<b>861.28 €</b>	<b>48.70 €</b>	<b>861.28 €</b>
17/01/2026	01/02/2025-09/01/2026 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 -	563.28 €	31.83 €	563.28 €
20/03/2026	2/2026-3/2026 - Vivaqua - Waterverbruik / Consommation d'eau des communs - n° 4000003334 -	298.00 €	16.87 €	298.00 €
<b>6121 0001</b>	<b>▶ Electricité - ascenseurs</b>	<b>105.00 €</b>	<b>5.94 €</b>	<b>105.00 €</b>
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant -	35.00 €	1.98 €	35.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant -	35.00 €	1.98 €	35.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit lift / Electricité des ascenseurs EAN 4924 - bâtiment avant -	35.00 €	1.98 €	35.00 €
<b>6122 0000</b>	<b>▶ Gaz - Redevance fixe et consommation</b>	<b>2 466.00 €</b>	<b>139.59 €</b>	<b>2 466.00 €</b>
15/01/2026	1/2026 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 -	822.00 €	46.53 €	822.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 -	822.00 €	46.53 €	822.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Gas algemenedelen / Gaz commun EAN 6380 -	822.00 €	46.53 €	822.00 €
<b>6424 0000</b>	<b>▶ Charges diverses - non-récupérable</b>	<b>79.50 €</b>	<b>4.50 €</b>	<b>0.00 €</b>
09/02/2026	2/2026 - Parle-Au-Phone - Intervention pour la parlophonie - msg_31eicyck -	79.50 €	4.50 €	0.00 €
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>9 387.22 €</b>	<b>679.22 €</b>	<b>7 638.56 €</b>

TOTAL DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 : 9 387.22 €

\* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.



# Balance Générale

Date : 11/04/2026

Copropriété : Edelweiss  
Avenue Huart Hamoir, 40  
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest  
Rue Colonel Bourg 127 bte 16  
1140 - Evere  
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
11/04/26	<b>TOTAUX</b>	<b>191 601.12 €</b>	<b>191 601.12 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
1790 0001	Fonds de réserve	3 004.50 €	78 699.80 €	0.00 €	75 695.30 €
1791 0001	Fonds de roulement permanent	0.00 €	16 528.17 €	0.00 €	16 528.17 €
11/04/26	<b>Total sous-classe 17</b>	<b>3 004.50 €</b>	<b>95 227.97 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>92 223.47 €</b>
11/04/26	<b>Total classe 1</b>	<b>3 004.50 €</b>	<b>95 227.97 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>92 223.47 €</b>
410 0001	AVERBECK	994.81 €	994.81 €	0.00 €	0.00 €
410 0002	CROKART	371.13 €	1 126.56 €	0.00 €	755.43 €
410 0003	DA COSTA - PINTO	524.35 €	524.35 €	0.00 €	0.00 €
410 0004	DE CONINCK	1 543.13 €	1 543.13 €	0.00 €	0.00 €
410 0005	HAESEN	1 691.82 €	1 691.82 €	0.00 €	0.00 €
410 0006	Indivision C/o Ihome Management	3 513.33 €	3 213.33 €	300.00 €	0.00 €
410 0007	IORI	204.90 €	204.90 €	0.00 €	0.00 €
410 0008	KADHER	1 422.09 €	1 422.09 €	0.00 €	0.00 €
410 0009	RUSSO	603.26 €	603.26 €	0.00 €	0.00 €
410 0010	SCHOLLAERT	765.66 €	765.66 €	0.00 €	0.00 €
410 0011	STRUMAN	352.40 €	352.40 €	0.00 €	0.00 €
410 0012	[REDACTED]	425.57 €	761.40 €	0.00 €	335.83 €
410 0013	[REDACTED]	1 303.49 €	2 441.79 €	0.00 €	1 138.30 €
410 0014	VANDERHULST	1 295.70 €	1 295.70 €	0.00 €	0.00 €
410 0015	M. et Mme. DAMAMME-WINKLER	587.90 €	587.90 €	0.00 €	0.00 €
410 0016	Madame BOXUS Myriam	1 760.46 €	2 690.00 €	0.00 €	929.54 €
11/04/26	<b>Total sous-classe 41</b>	<b>17 360.00 €</b>	<b>20 219.10 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>2 859.10 €</b>
440 0003	Engie - Electrabel	4 036.94 €	4 036.94 €	0.00 €	0.00 €
440 0004	Ag Insurance	4 320.45 €	4 320.45 €	0.00 €	0.00 €
440 0006	DNS Company cleaning	763.96 €	763.96 €	0.00 €	0.00 €
440 0007	La Chaleur et l'Eau SPRL	2 682.86 €	2 682.86 €	0.00 €	0.00 €
440 0008	LIFTINC - Ascenseurs	1 408.71 €	1 408.71 €	0.00 €	0.00 €
440 0010	Logis-Gest	3 528.91 €	4 307.19 €	0.00 €	778.28 €
440 0013	VIVAQUA (ex-Hydrobru) - Distributeur d'eau	1 013.57 €	1 013.57 €	0.00 €	0.00 €
440 0015	CURNET srl - débouchage et curage	106.00 €	106.00 €	0.00 €	0.00 €
440 0016	Techem - Caloribel	600.74 €	600.74 €	0.00 €	0.00 €
440 0020	CLABOTS	5 817.23 €	5 817.23 €	0.00 €	0.00 €
440 0026	Parle-au-phone - vidéo-surveillance	79.50 €	79.50 €	0.00 €	0.00 €
440 0031	Flowcus Detect SRL	411.40 €	411.40 €	0.00 €	0.00 €
440 0035	SOS DEBOUCHEURS	980.50 €	980.50 €	0.00 €	0.00 €
440 0036	ACP Conseil - Building Managment	477.95 €	477.95 €	0.00 €	0.00 €

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
440 0041	Babel Engineering	1 694.00 €	1 694.00 €	0.00 €	0.00 €
440 0042	Dalimier Boris	1 545.48 €	1 545.48 €	0.00 €	0.00 €
<b>11/04/26</b>	<b>Total sous-classe 44</b>	<b>29 468.20 €</b>	<b>30 246.48 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>778.28 €</b>
4991 0000	Arrondis	1.89 €	0.00 €	1.89 €	0.00 €
4992 0001	Compte d'attente	442.86 €	442.86 €	0.00 €	0.00 €
4994 0001	Stocks clés	1 849.91 €	1 819.91 €	30.00 €	0.00 €
4995 0001	Sinistre - dégâts des eaux entre 1e et 2e gauche - Sinistre 03-50901993	2 970.00 €	2 970.00 €	0.00 €	0.00 €
4995 0002	Sinistre - 49601 - VAN TRAPPEN-DE BUGGENOMS	2 320.00 €	2 320.00 €	0.00 €	0.00 €
4995 0004	Sinistre - dégâts des eaux entre la toiture (= cause) et le lot n° 8 (=dommages) 02.01.2024. cnv_dzo20y   M. Van Trappen1	1 882.86 €	1 882.86 €	0.00 €	0.00 €
4995 0005	Sinistre - dégâts des eaux entre une tuyauterie avant vanne (= cause) et le lot 3D (= dommages) suite à des travaux privatifs 06.03.2024   cnv_ecuv6q1	655.17 €	395.17 €	260.00 €	0.00 €
4995 0006	Sinistre - dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbek (=dommage ?) - 16.10.2024   msg_1219f5ft	1 436.47 €	1 396.47 €	40.00 €	0.00 €
4995 0007	Sinistre - Dégâts des eaux entre le lot 1 Rez gauche (= dommages, plafond & mur) et Lot 3 1er gauche (= cause, ?) - 21/06/2026   msg_3189sgh0	661.40 €	0.00 €	661.40 €	0.00 €
4995 0008	Sinistre - Sinistre détérioration par heurt par les locataires du 7ème étage (cause =, déménagement) et (dommages=pompe de porte fermeture automatique) - 26/02/2026   msg_31i0t52c	250.00 €	0.00 €	250.00 €	0.00 €
4995 0009	Sinistre - Dégâts des eaux à la terrasse arrière du lot 8 3ème étage droit (=cause, ?) et (dommages= plafond humidité) - 24/03/2026   msg_31osl7z8	250.00 €	0.00 €	250.00 €	0.00 €
<b>11/04/26</b>	<b>Total sous-classe 49</b>	<b>12 720.56 €</b>	<b>11 227.27 €</b>	<b>1 493.29 €</b>	<b>0.00 €</b>
<b>11/04/26</b>	<b>Total classe 4</b>	<b>59 548.76 €</b>	<b>61 692.85 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>2 144.09 €</b>
550 0004	Belfius - Livret - BE74 0882 9430 8907   Livret à intérêt - Fonds de réserve	83 594.00 €	5 925.76 €	77 668.24 €	0.00 €
551 0002	Belfius - cc - BE82 0689 4640 4068   Compte courant - Fonds de roulement	32 514.38 €	25 202.28 €	7 312.10 €	0.00 €
<b>11/04/26</b>	<b>Total sous-classe 55</b>	<b>116 108.38 €</b>	<b>31 128.04 €</b>	<b>84 980.34 €</b>	<b>0.00 €</b>
<b>11/04/26</b>	<b>Total classe 5</b>	<b>116 108.38 €</b>	<b>31 128.04 €</b>	<b>84 980.34 €</b>	<b>0.00 €</b>
6101 0001	Ascenseurs - Contrat d'entretien	1 408.71 €	0.00 €	1 408.71 €	0.00 €
6102 0000	Installations électriques - Contrôle	1 545.48 €	1 545.48 €	0.00 €	0.00 €
6103 0008	Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	600.74 €	0.00 €	600.74 €	0.00 €
6103 0013	Sanitaires et chauffage - Autres - non- récupérable	1 520.09 €	1 350.49 €	169.60 €	0.00 €
6120 0000	Eau - Redevance fixe et consommation	869.28 €	6.29 €	862.99 €	0.00 €
6121 0000	Electricité - parties communes	282.00 €	0.00 €	282.00 €	0.00 €
6121 0001	Electricité - ascenseurs	105.00 €	0.00 €	105.00 €	0.00 €
6122 0000	Gaz - Redevance fixe et consommation	2 466.00 €	0.00 €	2 466.00 €	0.00 €
6130 0000	Honoraires - Syndics	1 913.12 €	0.00 €	1 913.12 €	0.00 €
6130 0004	Honoraires - Commissaire externe aux comptes	477.95 €	0.00 €	477.95 €	0.00 €
6130 0009	Honoraires - Autres honoraires du syndic non- récurrent	1 081.44 €	650.00 €	431.44 €	0.00 €
6160 0002	Frais d'administration et de gestion - Timbres	17.68 €	0.00 €	17.68 €	0.00 €
6160 0004	Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois	46.95 €	0.00 €	46.95 €	0.00 €
<b>11/04/26</b>	<b>Total sous-classe 61</b>	<b>12 334.44 €</b>	<b>3 552.26 €</b>	<b>8 782.18 €</b>	<b>0.00 €</b>
6424 0000	Charges diverses - non-récupérable	503.50 €	0.00 €	503.50 €	0.00 €
<b>11/04/26</b>	<b>Total sous-classe 64</b>	<b>503.50 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>503.50 €</b>	<b>0.00 €</b>

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
650 0000	Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	101.54 €	0.00 €	101.54 €	0.00 €
11/04/26	Total sous-classe 65	101.54 €	0.00 €	101.54 €	0.00 €
11/04/26	Total classe 6	12 939.48 €	3 552.26 €	9 387.22 €	0.00 €
11/04/26	TOTAUX	191 601.12 €	191 601.12 €	0.00 €	0.00 €



# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Edelweiss  
Avenue Huart Hamoir, 40  
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0627.728.471

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest  
Rue Colonel Bourg 127 bte 16  
1140 - Evere  
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 6 février 2026 à 15:11

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel  
Bourg 127 bte 16, 1140 Evere / Distanciel -  
[https://magic.copromatic.com/assemblee/  
AG033AD5](https://magic.copromatic.com/assemblee/AG033AD5)

Cher-e-s copropriétaires,

Le 6 février 2026, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**1) Constitution du bureau de séance - Sans vote**

1-1) Élection du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

1-2) Élection du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

**2) Rapport du Commissaire aux comptes - Sans vote**

3) Approbation des comptes et approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels - Sans vote

3-1) Approbation des comptes de la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

3-2) Approbation du bilan arrêté au 31/12/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

4) Contentieux judiciaires - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

**5) Conformités réglementaires - Sans vote**

5-1) Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

5-2) Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s). - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

6) Dossier « DIGI Belgium / InSky relatif à l'installation d'antennes de télécommunication sur la toiture de l'immeuble » - Sans vote

6-1) Décision à prendre quant à autoriser l'installation d'antennes de télécommunication sur la toiture de l'immeuble par DIGI Belgium / InSky - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

6-2) Décision à prendre quant à l'affectation du revenu locatif proposé dans le cadre de l'installation d'antennes de télécommunication - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

7) Dossier « Stabilité du bâtiment » — Travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

- 7-1) Décision à prendre quant à effectuer les travaux de sondages destructifs au 2ème étage - Majorité des deux tiers  
- Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 7-2) Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux - Majorité absolue - Clé de vote :  
Parties communes de l'ensemble du bien
- 7-3) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 8) Dossier « chaudière - manque de chauffage » — Travaux - Sans vote
- 8-1) Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réparation de la chaudière - Majorité des deux tiers - Clé de  
vote : Parties communes du bâtiment avant
- 8-2) Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux - Majorité absolue - Clé de vote :  
Parties communes du bâtiment avant
- 8-3) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes du bâtiment avant
- 9) Dossier « Proposition Techem Smart System (TSS) » - Sans vote
- 9-1) Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des répartiteurs de chauffage par la proposition de  
Techem Smart System (TSS) - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 10) Régime des assurances et sinistres - Sans vote
- 10-1) Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) doit  
indemniser le ou les sinistrés par le biais des fonds de l'Association - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 11) Règlement d'Ordre Intérieur - Sans vote
- 11-1) Statut à donner sur le cadre légal en matière RGPD et décision à prendre quant à la mise en conformité du  
Règlement d'Ordre Intérieur. - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 12) Les Statuts – Mise en conformité - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 13) Budgets de l'exercice 2026 - Sans vote
- 13-1) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de  
vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 14) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières - Majorité absolue  
- Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 15) Augmentation du patrimoine de l'Association - Sans vote
- 15-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote :  
Parties communes de l'ensemble du bien
- 15-2) Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de  
vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 15-3) Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve - Majorité des  
quatre cinquièmes - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 16) Décharges aux organes - Sans vote
- 16-1) Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 16-2) Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 16-3) Décision à prendre quant à décharger le Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de  
l'ensemble du bien
- 17) Nominations des nouveaux organes - Sans vote
- 17-1) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 17-2) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 17-3) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Parties  
communes de l'ensemble du bien
- 17-4) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes -  
Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien
- 17-5) Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion -  
Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

- 18) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire - Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien  
19) Lecture et signature du Procès-Verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Madame BOXUS Myriam (56) , M. et Mme. DAMAMME-WINKLER (60) , KADHER (66) , SCHOLLAERT (66) , STRUMAN (12)

Copropriétaires représentés : AVERBECK (66) représenté·e·s par STRUMAN , Indivision C/o Ihome Management (328) représenté·e·s par Elise Van Haverbeke , CROKART (6) représenté·e·s par SCHOLLAERT , DA COSTA - PINTO (35) représenté·e·s par Martine Cuyx , HAESSEN (63) représenté·e·s par Monika Gryniewicz , RUSSO (56) représenté·e·s par SCHOLLAERT , VANDERHULST (58) représenté·e·s par Martine Cuyx

- ▶ Sur la base de la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 12/16 copropriétaires totalisant 872/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : DE CONINCK (60) , IORI (6) , [REDACTED]

- ▶ Sur la base de la clé "Parties communes de l'ensemble du bien", sont absents et non représentés : 4/16 copropriétaires totalisant 128/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

## 1) Décision n°1

### Constitution du bureau de séance sans vote

## 1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Damamme à la fonction de Président de séance.

*Il est expressément rappelé que, conformément aux principes régissant la validité des décisions prises en Assemblée Générale, le Procès-Verbal de la séance doit impérativement être signé en fin de réunion par le président de séance.*

À défaut de signature, le Procès-Verbal est considéré comme invalide. Cette irrégularité peut entraîner la nullité des décisions qui y sont reprises et imposera, si nécessaire, au Syndic, la nécessité de reconvoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 60 quotes-parts  
M. et Mme. DAMAMME-WINKLER (60)  
Sur une base de calcul de 812 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 812 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

## 1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour élire M. TOPTAS Sevan (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Il est expressément rappelé que, conformément aux principes régissant la validité des décisions prises en Assemblée Générale, le Procès-Verbal de la séance doit impérativement être signé en fin de réunion par le secrétaire de séance.

À défaut de signature, le Procès-Verbal est considéré comme invalide. Cette irrégularité peut entraîner la nullité des décisions qui y sont reprises et imposera, si nécessaire, au Syndic, la nécessité de reconvoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 60 quotes-parts  
M. et Mme. DAMAMME-WINKLER (60)  
Sur une base de calcul de 812 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 812 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

## 2) Décision n°2

### Rapport du Commissaire aux comptes sans vote

---

Le rapport du Commissaire aux comptes a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

ID courriel Front : cnv\_hidixah.

### 3) Décision n°3

## Approbation des comptes et approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels sans vote

---

### 3 - 1/2. Approbation des comptes de la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 328 quotes-parts

Indivision C/o Ihome Management (328) représenté·e·s par Elise Van Haverbeke

Sur une base de calcul de 544 quotes-parts :

ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 544 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

### 3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté au 31/12/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Le bilan a été joint aux décomptes envoyés ainsi qu'aux convocations

L'Assemblée Générale approuve le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :

est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

#### 4) Décision n°4

### Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
sont considéré-e-s défaillant-e-s\* : 2 copropriétaires totalisant 122 quotes-parts  
Madame BOXUS Myriam (56) , KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 750 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 750 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

#### 5) Décision n°5

### Conformités réglementaires sans vote

---

### 5 - 1/2. Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que les « normes de base » en matière de prévention incendie s'appliquent principalement aux bâtiments récents (dont la construction a été demandée après certaines dates réglementaires). En fonction de la date de construction du bâtiment, il est donc possible que ces normes ne soient pas légalement imposées à la copropriété.

Cependant, même si la loi ne l'exige pas toujours formellement, d'autres obligations – telles que les conditions de l'assurance incendie, l'exploitation des garages ou les prescriptions du SIAMU lors de certains travaux – peuvent de facto imposer le respect de ces normes.

Ainsi, le Syndic pour des raisons de sécurité et normes, recommande à l'Assemblée Générale de prendre action.

Pour ce faire, le Syndic conseille à l'Assemblée Générale de procéder en deux phases :

Phase I : établir un rapport préventif par le biais d'un expert (année N) ;

Phase II : recueillir des offres et les soumettre à l'Assemblée Générale en vue de lever les remarques du rapport de l'expert (année N+1).

M. Damamme, au nom du Conseil de copropriété, a souhaité ajouter ce point à l'ordre du jour (ID Front: msg\_31455mzo):

*"Nos boîtiers incendie dans les palliers sont anciens et doivent être changés.  
Pourriez vous svp sur base de l'expérience de votre syndic et votre connaissance des règles de l'art nous guider sur ce sujet (type de boîtier, nécessité de connecter les boîtiers à un boîtier centralisé etc.).  
Ensuite, une fois ces informations reçues est-ce possible que l'un de nous achète les boîtiers et de fasse rembourser par l'association Edelweiss (via le syndic) sans attendre la prochaine AG? (en donnant la facture évidemment)  
Nous souhaitons également que la question des alarmes incendie dans les appartements individuels soit à l'agenda de la prochaine AG".*

L'Assemblée Générale vote pour ne pas effectuer l'audit préventif.

En guise de prévention, l'Assemblée Générale vote pour placer des détecteurs de fumée, un par pallier au total 12 détecteurs de fumée à 25,00 € tvac l'unité soit un montant total de 300,00 € tvac, l'installation par le copropriétaire, Monsieur Damamme.

*Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleurs conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.*

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s\* : 8 copropriétaires totalisant 362 quotes-parts

AVERBECK (66) représenté•e•s par STRUMAN , CROKART (6) représenté•e•s par SCHOLLAERT , DA COSTA - PINTO (35) représenté•e•s par Martine Cuyx , HAESSEN (63) représenté•e•s par Monika Gryniewicz , RUSSO (56) représenté•e•s par SCHOLLAERT , SCHOLLAERT (66) , STRUMAN (12) , VANDERHULST (58) représenté•e•s par Martine Cuyx

Sur une base de calcul de 510 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 510 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**5 - 2/2. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s). Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

---

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

1). L'Assemblée Générale vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre en conformité son installation électrique commune. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation électrique commune, selon les infractions renseignées dans le rapport de l'organisme de contrôle, pour un montant de \_\_\_\_\_ € HTVA maximum. Ce mandat est conféré pour une durée d'un an, soit jusqu'au XX/XX/XXXX.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

## 6) Décision n°6

**Dossier « DIGI Belgium / InSky relatif à l'installation d'antennes de télécommunication sur la toiture de l'immeuble » sans vote**

---

L'Assemblée Générale prend connaissance de la demande formulée par un représentant de la société DIGI Belgium, par l'intermédiaire de la société InSky SA, visant à l'installation d'antennes de télécommunication sur la toiture de l'immeuble sis Avenue Huart Hamoir 40, 1030 Schaerbeek.

L'Assemblée Générale prend également connaissance :

- du projet d'implantation et des plans techniques annexés à la convocation (Annexe A), décrivant l'installation projetée (antennes RF et MW, structures ballastées, équipements techniques, surface occupée estimée à  $\pm 20$  m<sup>2</sup>) ;
- du projet de contrat de bail proposé par la société InSky SA, agissant en qualité d'opérateur d'infrastructure pour le compte de DIGI Belgium ;
- des conditions financières proposées, à savoir un loyer annuel de 10.000,00 €, pour une durée initiale de neuf (9) ans, représentant un revenu total de 90.000,00 €, le contrat étant renouvelable selon les conditions prévues ;
- du fait que l'ensemble des frais d'installation, d'architecte, d'exploitation, d'entretien, d'énergie, d'assurances, d'impôts et de taxes liés aux antennes seraient intégralement à charge de l'opérateur, conformément au projet

de contrat.

L'Assemblée Générale prend acte que l'exécution du projet reste notamment soumise à l'obtention des autorisations et permis requis, ainsi qu'au respect des normes légales et réglementaires applicables (urbanisme, ondes électromagnétiques, sécurité, stabilité).

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## 6 - 1/2. Décision à prendre quant à autoriser l'installation d'antennes de télécommunication sur la toiture de l'immeuble par DIGI Belgium / InSky

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour ne pas effectuer l'installation d'antennes de télécommunication sur la toiture de l'immeuble par DIGI Belgium / InSky.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 328 quotes-parts  
Indivision C/o Home Management (328) représenté·e·s par Elise Van Haverbeke  
Sur une base de calcul de 544 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 478 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

## 6 - 2/2. Décision à prendre quant à l'affectation du revenu locatif proposé dans le cadre de l'installation d'antennes de télécommunication Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour que le revenu locatif proposé dans le cadre du projet d'installation d'antennes de télécommunication sera intégralement affecté au fonds de réserve général de l'Association des copropriétaires.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

## 7) Décision n°7

### Dossier « Stabilité du bâtiment » — Travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale prend acte que le Conseil de Copropriété a procédé au choix et à la désignation de l'expert Babel Engineering (ID Front = msg\_1a283kax), le Syndic ayant collaboré à la mise en œuvre pratique du dossier, à la transmission des informations nécessaires et à la coordination de l'intervention.

L'Assemblée Générale prend connaissance du rapport de stabilité établi par le bureau d'ingénierie Babel Engineering, daté du 12/01/2026, relatif à l'immeuble sis Avenue Huart Hamoir 40 à 1030 Schaerbeek, tel qu'annexé à la présente convocation.

L'Assemblée Générale prend acte que ce rapport met en évidence plusieurs éléments notamment :

- la présence de fissures et déformations affectant les terrasses et certains planchers ;
- une épaisseur insuffisante des dalles en béton, susceptible d'entraîner une déformabilité excessive ;
- une discordance entre les plans et la situation réelle, impliquant un fonctionnement structurel différent de celui initialement prévu ;
- des phénomènes d'affaissement localisés, constatés dans plusieurs appartements situés sur des côtés opposés de l'immeuble, ce qui suggère un problème structurel non isolé.

L'Assemblée Générale prend également connaissance des recommandations formulées par l'expert, selon lesquelles :

- les conclusions actuelles reposent sur des constatations visuelles et des hypothèses techniques, en l'absence de documents d'exécution complets ;
- il est nécessaire de procéder à des sondages destructifs afin de déterminer avec précision : l'épaisseur réelle du béton structurel, la disposition et la quantité des armatures, et la capacité portante effective des dalles ;
- ces sondages constituent un préalable indispensable avant toute conclusion définitive et avant toute décision relative à d'éventuels travaux de renforcement ou de stabilisation ;
- toute solution technique éventuelle devra, le cas échéant, faire l'objet d'une étude d'exécution spécifique, à établir sur base des résultats des sondages

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que toute décision relative à des travaux de renforcement ou de stabilisation fera l'objet d'une Assemblée Générale Extraordinaire, sur base d'un dossier technique et financier complet, établi après réception des résultats des sondages et, le cas échéant, d'une étude d'exécution.

L'Assemblée Générale prend également acte que l'analyse détaillée de la stabilité du plancher du 2<sup>e</sup> étage sera transmise après réalisation des sondages.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée des constats et recommandations contenus dans le rapport de stabilité.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

## 7 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de sondages destructifs au 2ème étage Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour effectuer les travaux de sondages destructifs au 2ème étage gauche.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire totalisant 60 quotes-parts  
M. et Mme. DAMAMME-WINKLER (60)  
Sur une base de calcul de 812 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

## 7 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour mandater le Syndic afin d'obtenir minimum trois offres auprès des prestataires qualifiés.

Les devis seront proposés à une Assemblée Générale Extraordinaire ultérieurement pour que l'Assemblée Générale puisse voter.

*Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleures conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.*

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

## 7 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale vote pour augmenter le fonds de réserve existant par le biais de X appels de fonds trimestriels exigibles aux dates suivantes : XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

## 8) Décision n°8

### Dossier « chaudière - manque de chauffage » — Travaux Sans vote

---

Suite à un signalement d'un manque de chauffage au sein de l'immeuble (ID Front = msg\_30ycru3o), le chauffagiste de l'Association, la société La Chaleur & l'Eau, est intervenue afin de procéder à des constats techniques et d'identifier les causes des dysfonctionnements de l'installation de chauffage collective.

L'Assemblée Générale prend connaissance du devis et du diagnostic par Chaleur & l'Eau:

- *Siphon interne de la chaudière de gauche défectueux*
- *Purgeur automatique interne des deux chaudières défectueux*
- *Manomètre interne des chaudières défectueux*
- *Les deux soupapes de sécurité chauffage défectueuses*
- *Vase d'expansion de 200 litres du circuit de chauffage de l'installation générale défectueux*

*Au vu des nombreux ajouts d'eau constatés dans l'installation, nous recommandons l'installation d'un compteur d'eau, afin de mesurer précisément la quantité d'eau ajoutée à chaque remplissage de l'installation.*

*Déroulement des travaux :*

*Démontage des pièces défectueuses*

*Fourniture et placement des nouvelles pièces*

*Tests hydrauliques et réglages du système*

*Évacuation des déchets et décombres*

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## 8 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réparation de la chaudière Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes du bâtiment avant

---

L'Assemblée Générale vote pour effectuer les travaux de réparation de la chaudière.

Sur une base de calcul de 870 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 68 quotes-parts  
KADHER (68)  
Sur une base de calcul de 802 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 802 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

## 8 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes du bâtiment avant

---

L'Assemblée Générale prend acte que le Conseil de copropriété a examiné et approuvé ce devis (ID Front = msg\_315s7bms), mais que celui-ci ne dispose pas d'un mandat décisionnel au sens de l'article 3.90 §4 du Code civil, de sorte que l'autorisation de l'Assemblée Générale est requise pour engager l'Association.

L'Assemblée Générale vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « la Chaleur & l'Eau » selon son offre n°10558 pour un montant de 2.548,10 € HTVA.

En complément, l'Association est informée qu'une panne a eu lieu sein de la Copropriété (ID Front = cnv\_1jn2qbfo). La société "la Chaleur & l'Eau" a émis un diagnostic par l'offre n°10648 parcourue durant la présente réunion pour un montant de 1.742,00 € HTVA.

L'Assemblée Générale vote également pour effectuer les travaux de ce devis n°10648 pour un montant de 1.742,00 € HTVA.

L'Assemblée Générale prend acte de la notification sur le devis: "*Suivant l'installation, il sera peut-être nécessaire de vidanger temporairement votre circuit d'eau afin d'effectuer les travaux ci-dessus. Ces manipulations seront facturées séparément en régie, au tarif HTVA de 75,00€/H par homme*".

Sur une base de calcul de 870 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 68 quotes-parts  
KADHER (68)  
Sur une base de calcul de 802 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 802 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

## 8 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes du bâtiment avant

---

L'Assemblée Générale vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 870 quotes-parts :  
sont considéré·e·s défaillant·e·s\* : 2 copropriétaires totalisant 130 quotes-parts  
Madame BOXUS Myriam (62) , M. et Mme. DAMAMME-WINKLER (68)  
Sur une base de calcul de 740 quotes-parts :  
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 740 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

### 9) Décision n°9

#### Dossier « Proposition Techem Smart System (TSS) » Sans vote

---

## 9 - 1/1. Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des répartiteurs de chauffage par la proposition de Techem Smart System (TSS) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale prend connaissance du fait que les répartiteurs électroniques actuellement installés dans l'immeuble arrivent en fin de vie (batterie et cycle d'utilisation). Conformément à l'obligation de maintien du système de répartition des frais de chauffage, un remplacement complet est requis.

L'Assemblée Générale prend également connaissance de l'offre de la société Techem - Caloribel, jointe en annexe à la convocation, portant sur :

- le remplacement complet des répartiteurs,
- la mise à niveau vers le système Techem Smart System (TSS) permettant la lecture à distance,
- la suppression des accès dans les appartements pour les relevés annuels,
- l'accès aux consommations en cours d'année via un portail dédié,
- un décompte plus rapide des consommations par occupant
- *Compteurs d'eau et/ou Compteurs intégrateurs:*
- *Nous prévoyons systématiquement la vidange de l'installation de distribution et le remplacement des vannes défectueuses au prix unitaire suivant : 34,50 euro + TVA (vannes 1/2 ou 3/4)*
- *Le placement de clapet anti-retour dans le cadre de cette offre reste une option à spécifier. La pose et le prix de ce*

clapet n'est valable que si l'espace nécessaire en amont du compteur est suffisant conformément aux prescriptions techniques de Belgaqua (art.20). Prix unitaire pour le placement d'un clapet du type EA : 34,50 euro + TVA

- Répartiteurs de frais de chauffage:

- Pour des convecteurs, des radiateurs inaccessibles et/ou munis de caches, un supplément pour sonde déportée sera facturé séparément après le placement. Sonde + câble: 15 euro + TVA.

- Frais administratifs décompte suite à un changement de locataire : 35 euro + TVA

L'Assemblée Générale vote pour ne pas effectuer le remplacement des répartiteurs de chauffage par la proposition de Techem Smart System (TSS) et décide de surseoir ce point.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)

Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

## 10) Décision n°10

### Régime des assurances et sinistres sans vote

---

10 - 1/1. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) doit indemniser le ou les sinistrés par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance de la copropriété, mais dont le montant évalué serait inférieur au montant des franchises, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Le Syndic recommande à l'Association de déterminer un montant en dessous duquel le Syndic devra indemniser le ou les sinistrés sans passer par l'Assemblée Générale. Elle autorise ainsi le Syndic à ne pas déclarer lesdits sinistres visés auprès de l'assureur.

L'Assemblée Générale fixe le montant en-dessous duquel le Syndic peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 1.250,00 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

#### 11) Décision n°11

#### Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

---

11 - 1/1. Statut à donner sur le cadre légal en matière RGPD et décision à prendre quant à la mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur. Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

RGPD = Règlement Général sur la Protection des Données.

Qu'est-ce qu'une donnée personnelle ?

C'est toute information qui permet d'identifier une personne, directement ou indirectement (par un nom, un numéro de téléphone, etc.). Si une information permet de remonter à une personne physique, alors c'est une donnée personnelle !

En quoi consiste le « registre des données » ?

C'est un document obligatoire pour l'Association des copropriétaires. Il liste les données personnelles collectées, les raisons de leur traitement, les personnes qui y ont accès, etc.

Important : ne pas tenir ce registre peut entraîner de lourdes sanctions financières pour l'Association en cas de contrôle.

Le « Responsable du traitement » qui s'en occupe ?

C'est l'Association des copropriétaires elle-même, représentée par son Syndic.

En conséquence, le Syndic suggère à l'Assemblée Générale de se conformer aux dispositions légales afin de ne pas être pénalisé.

L'Assemblée Générale vote pour approuver les clauses relatives au Règlement Général sur la Protection des Données, telles que jointes à la convocation, en vue de leur intégration au Règlement d'Ordre Intérieur de l'Association.

Ces clauses seront annexées au présent Procès-Verbal.

Mme. Boxus prend la parole et informe l'Assemblée Générale qu'elle souhaite endosser la responsabilité du traitement des données et tenir à jour le registre.

L'Assemblée Générale vote pour mandater Mme. Boxus pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales dans le cadre de la gestion de la chose commune.

Par cette décision de l'Assemblée Générale, l'accord exprès n'est pas donné au Syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales dans le cadre de la gestion de la chose commune.

Ainsi, l'Assemblée Générale vote pour déresponsabiliser le Syndic pour le traitement des données RGPD.

L'Assemblée Générale demande que le Syndic établisse une note de crédit de 350,00 € pour la facture libellée "Conformiteit met de AVG - Mise en conformité RGPD - 11".

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts

KADHER (66)

Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :

ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

## 12) Décision n°12

### Les Statuts – Mise en conformité Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale rappelle que :

- lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2023, elle a mandaté la société Act&Lex afin de procéder à la mise en conformité des statuts de la copropriété ;
- lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024, elle a notamment :
  - pris acte de la nécessité de mettre à jour les statuts afin de les rendre conformes à la législation en vigueur,
  - confirmé la poursuite du processus de mise en conformité par acte notarié.

L'Assemblée Générale prend connaissance des deux projets de statuts établis par le notaire et annexés à la présente convocation, à savoir :

- le projet d'acte de base mis à jour,
- le projet de règlement d'ordre intérieur.

L'Assemblée Générale vote pour approuver les projets d'acte de base et de règlement d'ordre intérieur tels qu'annexés à la présente convocation.

Le Conseil de copropriété et l'Assemblée Générale formulent leurs observations et remarques qui ne concordent pas à l'Association.

Le Conseil de copropriété et le Syndic collaboreront pour une version finale aboutie.

Au vu de ces éléments, l'Assemblée Générale vote pour surseoir ce point et sera décidé lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :

est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts

KADHER (66)

Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :

ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

### 13) Décision n°13

#### Budgets de l'exercice 2026 sans vote

---

### 13 - 1/1. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 40.775,00 €.

L'Assemblée Générale adopte le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

### 14) Décision n°14

#### Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale maintient les contrats en place au sein de l'Association.

Exception : /

La Chaleur & l'Eau: le Syndic informe que le Conseil de copropriété a décidé de continuer le contrat d'entretien des chaudières avec le chauffagiste La Chaleur et l'Eau (ID Front = msg\_30zp03ok).

L'Assemblée Générale vote pour continuer l'entretien des chaudières avec "la Chaleur & l'Eau.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet

d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

L'Assemblée Générale demande au Syndic de s'assurer auprès de la société de nettoyage "DNS Company cleaning":

- de notifier le passage dans la copropriété par la feuille de présence
- de respecter les modalités du contrat avec l'Association (passages, cahier des charges, etc.)

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que ce suivi sera communiqué au Conseil de copropriété.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 15) Décision n°15

#### Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

---

#### 15 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Le montant présent sur le fonds de roulement au 31/12/2025 est de 16.528,17 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 40.775,00 € multiplié par 5/12ième soit 16.989,58 €. (B)

A cela s'ajoute les carences de trésorerie résultants des retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 31/12/2025 à 10.675,16 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente

dont les sinistres en cours : 71,89 € (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 27.736,63 € (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 11.208,46 € est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Au vu de la situation financière à la présente Assemblée Générale Ordinaire, l'Association est informée que les copropriétaires débiteurs s'élèvent à 1.294,04 € au 06/02/2026.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale vote pour ne pas augmenter le fonds de roulement existant.

De par ce vote, l'Assemblée Générale vote pour déresponsabiliser le Syndic des éventuelles conséquences liées à la non-augmentation du fonds de roulement suivant le résultat du BFR (frais de rappel de la part de créanciers, frais de huissier, justice, etc.)

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

### 15 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 77.976.27 €.

L'Assemblée Générale vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

*L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.*

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

15 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

16) Décision n°16

Décharges aux organes Sans vote

---

16 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes  
Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour décharger le Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

### 16 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

### 16 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic

Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale décharge le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

## 17) Décision n°17

### Nominations des nouveaux organes Sans vote

---

#### 17 - 1/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour élire M. VANDERHULST comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré•e défaillant•e\* : 1 copropriétaire totalisant 328 quotes-parts  
Indivision C/o Ihome Management (328) représenté•e•s par Elise Van Haverbeke  
Sur une base de calcul de 544 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 544 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 17 - 2/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour élire M. DAMAMME comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré•e défaillant•e\* : 1 copropriétaire totalisant 328 quotes-parts  
Indivision C/o Ihome Management (328) représenté•e•s par Elise Van Haverbeke  
Sur une base de calcul de 544 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 544 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 17 - 3/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale vote pour élire Madame SCHOLLAERT et Madame STRUMAN comme membres du Conseil de

copropriété.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire totalisant 56 quotes-parts  
Madame BOXUS Myriam (56)  
Sur une base de calcul de 816 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 816 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**17 - 4/5. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

---

L'Assemblée Générale vote pour élire "ACP Conseil BE0789.322.949" comme Commissaire aux comptes.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**17 - 5/5. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien**

---

L'Assemblée Générale décide d'élire la société Logis-Gest en qualité de Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale marque son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

Montant des honoraires ordinaires : 478,28 €.

Au vu de la décision reprise au RGPD, la partie prestation complémentaire liée 'Article 28' du contrat n'est pas d'application.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
est considéré•e défaillant•e\* : 1 copropriétaire totalisant 66 quotes-parts  
KADHER (66)  
Sur une base de calcul de 806 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 806 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

#### 18) Décision n°18

### Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Parties communes de l'ensemble du bien

---

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Cette dernière se tiendra le 05/02/2027 à 15h00 sous format virtuel ou hybride.

*Le Syndic rappelle que tout copropriétaire a le droit de faire inscrire un point à l'Ordre du Jour, pour autant que sa demande soit adressée au moins trois semaines avant le début de la quinzaine légale de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire, telle que renseignée dans le Règlement d'Ordre Intérieur.*

*Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.*

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :  
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

## 19) Décision n°19

### Lecture et signature du Procès-Verbal sans vote

---

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

le Syndic propose à la signature le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale qui est signé par le Président et le secrétaire de la séance

*il est expressément rappelé que le Procès-Verbal doit être signé par le président de séance ainsi que le secrétaire directement en fin de séance (Art. 3.87 § 10 C.Civ.).*

\* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 18:14.

Fait à : Rue Colonel Bourg 127 bte 16, 1140 Evere

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

*Joseph WINKLER-DAMAMME*

✓ Certifié par  veurign

*Sevan Toptas*

✓ Certifié par  veurign

**Vereniging van Mede-eigenaars**  
**« Edelweiss »,**  
**KBO : BE0627.728.471**

Betreft : vraag precontractuele informatie – Artikel 3.94 § 2 BW.

Waarde Meester,

Wij ontvingen in goede orde uw schrijven van 31/03/2026 dat onze volledige aandacht heeft genoten.

**Belangrijk: in het kader van een eigendom overdragende akte, raden wij aan dat de verkoper of schenker, in de periode tussen de ondertekening van de koopovereenkomst en de authentieke akte, een volmacht verleent aan de koper of begiftigde om deel te nemen aan de Algemene Vergadering indien er een is gepland tijdens dit interval.**

In het kader van Artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek nodigen wij u uit om kennis te nemen van de antwoorden op uw verschillende vragen.

Actualisering achterstallen van de overdrager op huidige datum  
(Art. 3.94 § 1, 2°)

 -3.370,49 €  
Balance

*(Onder voorbehoud van toekomstige afrekeningen, forfaitaire vergoedingen, nalatigheidsintresten en gerechtskosten)*

**Zichtrekening van de VME : BE82 0689 4640 4068**

Ter herinnering: in het geval van de installatie van een collectief verwarmingssysteem, zal er een jaarlijkse afrekening plaatsvinden. Deze afrekening zal gebaseerd zijn op een prorata temporis vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop.

In het geval dat de verkoper en de koper een tussentijdse afrekening willen opstellen, raden wij de verkoper en de koper aan om vóór de verkoop contact op te nemen met het bedrijf dat de meterstanden opneemt en dit via het volgende mailadres:



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

# Vereniging van Mede-eigenaars

## « Edelweiss »,

### KBO : BE0627.728.471

Elke alternatieve methode moet worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die rechtstreeks in de overeenkomst tussen de verkoper en de koper zijn vastgelegd. De VME zal op geen enkele manier gebonden of verantwoordelijk zijn door deze afspraken.

Lopende gerechtelijke procedure (Art. 3.94 § 1, 4°)

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 1°)

Werken goedgekeurd tijdens een Algemene Vergadering, maar waarvan de facturering nog niet door de VME is ontvangen of nog niet is verdeeld onder de mede-eigenaars:

- 2.548,10 € htva: werken op verwarming door "La Chaleur & l'Eau"
- 1.742,00 € htva: werken op verwarming door "La Chaleur & l'Eau"

Bewarende en/of voorlopige administratieve handelingen uitgevoerd, maar waarvan de facturering nog niet door de VME is ontvangen of nog niet is verdeeld onder de mede-eigenaars:

- 450,00 € htva : 03/2026 - SOS Déboucheurs - Intervention pour les égouts bouchés dans la cave
- 1.943,00 € htva: 03/2026 - Intervention Vanakel (dossier sinistre 4995 0007)
- 400,00 € htva : 03/2026 - Flowcus - Intervention pour la recherche de fuite pour le dossier sinistre 4995 0009

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

## Vereniging van Mede-eigenaars

« Edelweiss »,

KBO : BE0627.728.471

syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 2°)

Hierbij verwijzen we meer bepaald naar de notulen van de Algemene Vergaderingen, maar niet-uitputtend :

Niet van toepassing

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 3°)

Niet van toepassing.

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht (Art. 3.94 § 2, 4°) : nihil

5° Analyse van de algemene balans van de VME op het ogenblik van verzending van huidig document (nog niet goedgekeurd) – Beheer van de financiële risico's.

Deze rubriek is wettelijk niet verplicht en wordt zelden vermeld in de gangbare praktijk. Toch lijkt het ons essentieel om deze op te nemen om volledige transparantie van de VME tegenover potentiële kopers te waarborgen en om notarissen te helpen de boekhouding van de Vereniging van Mede-eigenaars beter te begrijpen, zodat zij bij vragen duidelijke uitleg aan de partijen kunnen geven.



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

# Vereniging van Mede-eigenaars

« Edelweiss »,

KBO : BE0627.728.471

Belangrijk: de onderstaande lijst is niet uitputtend, maar heeft tot doel notarissen, verkopers en potentiële kopers te verduidelijken hoe belangrijk het is om de financiële jaarrekening van de Vereniging goed te begrijpen.

Hetgeen de rubriek « schulden » in de balans betreft

- Rekening "174" lening: deze rekening geeft aan of er momenteel een lening loopt die in naam van de VME is aangegaan. In dat geval raden wij de instrumenterende notaris aan om de partijen te informeren over de details van deze lening. We willen hierbij specifiek vermelden dat de verkoop van een kavel op geen enkele manier de verdeelsleutels van de lasten die met deze lening verband houden, beïnvloedt. Elke financiële compensatie die voortvloeit uit het bestaan van deze lening moet rechtstreeks tussen de verkoper en de koper worden geregeld bij de aankoop.

Hetgeen de rubriek « schuldvorderingen » in de balans betreft

- Rekening "410" mede-eigenaars met schulden: dit betreft het gecumuleerde bedrag van achterstallige bijdragen verschuldigd door de mede-eigenaars met schulden die deel uitmaken van de VME. Het gedetailleerde overzicht, uitgesplitst per mede-eigenaar, kan worden geraadpleegd in de algemene balans. We wijzen erop dat, in geval van aanzienlijke achterstallen van één of meerdere mede-eigenaars, het mogelijk is dat de VME aan het einde van de gerechtelijke incassoprocedure een deel of het geheel van de vordering en de bijbehorende gerechtskosten moet dragen (bv. als de debiteur andere bevoorrechte schuldeisers heeft, als hij onvermogen is of als de rechter heeft bepaald dat de rechtsplegingsvergoeding ten laste valt van de VME, enz.).
- Rekening "461" voormalige mede-eigenaars: dit betreft het gecumuleerde bedrag van achterstallige bijdragen die verschuldigd zijn door voormalige mede-eigenaars met schulden (bv.: een debetafrekening voor het jaarlijkse verbruik van de collectieve verwarmingsinstallatie is uitgevoerd en toegewezen na de verkoop, en de VME heeft sindsdien niets meer van de betreffende persoon iets vernomen). Het gedetailleerde overzicht, uitgesplitst per mede-eigenaar, kan worden geraadpleegd in de algemene balans.
- De verschillende wachtrekeningen « 499 » : regularisatierekening, stock.



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

**Vereniging van Mede-eigenaars  
« Edelweiss »,  
KBO : BE0627.728.471**

- De verschillende wachtrekeningen "4995": dit zijn rekeningen die betrekking hebben op schadegevallen die nog niet op boekhoudkundig vlak zijn afgesloten. Afhankelijk van of de oorzaak gemeenschappelijk of privaat is, en op basis van de verantwoordelijkheden en de interne regels van de VME, kan het zijn dat één of meerdere saldi van deze rekeningen door de mede-eigenaars moeten worden gedragen, in verhouding tot hun aandelen.



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

Vereniging van Mede-eigenaars  
« Edelweiss »,  
KBO : BE0627.728.471

## Addendum

De Vereniging van mede-eigenaars is niet bevoegd om in te grijpen in de privéverkoop, anders dan de eerder genoemde kwesties, op straffe van aansprakelijkheid bij het niet tot stand komen van de verkoop. In deze precontractuele fase is de Syndicus ook niet bevoegd om informatie te verstrekken die verder gaat dan wat is toegestaan door de AVG. Daarom zal geen enkele andere informatie met betrekking tot andere onderwerpen worden verstrekt.

Voor alle verzoeken om aanvullende uitleg met betrekking tot de in dit document verstrekte antwoorden, zullen alleen de door de opdrachtgever gemachtigde vastgoedmakelaar en/of de verkoper(s) bevoegd zijn om de informatie te ontvangen, onder voorbehoud van een voorafgaande schriftelijke overeenkomst. Er zal geen informatie rechtstreeks aan de potentiële koper(s) worden verstrekt.

Aanvullende informatie met betrekking tot de verstrekte antwoorden zal worden gefactureerd tegen een tarief van € 90,00 per uur en zal aan de verkoper in rekening worden gebracht op basis van Art. 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke kopie en/of update van dit document zal in rekening worden gebracht. Om kosten voor elk verzoek van een makelaar te vermijden in het kader van een niet-exclusieve opdracht aan vastgoedmakelaars, raden wij de verkopers ten zeerste aan om dit antwoord aan elke betrokken tussenpersoon te verstrekken.

De documenten met betrekking tot de Vereniging van mede-eigenaars (basisakte, algemeen reglement van mede-eigendom, huishoudelijk reglement, verzekeringspolissen, enz.) zijn direct beschikbaar op de speciale extranetruimte voor de mede-eigendom.

***Onder alle voorbehouden en zonder enige nadelige erkenning.***

Met vriendelijke groeten,



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

**Vereniging van Mede-eigenaars**  
**« Edelweiss »,**  
**KBO : BE0627.728.471**

Betreft : vraag precontractuele informatie – Artikel 3.94 § 1 BW.

Geachte Mevrouw,

Geachte Heer,

Wij ontvingen in goede orde uw schrijven van 31/03/2026 dat onze volledige aandacht heeft genoten.

**Belangrijk: in het kader van een eigendom overdragende akte, raden wij aan dat de verkoper of schenker, in de periode tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de authentieke akte, een volmacht verleent aan de koper of begiftigde om deel te nemen aan de Algemene Vergadering indien er een is gepland tijdens dit interval.**

In het kader van Artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek nodigen wij u uit om kennis te nemen van de antwoorden op uw verschillende vragen.

### 1° Werkingsfonds en Reservefonds (Art. 3.94 § 1, 1°)

Het bedrag van het Werkingsfonds van de VME (op datum verzending huidige brief) :

DATE	LIBELLÉ	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
11/04/26	TOTAUX	191.601,12 €	191.601,12 €	0,00 €	0,00 €
1790 0001	Fonds de réserve	3.004,50 €	78.699,80 €	0,00 €	75.695,30 €
1791 0001	Fonds de roulement permanent	0,00 €	16.528,17 €	0,00 €	16.528,17 €
11/04/26	Total sous-classe 17	3.004,50 €	95.227,97 €	0,00 €	92.223,47 €
11/04/26	Total classe 1	3.004,50 €	95.227,97 €	0,00 €	92.223,47 €



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

Vereniging van Mede-eigenaars  
« Edelweiss »,  
KBO : BE0627.728.471

2° Achterstallige betalingen van de overdrager tot op vandaag  
(Art. 3.94 § 1, 2°) :

€ -3.370,49 €  
Balance

*(Onder voorbehoud van toekomstige afrekeningen, forfaitaire vergoedingen, nalatighedsintresten en gerechtskosten)*

Ter herinnering: in het geval van de installatie van een collectief verwarmingssysteem, zal er een jaarlijkse afrekening plaatsvinden. Deze afrekening zal gebaseerd zijn op een prorata temporis vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Elke alternatieve methode moet worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die rechtstreeks in de overeenkomst tussen de verkoper en de koper zijn vastgelegd. De VME zal op geen enkele manier gebonden of verantwoordelijk zijn door deze afspraken.

3° Toestand opvragingen reservefonds (Art. 3.94 § 1, 3°)

De opvragingen voor het Reservefondsen, beslist tot op heden door de Algemene Vergadering zijn :

Nihil

4° Lopende gerechtelijke procedures (Art. 3.94 § 1, 4°)

- Behoudens vergissing, is er momenteel geen rechtsgeschil aanhangig binnen de mede-eigendom ;
- ~~Volgens onze informatie, zijn er X gerechtelijke procedures lopende andere dan terugvorderingsprocedure ten laste van mede-eigenaars-debiteuren. Het betreft volgende dossiers: « \_\_\_\_\_ ».~~

Over het algemeen raden wij de partijen aan om de notulen van de laatste drie jaar zorgvuldig door te nemen.



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

## Vereniging van Mede-eigenaars

« Edelweiss »,

KBO : BE0627.728.471

### 5° Processen-verbaal en afrekening lasten (Art. 3.94 § 1, 5°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de processen-verbaal van de Algemene Vergaderingen van de laatste drie jaar alsook een kopie van de afrekeningen van de lasten van de laatste twee jaar.

### 6° Balans (Art. 3.94 § 1, 6°)

Wij voegen hierbij een afschrift van de recentste balans zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Wij voegen hierbij tevens de boekhoudkundige balans van de VME voor afsluiting (nog niet goedgekeurd) op datum van huidig antwoord.



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

**Vereniging van Mede-eigenaars**  
**« Edelweiss »**,  
**KBO : BE0627.728.471**

## Addendum

De Vereniging van mede-eigenaars is niet bevoegd om in te grijpen in de privéverkoop, anders dan de eerder genoemde kwesties, op straffe van aansprakelijkheid bij het niet tot stand komen van de verkoop. In deze precontractuele fase is de Syndicus ook niet bevoegd om informatie te verstrekken die verder gaat dan wat is toegestaan door de AVG. Daarom zal geen enkele andere informatie met betrekking tot andere onderwerpen worden verstrekt.

Voor alle verzoeken om aanvullende uitleg met betrekking tot de in dit document verstrekte antwoorden, zullen alleen de door de opdrachtgever gemachtigde vastgoedmakelaar en/of de verkoper(s) bevoegd zijn om de informatie te ontvangen, onder voorbehoud van een voorafgaande schriftelijke overeenkomst. Er zal geen informatie rechtstreeks aan de potentiële koper(s) worden verstrekt.

Aanvullende informatie met betrekking tot de verstrekte antwoorden zal worden gefactureerd tegen een tarief van € 90,00 per uur en zal aan de verkoper in rekening worden gebracht op basis van Art. 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke kopie en/of update van dit document zal in rekening worden gebracht. Om kosten voor elk verzoek van een makelaar te vermijden in het kader van een niet-exclusieve opdracht aan vastgoedmakelaars, raden wij de verkopers ten zeerste aan om dit antwoord aan elke betrokken tussenpersoon te verstrekken.

De documenten met betrekking tot de Vereniging van mede-eigenaars (basisakte, algemeen reglement van mede-eigendom, huishoudelijk reglement, verzekeringspolissen, enz.) zijn direct beschikbaar op de speciale extranetruimte voor de mede-eigendom.

***Onder alle voorbehouden en zonder enige nadelige erkenning.***

Vriendelijke groet,



Logis-Gest bv  
Sociale zetel: Kolonel Bourgstraat n°127 bus 16 te 1140 Brussel - België  
KBO : BE0895.980.684  
BIV : 513.821

Bilan financier : Bilan financier après répartition au 31/12/2025

ACTIF			PASSIF		
410	Copropriétaires débiteurs	10 675.16	1790	Fonds de réserve	77 976.27
4991	Arrondis	1.89	1790 0001	Fonds de réserve	77 976.27
4991 0000	Arrondis	1.89	1791	Fonds de roulement permanent	16 528.17
4994	Stocks	30.00	1791 0001	Fonds de roulement permanent	16 528.17
4994 0001	Stocks clés	30.00	410	Copropriétaires créditeurs	1 091.26
4995	Sinistres, litiges en attente de règlement	40.00	440	Fournisseurs créditeurs	11 969.68
4995 0006	Sinistre - dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbeck (=dommage ?) - 16.10.2024   msg_121915ft	40.00			
550	Etablissements de crédit - Fonds de réserve	82 835.47			
550 0004	Belfius - Livret - BE74 0882 9430 8907   Livret à intérêt - Fonds de réserve	82 835.47			
551	Etablissements de crédit - Fonds de roulement	13 982.86			
551 0002	Belfius - cc - BE82 0689 4640 4068   Compte courant - Fonds de roulement	13 982.86			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>107 565.38</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>107 565.38</b>



Bilan financier : Bilan financier après répartition au 11/04/2026

ACTIF			PASSIF		
410	Copropriétaires débiteurs	300.00	1790	Fonds de réserve	75 695.30
4991	Arrondis	1.89	1790 0001	Fonds de réserve	75 695.30
4991 0000	Arrondis	1.89	1791	Fonds de roulement permanent	16 528.17
4994	Stocks	30.00	1791 0001	Fonds de roulement permanent	16 528.17
4994 0001	Stocks clés	30.00	410	Copropriétaires créditeurs	3 411.99
4995	Sinistres, litiges en attente de règlement	1 461.40	440	Fournisseurs créditeurs	778.28
4995 0005	Sinistre - dégâts des eaux entre une tuyauterie avant vanne (= cause) et le lot 3D (= dommages) suite à des travaux privatifs 06.03.2024   cnv_ecuv6q1	260.00			
4995 0006	Sinistre - dégâts des eaux entre le lot 5D Khadair (= cause - fuite canalisation) et 4D Averbeck (=dommage ?) - 16.10.2024   msg_1219f5f	40.00			
4995 0007	Sinistre - Dégâts des eaux entre le lot 1 Rez gauche (= dommages, plafond & mur) et Lot 3 1er gauche (= cause, ?) - 21/06/2026   msg_3189sgh0	661.40			
4995 0008	Sinistre - Sinistre détérioration par heurt par les locataires du 7ème étage (cause =, déménagement) et (dommages=pompe de porte fermeture automatique) - 26/02/2026   msg_310t52c	250.00			
4995 0009	Sinistre - Dégâts des eaux à la terrasse arrière du lot 8 3ème étage droit (=cause, ?) et (dommages= plafond humidité) - 24/03/2026   msg_31osi7z8	250.00			
550	Etablissements de crédit - Fonds de réserve	77 668.24			
550 0004	Belfius - Livret - BE74 0882 9430 8907   Livret à intérêt - Fonds de réserve	77 668.24			
551	Etablissements de crédit - Fonds de roulement	7 312.10			
551 0002	Belfius - cc - BE82 0689 4640 4068   Compte courant - Fonds de roulement	7 312.10			
6	Charges	9 640.11			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>96 413.74</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>96 413.74</b>

