

TABELIO société notariale SRL

Sylvestre Behaegel

[sb@tabelio.eu](mailto:sb@tabelio.eu)

Bruxelles, le 23 août 2024

**Gestionnaire** : Mounir

**Ligne directe** : 02/467.08.46

**Email** : [mounir@immoheymans.be](mailto:mounir@immoheymans.be)

**Comptable** : Dina Wargnies

**Ligne directe** : 02/467.08.83

**Email** : [dina@immoheymans.be](mailto:dina@immoheymans.be)

**N/Réf** : Mutation [REDACTED] H12 (102 sur 9990 quotités) 23-08-24

159 Edelweiss – Boulevard Louis Mettwie 69 – 1080 Bruxelles – BCE 0851033656

**V/Réf** :

Madame, Monsieur,

Faisant suite à votre courrier et conformément à l'article 3.94 du Code civil, je vous prie de trouver ci-dessous les informations demandées :

§1. 1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve est mentionné dans le bilan (voir annexe).  
Merci de rappeler aux nouveaux copropriétaires qu'ils devront verser leur participation dans le fonds de roulement sur le compte de la copropriété. Le montant du fonds de roulement de base de la copropriété s'élève à **48.775,00 €**. La quote-part du copropriétaire s'élève à **498,00 €**. Le paiement de ce montant sera exigible et demandé au nouveau propriétaire au moment de la communication au syndic de la date de mutation par le notaire.

2° Le copropriétaire est encore redevable en date de ce jour [REDACTED]. À ce montant s'ajoute les provisions mensuelles de **239,94 €** dû chaque début de mois à partir du présent courrier.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant (notaire de l'acheteur) doit retenir sur le prix de la cession, les arriérés de charge ordinaires et extraordinaires dus par le cédant (Article 3.94).

Merci de retenir ce montant lors de la vente et le verser sur le compte GKCCBEBB - BE68068226806134 (BELFIUS BANQUE) de l'ACP EDELWEISS.

3° Les appels de fonds destinés au fonds de réserve sont incorporés dans les provisions mensuelles.

4° La liste des éventuelles procédures judiciaires entamées par ou contre l'ACP est mentionnée dans le procès-verbal.

§2. 1° Il existe actuellement des coûts, de dépense de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée par l'assemblée générale avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date (voir PV en annexe).

La copropriété a engagé un prêt qui se termine en 2033.

Les copropriétaires doivent alimenter le fonds de réserve et dès lors l'article 3.94 du Code Civil est d'application qui mentionne que le fonds de réserve reste acquis à la copropriété.

Le nouveau propriétaire est donc subrogé aux obligations de verser la quote-part du prêt sur le fonds de réserve et ainsi après mutation, poursuivre les paiements jusqu'au terme du prêt.

Toutes conventions privées ou notariales signées entre les engagements ne peuvent être imposées à la copropriété.

2° L'état des éventuels appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date de la transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

3° L'état des éventuels frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

4° L'état des éventuelles dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date est mentionné dans le procès-verbal.

Il n'existe pas de travaux nécessitant la rédaction d'un DIU.

Il n'existe pas de cuve à mazout existante qui concerne l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 13 mai 2004 (M.B. 24.06.2004) – CITERNE A MAZOUT D'UNE CONTENANCE DE 10.000 LITRES ET +.

Merci de me communiquer les coordonnées exactes de la nouvelle adresse des copropriétaires sortants et des copropriétaires entrants ainsi que la date à partir de laquelle les charges seront imputables à ces derniers et dans quelles proportions.

Merci de transmettre aux nouveaux copropriétaires l'acte de base.

Sans communication par écrit des coordonnées du ou des nouveaux acquéreurs, ainsi que de la date de la prise en charge des frais par le ou les nouveaux acquéreurs, les décomptes seront toujours envoyés au propriétaire connu par le syndic.

Afin d'éviter tout préjudice quelconque aux dépens des parties contractantes, je vous demanderais de lire l'intégralité de ce document aux parties présentes lors de la passation de l'acte authentique.

Vous trouverez en annexe, un bon de commande pour des plaquettes nominatives ainsi qu'une fiche signalétique. Ces documents sont à compléter et à me renvoyer dans les meilleurs délais.

Je vous souhaite bonne réception des informations et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour l'ACP Edelweis  
Immo Heymans srl  
Syndic.

**Détail de votre situation comptable:**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Solde au 31-12-2021	117,32€		117,32€	
01-01	Fonds de réserve GENERAL janvier 2022	34,03€		151,35€	
01-01	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES janvier 2022	25,53€		176,88€	
01-01	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES janvier 2022	10,21€		187,09€	
01-01	Appel provisionnel janvier 2022	182,83€		369,92€	
17-01	Versement		260,00€	109,92€	2022/011-007
01-02	Fonds de réserve GENERAL février 2022	34,04€		143,96€	
01-02	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES février 2022	10,21€		154,17€	
01-02	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES février 2022	25,53€		179,70€	
01-02	Appel provisionnel février 2022	182,83€		362,53€	
15-02	Versement		260,00€	102,53€	014-227
01-03	Fonds de réserve GENERAL mars 2022	34,04€		136,57€	
01-03	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES mars 2022	10,21€		146,78€	
01-03	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES mars 2022	25,53€		172,31€	
01-03	Appel provisionnel mars 2022	182,83€		355,14€	
15-03	Versement		260,00€	95,14€	027-414
01-04	Appel provisionnel avril 2022	195,64€		290,78€	
01-04	Fonds de réserve GENERAL avril 2022	34,04€		324,82€	
01-04	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES avril 2022	10,21€		335,03€	
01-04	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES avril 2022	25,53€		360,56€	
19-04	Versement		260,00€	100,56€	037-557
01-05	Appel provisionnel mai 2022	195,64€		296,20€	
01-05	Fonds de réserve GENERAL mai 2022	34,04€		330,24€	
01-05	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES mai 2022	10,21€		340,45€	
01-05	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES mai 2022	25,53€		365,98€	
16-05	Versement		260,00€	105,98€	046-688
01-06	Appel provisionnel juin 2022	195,64€		301,62€	
01-06	Fonds de réserve GENERAL juin 2022	34,04€		335,66€	
01-06	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES juin 2022	10,21€		345,87€	
01-06	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES juin 2022	25,53€		371,40€	
15-06	Versement		260,00€	111,40€	057-802
01-07	Appel provisionnel juillet 2022	195,64€		307,04€	
01-07	Fonds de réserve GENERAL juillet 2022	34,04€		341,08€	
01-07	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES juillet 2022	10,21€		351,29€	
01-07	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES juillet 2022	25,53€		376,82€	
15-07	Versement		260,00€	116,82€	068-932
01-08	Appel provisionnel août 2022	195,64€		312,46€	
01-08	Fonds de réserve GENERAL août 2022	34,04€		346,50€	
01-08	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES août 2022	10,21€		356,71€	
01-08	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES août 2022	25,53€		382,24€	
16-08	Versement		260,00€	122,24€	082-1060
01-09	Appel provisionnel septembre 2022	195,64€		317,88€	
01-09	Fonds de réserve GENERAL septembre 2022	34,04€		351,92€	
01-09	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES septembre 2022	10,21€		362,13€	
01-09	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES septembre 2022	25,53€		387,66€	
15-09	Versement		260,00€	127,66€	092-1190
01-10	Appel provisionnel octobre 2022	195,64€		323,30€	
01-10	Fonds de réserve GENERAL octobre 2022	34,04€		357,34€	
01-10	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES octobre 2022	10,21€		367,55€	
01-10	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES octobre 2022	25,53€		393,08€	
01-11	Appel provisionnel novembre 2022	195,64€		588,72€	
01-11	Fonds de réserve GENERAL novembre 2022	34,04€		622,76€	
01-11	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES novembre 2022	25,53€		648,29€	
01-11	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES novembre 2022	10,21€		658,50€	
01-12	Appel provisionnel décembre 2022	195,64€		854,14€	
01-12	Fonds de réserve GENERAL décembre 2022	34,04€		888,18€	
01-12	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES décembre 2022	10,21€		898,39€	
01-12	Fonds de réserve TERRASSES - FACADES décembre 2022	25,53€		923,92€	
15-12	Versement		260,00€	663,92€	124-1570
31-12	Décompte 01-01-2022 - 31-12-2022		372,08€	291,84€	

---

		3263,92€	2972,08€	<b>291,84€</b>	
--	--	----------	----------	----------------	--

-

**Détail de votre décompte annuel:**

Vos lots : CAVE65 (H12); H12				
Période : 01-01-2022-31-12-2022				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
<b>Rubrique 'Ascenseurs'</b>				
(61010) Contrôle ascenseurs	1641,28€	102 / 9890	16,93€	(P): 0,00€ (O): 16,93€
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	14567,63€	102 / 9890	150,24€	(P): 0,00€ (O): 150,24€
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	3291,68€	102 / 9890	33,95€	(P): 33,95€ (O): 0,00€
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	480,49€	102 / 9890	4,96€	(P): 0,00€ (O): 4,96€
<b>Total 'Ascenseurs'</b>	<b>19981,08€</b>		<b>206,07€</b>	<b>(P): 33,95€ (O): 172,12€</b>
<b>Rubrique 'Assemblées Générales'</b>				
(6161) Frais réunions	300,00€	102 / 10000	3,06€	(P): 3,06€ (O): 0,00€
<b>Total 'Assemblées Générales'</b>	<b>300,00€</b>		<b>3,06€</b>	<b>(P): 3,06€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Assurances'</b>				
(6140) Assurance incendie	24433,77€	102 / 10000	249,23€	(P): 249,23€ (O): 0,00€
(6141) Responsabilité civile	406,32€	102 / 10000	4,14€	(P): 4,14€ (O): 0,00€
(6142) Assurance accidents du travail	839,40€	102 / 10000	8,56€	(P): 0,00€ (O): 8,56€
(6147) Franchise	6572,28€	102 / 10000	67,04€	(P): 67,04€ (O): 0,00€
<b>Total 'Assurances'</b>	<b>32251,77€</b>		<b>328,97€</b>	<b>(P): 320,41€ (O): 8,56€</b>
<b>Rubrique 'Avocats'</b>				
(61301) Honoraires avocats	1089,00€	102 / 10000	11,11€	(P): 11,11€ (O): 0,00€
<b>Total 'Avocats'</b>	<b>1089,00€</b>		<b>11,11€</b>	<b>(P): 11,11€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Banque'</b>				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	170,92€	102 / 10000	1,75€	(P): 1,75€ (O): 0,00€
<b>Total 'Banque'</b>	<b>170,92€</b>		<b>1,75€</b>	<b>(P): 1,75€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Chauffage'</b>				
(6122) GAZ DES COMMUNS	582,20€	102 / 10000	5,94€	(P): 0,00€ (O): 5,94€
<b>Total 'Chauffage'</b>	<b>582,20€</b>		<b>5,94€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 5,94€</b>
<b>Rubrique 'Conciergerie'</b>				
(6150) Téléphone - Internet - gsm / CONCIERGE	221,59€	102 / 10000	2,26€	(P): 0,00€ (O): 2,26€
(6153) GAZ : CONCIERGE	1339,01€	102 / 10000	13,66€	(P): 0,00€ (O): 13,66€
<b>Total 'Conciergerie'</b>	<b>1560,60€</b>		<b>15,92€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 15,92€</b>
<b>Rubrique 'Connexion internet caméra'</b>				
(610840) Connexion internet caméra	468,19€	102 / 10000	4,78€	(P): 0,00€ (O): 4,78€

<b>Total 'Connexion internet caméra'</b>	<b>468,19€</b>		<b>4,78€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 4,78€</b>
<b>Rubrique 'Conseil de copropriété'</b>				
(61312) Autres charges conseil de copropriété	371,88€	102 / 10000	3,79€	(P): 3,79€ (O): 0,00€
<b>Total 'Conseil de copropriété'</b>	<b>371,88€</b>		<b>3,79€</b>	<b>(P): 3,79€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Divers'</b>				
(61066) Travaux divers	521,18€	102 / 10000	5,32€	(P): 5,32€ (O): 0,00€
(61091) Charges local commun	2925,15€	102 / 10000	29,84€	(P): 0,00€ (O): 29,84€
(642) Charges diverses	24,00€	102 / 10000	0,25€	(P): 0,25€ (O): 0,00€
<b>Total 'Divers'</b>	<b>3470,33€</b>		<b>35,40€</b>	<b>(P): 5,56€ (O): 29,84€</b>
<b>Rubrique 'Eau privative'</b>				
(6421) Eau Privative	51930,06€		16,90€	(P): 0,00€ (O): 16,90€
<b>Total 'Eau privative'</b>	<b>51930,06€</b>		<b>16,90€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 16,90€</b>
<b>Rubrique 'Egouttage'</b>				
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1033,90€	102 / 10000	10,55€	(P): 0,00€ (O): 10,55€
<b>Total 'Egouttage'</b>	<b>1033,90€</b>		<b>10,55€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 10,55€</b>
<b>Rubrique 'Electricité'</b>				
(61210) Electricité parties communes	18252,91€	102 / 10000	186,18€	(P): 0,00€ (O): 186,18€
<b>Total 'Electricité'</b>	<b>18252,91€</b>		<b>186,18€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 186,18€</b>
<b>Rubrique 'Entretien'</b>				
(6107) Entretien bâtiments	1673,28€	102 / 10000	17,07€	(P): 0,00€ (O): 17,07€
(61071) Entretien façades	1410,61€	102 / 10000	14,39€	(P): 14,39€ (O): 0,00€
<b>Total 'Entretien'</b>	<b>3083,89€</b>		<b>31,46€</b>	<b>(P): 14,39€ (O): 17,07€</b>
<b>Rubrique 'Entretien : Occupants'</b>				
(610761) Travaux d'entretien HALL, CAGES D'ESCALIER, COULOIRS : Occupants	90,10€	102 / 10000	0,92€	(P): 0,00€ (O): 0,92€
<b>Total 'Entretien : Occupants'</b>	<b>90,10€</b>		<b>0,92€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 0,92€</b>
<b>Rubrique 'Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat'</b>				
(61063) Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat	1044,67€	102 / 10000	10,65€	(P): 0,00€ (O): 10,65€
<b>Total 'Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat'</b>	<b>1044,67€</b>		<b>10,65€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 10,65€</b>
<b>Rubrique 'Experts'</b>				
(61303) Honoraires experts	2,00€	102 / 10000	0,02€	(P): 0,02€ (O): 0,00€
<b>Total 'Experts'</b>	<b>2,00€</b>		<b>0,02€</b>	<b>(P): 0,02€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Frais administratif Complexe Mettwie'</b>				

(61605) Frais administratif Complexe Mettewie	1369,99€	102 / 10000	13,97€	(P): 13,97€ (O): 0,00€
<b>Total 'Frais administratif Complexe Mettewie'</b>	<b>1369,99€</b>		<b>13,97€</b>	<b>(P): 13,97€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Frais de Personnel'</b>				
(621001) ONSS: Personnel	9075,32€	102 / 10000	92,57€	(P): 0,00€ (O): 92,57€
(621002) ONSS: Concierge	2780,67€	102 / 10000	28,36€	(P): 0,00€ (O): 28,36€
(6231) Vêtements de travail	423,60€	102 / 10000	4,32€	(P): 0,00€ (O): 4,32€
(6234) Service Médical	33,61€	102 / 10000	0,34€	(P): 0,00€ (O): 0,34€
<b>Total 'Frais de Personnel'</b>	<b>12313,20€</b>		<b>125,60€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 125,60€</b>
<b>Rubrique 'Frais privatifs'</b>				
(644) Frais privatifs à réimputer			30,00€	(P): 30,00€ (O): 0,00€
(704) Frais privatifs			0,00€	(P): 0,00€ (O): 0,00€
<b>Total 'Frais privatifs'</b>	<b>0,00€</b>		<b>30,00€</b>	<b>(P): 30,00€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Installations électriques'</b>				
(61024) Rénovation installations électriques	239,56€	102 / 10000	2,44€	(P): 2,44€ (O): 0,00€
(61028) Vidéosurveillance	219,80€	102 / 10000	2,24€	(P): 2,24€ (O): 0,00€
<b>Total 'Installations électriques'</b>	<b>459,36€</b>		<b>4,69€</b>	<b>(P): 4,69€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Jardin'</b>				
(61061) Autre entretien jardins et environs immédiats	6789,80€	102 / 10000	69,26€	(P): 0,00€ (O): 69,26€
(61062) Aménagement jardins et environs immédiats	844,02€	102 / 10000	8,61€	(P): 0,00€ (O): 8,61€
<b>Total 'Jardin'</b>	<b>7633,82€</b>		<b>77,87€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 77,87€</b>
<b>Rubrique 'MENUISERIE : SERRURE A CHARGE PROPRIETAIRE'</b>				
(610431) MENUISERIE : SERRURE A CHARGE PROPRIETAIRE	314,89€	102 / 10000	3,21€	(P): 3,21€ (O): 0,00€
<b>Total 'MENUISERIE : SERRURE A CHARGE PROPRIETAIRE'</b>	<b>314,89€</b>		<b>3,21€</b>	<b>(P): 3,21€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'MENUISERIE : SERRURES'</b>				
(610430) MENUISERIE : SERRURES	164,30€	102 / 10000	1,68€	(P): 0,00€ (O): 1,68€
<b>Total 'MENUISERIE : SERRURES'</b>	<b>164,30€</b>		<b>1,68€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 1,68€</b>
<b>Rubrique 'Menuiseries'</b>				
(61040) Contrats d'entretien porte coulissante	236,11€	102 / 10000	2,41€	(P): 0,00€ (O): 2,41€
(61042) Réparations porte	112,38€	102 / 10000	1,15€	(P): 1,15€ (O): 0,00€
(61043) Entretien menuiseries internes	376,30€	102 / 10000	3,84€	(P): 0,00€ (O): 3,84€
<b>Total 'Menuiseries'</b>	<b>724,79€</b>		<b>7,39€</b>	<b>(P): 1,15€ (O): 6,25€</b>
<b>Rubrique 'Nettoyage'</b>				

(6105) Nettoyage et traitement des ordures ménagères	3528,24€	102 / 10000	35,99€	(P): 0,00€ (O): 35,99€
(61053) Matériel nettoyage	515,11€	102 / 10000	5,25€	(P): 0,00€ (O): 5,25€
(61055) Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres	8228,00€	102 / 10000	83,92€	(P): 0,00€ (O): 83,92€
(610580) CHARGE GARAGE : ENTREPOT MATERIEL D'ENTRETIEN	803,60€	102 / 10000	8,20€	(P): 0,00€ (O): 8,20€
(610710) ENTRETIEN BATIMENT : VITRES	2753,36€	102 / 10000	28,08€	(P): 0,00€ (O): 28,08€
<b>Total 'Nettoyage'</b>	<b>15828,31€</b>		<b>161,45€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 161,45€</b>
<b>Rubrique 'Protection incendie'</b>				
(61000) Contrats d'entretien	2442,20€	102 / 9890	25,19€	(P): 0,00€ (O): 25,19€
<b>Total 'Protection incendie'</b>	<b>2442,20€</b>		<b>25,19€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 25,19€</b>
<b>Rubrique 'Rémunérations'</b>				
(620001) Rémunérations: Personnel	15510,10€	102 / 10000	158,21€	(P): 0,00€ (O): 158,21€
(620002) Rémunérations: Concierge	5450,46€	102 / 10000	55,59€	(P): 0,00€ (O): 55,59€
(620004) Frais de gestion Sodexo	3,67€	102 / 10000	0,04€	(P): 0,00€ (O): 0,04€
(6201) Remplacements Concierge	2533,14€	102 / 10000	25,84€	(P): 0,00€ (O): 25,84€
(6202) Remplacements Personnel	3355,34€	102 / 10000	34,23€	(P): 0,00€ (O): 34,23€
(6233) Etrences	600,00€	102 / 10000	6,12€	(P): 0,00€ (O): 6,12€
<b>Total 'Rémunérations'</b>	<b>27452,71€</b>		<b>280,02€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 280,02€</b>
<b>Rubrique 'Réparation sur conduit de décharge'</b>				
(610372) Réparation sur conduit de décharge	2811,94€	102 / 10000	28,68€	(P): 28,68€ (O): 0,00€
<b>Total 'Réparation sur conduit de décharge'</b>	<b>2811,94€</b>		<b>28,68€</b>	<b>(P): 28,68€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Secrétariat Social'</b>				
(625001) Gestion Personnel	1502,28€	102 / 10000	15,32€	(P): 0,00€ (O): 15,32€
(625002) Gestion Concierge	509,33€	102 / 10000	5,20€	(P): 0,00€ (O): 5,20€
<b>Total 'Secrétariat Social'</b>	<b>2011,61€</b>		<b>20,52€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 20,52€</b>
<b>Rubrique 'Syndic'</b>				
(61300) Honoraires syndics	24183,64€	102 / 10000	246,67€	(P): 0,00€ (O): 246,67€
(6160) Frais d'administration syndic	3607,50€	102 / 10000	36,80€	(P): 36,80€ (O): 0,00€
<b>Total 'Syndic'</b>	<b>27791,14€</b>		<b>283,47€</b>	<b>(P): 36,80€ (O): 246,67€</b>
<b>Totaux</b>	<b>237001,76€</b>		<b>1937,17€</b>	<b>(P): 512,53€ (O): 1424,64€</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	237001,76€
eau privative ista	51930,06€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>1937,17€</b>

---

Détail de vos frais privés	Montant
Frais de rappel	30,00€

Lot : H12				
Période : 01-01-2022-31-12-2022				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
<b>Rubrique 'Ascenseurs'</b>				
(61010) Contrôle ascenseurs	1641,28€	102 / 9890	16,93€	(P): 0,00€ (O): 16,93€
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	14567,63€	102 / 9890	150,24€	(P): 0,00€ (O): 150,24€
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	3291,68€	102 / 9890	33,95€	(P): 33,95€ (O): 0,00€
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	480,49€	102 / 9890	4,96€	(P): 0,00€ (O): 4,96€
<b>Total 'Ascenseurs'</b>	<b>19981,08€</b>		<b>206,08€</b>	<b>(P): 33,95€ (O): 172,13€</b>
<b>Rubrique 'Assemblées Générales'</b>				
(6161) Frais réunions	300,00€	102 / 10000	3,06€	(P): 3,06€ (O): 0,00€
<b>Total 'Assemblées Générales'</b>	<b>300,00€</b>		<b>3,06€</b>	<b>(P): 3,06€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Assurances'</b>				
(6140) Assurance incendie	24433,77€	102 / 10000	249,23€	(P): 249,23€ (O): 0,00€
(6141) Responsabilité civile	406,32€	102 / 10000	4,14€	(P): 4,14€ (O): 0,00€
(6142) Assurance accidents du travail	839,40€	102 / 10000	8,56€	(P): 0,00€ (O): 8,56€
(6147) Franchise	6572,28€	102 / 10000	67,04€	(P): 67,04€ (O): 0,00€
<b>Total 'Assurances'</b>	<b>32251,77€</b>		<b>328,97€</b>	<b>(P): 320,41€ (O): 8,56€</b>
<b>Rubrique 'Avocats'</b>				
(61301) Honoraires avocats	1089,00€	102 / 10000	11,11€	(P): 11,11€ (O): 0,00€
<b>Total 'Avocats'</b>	<b>1089,00€</b>		<b>11,11€</b>	<b>(P): 11,11€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Banque'</b>				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	170,92€	102 / 10000	1,75€	(P): 1,75€ (O): 0,00€
<b>Total 'Banque'</b>	<b>170,92€</b>		<b>1,75€</b>	<b>(P): 1,75€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Chauffage'</b>				
(6122) GAZ DES COMMUNS	582,20€	102 / 10000	5,94€	(P): 0,00€ (O): 5,94€
<b>Total 'Chauffage'</b>	<b>582,20€</b>		<b>5,94€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 5,94€</b>
<b>Rubrique 'Conciergerie'</b>				
(6150) Téléphone - Internet - gsm / CONCIERGE	221,59€	102 / 10000	2,26€	(P): 0,00€ (O): 2,26€
(6153) GAZ : CONCIERGE	1339,01€	102 / 10000	13,66€	(P): 0,00€ (O): 13,66€
<b>Total 'Conciergerie'</b>	<b>1560,60€</b>		<b>15,92€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 15,92€</b>
<b>Rubrique 'Connexion internet caméra'</b>				
(610840) Connexion internet caméra	468,19€	102 / 10000	4,78€	(P): 0,00€ (O): 4,78€

<b>Total 'Connexion internet caméra'</b>	<b>468,19€</b>		<b>4,78€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 4,78€</b>
<b>Rubrique 'Conseil de copropriété'</b>				
(61312) Autres charges conseil de copropriété	371,88€	102 / 10000	3,79€	(P): 3,79€ (O): 0,00€
<b>Total 'Conseil de copropriété'</b>	<b>371,88€</b>		<b>3,79€</b>	<b>(P): 3,79€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Divers'</b>				
(61066) Travaux divers	521,18€	102 / 10000	5,32€	(P): 5,32€ (O): 0,00€
(61091) Charges local commun	2925,15€	102 / 10000	29,84€	(P): 0,00€ (O): 29,84€
(642) Charges diverses	24,00€	102 / 10000	0,25€	(P): 0,25€ (O): 0,00€
<b>Total 'Divers'</b>	<b>3470,33€</b>		<b>35,41€</b>	<b>(P): 5,57€ (O): 29,84€</b>
<b>Rubrique 'Eau privative'</b>				
(6421) Eau Privative	51930,06€		16,90€	(P): 0,00€ (O): 16,90€
<b>Total 'Eau privative'</b>	<b>51930,06€</b>		<b>16,90€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 16,90€</b>
<b>Rubrique 'Egouttage'</b>				
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1033,90€	102 / 10000	10,55€	(P): 0,00€ (O): 10,55€
<b>Total 'Egouttage'</b>	<b>1033,90€</b>		<b>10,55€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 10,55€</b>
<b>Rubrique 'Electricité'</b>				
(61210) Electricité parties communes	18252,91€	102 / 10000	186,18€	(P): 0,00€ (O): 186,18€
<b>Total 'Electricité'</b>	<b>18252,91€</b>		<b>186,18€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 186,18€</b>
<b>Rubrique 'Entretien'</b>				
(6107) Entretien bâtiments	1673,28€	102 / 10000	17,07€	(P): 0,00€ (O): 17,07€
(61071) Entretien façades	1410,61€	102 / 10000	14,39€	(P): 14,39€ (O): 0,00€
<b>Total 'Entretien'</b>	<b>3083,89€</b>		<b>31,46€</b>	<b>(P): 14,39€ (O): 17,07€</b>
<b>Rubrique 'Entretien : Occupants'</b>				
(610761) Travaux d'entretien HALL, CAGES D'ESCALIER, COULOIRS : Occupants	90,10€	102 / 10000	0,92€	(P): 0,00€ (O): 0,92€
<b>Total 'Entretien : Occupants'</b>	<b>90,10€</b>		<b>0,92€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 0,92€</b>
<b>Rubrique 'Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat'</b>				
(61063) Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat	1044,67€	102 / 10000	10,65€	(P): 0,00€ (O): 10,65€
<b>Total 'Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat'</b>	<b>1044,67€</b>		<b>10,65€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 10,65€</b>
<b>Rubrique 'Experts'</b>				
(61303) Honoraires experts	2,00€	102 / 10000	0,02€	(P): 0,02€ (O): 0,00€
<b>Total 'Experts'</b>	<b>2,00€</b>		<b>0,02€</b>	<b>(P): 0,02€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Frais administratif Complexe Mettwie'</b>				

(61605) Frais administratif Complexe Mettwie	1369,99€	102 / 10000	13,97€	(P): 13,97€ (O): 0,00€
<b>Total 'Frais administratif Complexe Mettwie'</b>	<b>1369,99€</b>		<b>13,97€</b>	<b>(P): 13,97€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Frais de Personnel'</b>				
(621001) ONSS: Personnel	9075,32€	102 / 10000	92,57€	(P): 0,00€ (O): 92,57€
(621002) ONSS: Concierge	2780,67€	102 / 10000	28,36€	(P): 0,00€ (O): 28,36€
(6231) Vêtements de travail	423,60€	102 / 10000	4,32€	(P): 0,00€ (O): 4,32€
(6234) Service Médical	33,61€	102 / 10000	0,34€	(P): 0,00€ (O): 0,34€
<b>Total 'Frais de Personnel'</b>	<b>12313,20€</b>		<b>125,59€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 125,59€</b>
<b>Rubrique 'Frais privatifs'</b>				
(644) Frais privatifs à réimputer			30,00€	(P): 30,00€ (O): 0,00€
<b>Total 'Frais privatifs'</b>	<b>0,00€</b>		<b>30,00€</b>	<b>(P): 30,00€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Installations électriques'</b>				
(61024) Rénovation installations électriques	239,56€	102 / 10000	2,44€	(P): 2,44€ (O): 0,00€
(61028) Vidéosurveillance	219,80€	102 / 10000	2,24€	(P): 2,24€ (O): 0,00€
<b>Total 'Installations électriques'</b>	<b>459,36€</b>		<b>4,68€</b>	<b>(P): 4,68€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Jardin'</b>				
(61061) Autre entretien jardins et environs immédiats	6789,80€	102 / 10000	69,26€	(P): 0,00€ (O): 69,26€
(61062) Aménagement jardins et environs immédiats	844,02€	102 / 10000	8,61€	(P): 0,00€ (O): 8,61€
<b>Total 'Jardin'</b>	<b>7633,82€</b>		<b>77,87€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 77,87€</b>
<b>Rubrique 'MENUISERIE : SERRURE A CHARGE PROPRIETAIRE'</b>				
(610431) MENUISERIE : SERRURE A CHARGE PROPRIETAIRE	314,89€	102 / 10000	3,21€	(P): 3,21€ (O): 0,00€
<b>Total 'MENUISERIE : SERRURE A CHARGE PROPRIETAIRE'</b>	<b>314,89€</b>		<b>3,21€</b>	<b>(P): 3,21€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'MENUISERIE : SERRURES'</b>				
(610430) MENUISERIE : SERRURES	164,30€	102 / 10000	1,68€	(P): 0,00€ (O): 1,68€
<b>Total 'MENUISERIE : SERRURES'</b>	<b>164,30€</b>		<b>1,68€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 1,68€</b>
<b>Rubrique 'Menuiseries'</b>				
(61040) Contrats d'entretien porte coulissante	236,11€	102 / 10000	2,41€	(P): 0,00€ (O): 2,41€
(61042) Réparations porte	112,38€	102 / 10000	1,15€	(P): 1,15€ (O): 0,00€
(61043) Entretien menuiseries internes	376,30€	102 / 10000	3,84€	(P): 0,00€ (O): 3,84€
<b>Total 'Menuiseries'</b>	<b>724,79€</b>		<b>7,40€</b>	<b>(P): 1,15€ (O): 6,25€</b>
<b>Rubrique 'Nettoyage'</b>				
(6105) Nettoyage et traitement des ordures ménagères	3528,24€	102 / 10000	35,99€	(P): 0,00€ (O): 35,99€

(61053) Matériel nettoyage	515,11€	102 / 10000	5,25€	(P): 0,00€ (O): 5,25€
(61055) Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres	8228,00€	102 / 10000	83,92€	(P): 0,00€ (O): 83,92€
(610580) CHARGE GARAGE : ENTREPOT MATERIEL D'ENTRETIEN	803,60€	102 / 10000	8,20€	(P): 0,00€ (O): 8,20€
(610710) ENTRETIEN BATIMENT : VITRES	2753,36€	102 / 10000	28,08€	(P): 0,00€ (O): 28,08€
<b>Total 'Nettoyage'</b>	<b>15828,31€</b>		<b>161,44€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 161,44€</b>
<b>Rubrique 'Protection incendie'</b>				
(61000) Contrats d'entretien	2442,20€	102 / 9890	25,19€	(P): 0,00€ (O): 25,19€
<b>Total 'Protection incendie'</b>	<b>2442,20€</b>		<b>25,19€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 25,19€</b>
<b>Rubrique 'Rémunérations'</b>				
(620001) Rémunérations: Personnel	15510,10€	102 / 10000	158,21€	(P): 0,00€ (O): 158,21€
(620002) Rémunérations: Concierge	5450,46€	102 / 10000	55,59€	(P): 0,00€ (O): 55,59€
(620004) Frais de gestion Sodexo	3,67€	102 / 10000	0,04€	(P): 0,00€ (O): 0,04€
(6201) Remplacements Concierge	2533,14€	102 / 10000	25,84€	(P): 0,00€ (O): 25,84€
(6202) Remplacements Personnel	3355,34€	102 / 10000	34,23€	(P): 0,00€ (O): 34,23€
(6233) Etrences	600,00€	102 / 10000	6,12€	(P): 0,00€ (O): 6,12€
<b>Total 'Rémunérations'</b>	<b>27452,71€</b>		<b>280,03€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 280,03€</b>
<b>Rubrique 'Réparation sur conduit de décharge'</b>				
(610372) Réparation sur conduit de décharge	2811,94€	102 / 10000	28,68€	(P): 28,68€ (O): 0,00€
<b>Total 'Réparation sur conduit de décharge'</b>	<b>2811,94€</b>		<b>28,68€</b>	<b>(P): 28,68€ (O): 0,00€</b>
<b>Rubrique 'Secrétariat Social'</b>				
(625001) Gestion Personnel	1502,28€	102 / 10000	15,32€	(P): 0,00€ (O): 15,32€
(625002) Gestion Concierge	509,33€	102 / 10000	5,20€	(P): 0,00€ (O): 5,20€
<b>Total 'Secrétariat Social'</b>	<b>2011,61€</b>		<b>20,52€</b>	<b>(P): 0,00€ (O): 20,52€</b>
<b>Rubrique 'Syndic'</b>				
(61300) Honoraires syndics	24183,64€	102 / 10000	246,67€	(P): 0,00€ (O): 246,67€
(6160) Frais d'administration syndic	3607,50€	102 / 10000	36,80€	(P): 36,80€ (O): 0,00€
<b>Total 'Syndic'</b>	<b>27791,14€</b>		<b>283,47€</b>	<b>(P): 36,80€ (O): 246,67€</b>
<b>Totaux</b>	<b>237001,76€</b>		<b>1937,17€</b>	<b>(P): 512,53€ (O): 1424,64€</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	237001,76€
eau privative ista	51930,06€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>1937,17€</b>
Avances appelées	2309,25€
<b>Solde de ce décompte en votre faveur</b>	<b>372,08€</b>

---

Détail de vos frais privatifs	Montant
Frais de rappel	30,00€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	512,53€
Part occupant	1424,64€

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

**Compte Copropriétaire**

Copropriété : 0159 - Edelweiss (0851.033.656)

Exercice : du 01/01/2025 au 31/12/2025

Lots : H12

Edité le 13/01/2025



Date	Réf.	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2024		Solde reporté	Opération	3 962.72	0.00	-3 962.72
01/01/2024	0002	Remboursement prime chaudière	Opération diverse	0.00	801.82	-3 160.90
01/01/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-3 241.39
01/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	239.94	0.00	-3 481.33
01/02/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-3 561.82
01/02/2024		Provisions (P) (02/2024)	Charges	239.94	0.00	-3 801.76
09/02/2024	0010	Refacturation frais privatifs : 24-0031	Opération diverse	183.61	0.00	-3 985.37
01/03/2024		Provisions (P) (03/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 225.31
01/03/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 305.80
01/04/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 386.29
01/04/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 626.23
01/05/2024		Provisions (P) (05/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 866.17
01/05/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 946.66
01/06/2024		Provisions (P) (06/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 186.60
01/06/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 267.09
01/07/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 347.58

Date	Réf.	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/07/2024		Provisions (P) (07/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 587.52
01/08/2024		Provisions (P) (08/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 827.46
01/08/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 907.95
23/08/2024	0091	Refacturation frais privatifs : 24-0207	Opération diverse	214.21	0.00	-6 122.16
01/09/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-6 202.65
01/09/2024		Provisions (P) (09/2024)	Charges	239.94	0.00	-6 442.59
01/10/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-6 523.08
01/10/2024		Provisions (P) (10/2024)	Charges	239.94	0.00	-6 763.02
01/11/2024		Provisions (P) (11/2024)	Charges	239.94	0.00	-7 002.96
01/11/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-7 083.45
01/12/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-7 163.94
01/12/2024		Provisions (P) (12/2024)	Charges	239.94	0.00	-7 403.88
30/12/2024	236	ASSOC DES COPROPRIET/ [REDACTED] A84-24 Rembourseme	Mouvement	0.00	259.75	-7 144.13
01/01/2025		Provisions (P) (01/2025)	Charges	239.94	0.00	-7 384.07
<b>Totaux :</b>				<b>8 445.64 €</b>	<b>1 061.57 €</b>	<b>-7 384.07 €</b>
<b>Solde débiteur au 13/01/2025</b>				<b>7 384.07 €</b>		<b>-</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de 7 384.07 € sur le compte de la copropriété :  
GKCCBEBB - BE68068226806134 (BELFIUS BANQUE)  
avec pour mention votre référence client : +++309/4107/09528+++

Immo Heymans sprl bvba  
 Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg  
 1082 BRUXELLES - BRUSSEL  
 Email : info@immoheyman.be  
 Num. IPI : 800025  
 Num. BCE : 0842.066.403

Date édition : 22/03/2024



## DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0159 - Edelweiss  
 Numéro BCE : 0851.033.656  
 Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
 Lot concerné : APPARTEMENT - H12

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Repart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>6101 - ASCENSEURS</b>	<b>0.00</b>				
<b>610100 - CONTRÔLE ASCENSEUR</b>	<b>909.48</b>				
18/04/2023 - VINCOTTE 1482 - 23-0050 - Contrôle ascenseur	909.48				
<b>610101 - CONTRAT D ENTRETIEN ASCENSEUR</b>	<b>15 555.31</b>				
24/01/2023 - OTIS - 23-0005 - Contrat CXCOA0968-969-970	15 555.31				
<b>610102 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ASCENSEURS NON COMPRIS DANS CONTRAT D ENTRETIEN</b>	<b>840.95</b>				
29/03/2023 - OTIS - 23-0091 - Placement téléalarme	840.95				
<b>610103 - TÉLÉPHONE D URGENCE ASCENSEUR</b>	<b>156.22</b>				
04/01/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0002 - 01/2023	35.79				
04/02/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0009 - 02/2023	69.63				
04/03/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0046 - 03/2023	36.49				
03/04/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0028 - 04/2023	37.63				
04/04/2023 - PROXIMUS - BELGACOM DOM - 23-0027 - 04/2023	-23.52				
	<b>17 461.96</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>178.29</b>
<b>6102 - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES</b>	<b>0.00</b>				
<b>61022 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES</b>	<b>1 925.03</b>				
03/02/2023 - ELECTRICITE DUIKERS SPRL - 23-0068 - Travaux divers	184.92				
22/07/2023 - ITC EAC - 23-0087 - Remplacement tube niveau blocs secours	222.60				
08/09/2023 - ITC EAC - 23-0201 - Réparation alimentation porte entrée	402.80				
23/09/2023 - ITC EAC - 23-0212 - Disjoncteur	263.05				
09/10/2023 - ITC EAC - 23-0224 - Installation prise verrouillable	406.46				
29/10/2023 - ITC EAC - 23-0252 - Assistance technique lors du placement de la porte extérieur	148.40				
29/10/2023 - ITC EAC - 23-0254 - Problème au niveau de la minuterie	148.40				
01/12/2023 - ITC EAC - 23-0274 - Recherche panne électrique - lumière cave	148.40				
	<b>1 925.03</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>19.68</b>
<b>6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE</b>	<b>0.00</b>				
<b>61034 - AUTRE ENTRETIEN ADOUCISSEUR D EAU ET TRAITEMENT DE L EAU</b>	<b>1 892.10</b>				
27/02/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0119 - Contrat d entretien adoucisseur 01/2023	1 325.00				
08/08/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0189 - Dépannage fuite adoucisseur 277	1 892.10				
31/12/2023 - Relevé des compteurs	-1 325.00				
<b>61036 - AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D EAU</b>	<b>3 526.00</b>				
09/04/2023 - KEN DÉBOUCHAGE - 23-0099 - Recherche de fuite	498.20				
12/04/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0128 - Visite technique app K24 - K25	138.86				
02/06/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0229 - Recherche de fuite sur décharge commun	664.62				
22/10/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0270 - Recherche fuite d'eau K24 - K25	238.50				
30/10/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0271 - Réparation fuite eau E08 - décharge	1 454.32				
02/11/2023 - C. R. G. E SRL - 23-0268 - Travaux de finition - charbrette - fuite décharge	531.50				
<b>61037 - AUTRE ENTRETIEN ÉVACUATION, ÉGOUTS ET INSTALLATIONS DE POMPAGE</b>	<b>11 584.84</b>				
29/03/2023 - KEN DÉBOUCHAGE - 23-0092 - Débouchage colonnes cuisine	175.00				
13/04/2023 - KEN DÉBOUCHAGE - 23-0331 - Remplacement coude colonne salle de bain + évacuation des briques	868.14				
20/04/2023 - KEN DÉBOUCHAGE - 23-0081 - Egout rempli de graisses	206.70				
27/04/2023 - KEN DÉBOUCHAGE - 23-0032 - Curage des colonnes de cuisine K et E	10 335.00				
<b>61039 - AUTRES</b>	<b>59.90</b>				
31/12/2023 - Relevé des compteurs commun	59.90				
	<b>17 062.84</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>174.22</b>

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
<b>610380 - RELEVÉ DES COMPTEURS ISTA</b>	<b>40 435.55</b>				
08/12/2023 - ISTA - 23-0284 - Décompte eau froide	1 785.29				
31/12/2023 - Relevé des compteurs conciergerie	- 112.07				
31/12/2023 - Relevé des compteurs commun	- 59.90				
31/12/2023 - Relevé des compteurs	38 757.23				
22/02/2024 - ISTA - 23-0333 - Relevé des compteurs	65.00				
	<b>40 435.55</b>			<b>0.00</b>	<b>18.88</b>
<b>6104 - MENUISERIES</b>	<b>0.00</b>				
<b>61042 - ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES</b>	<b>6 547.23</b>				
21/02/2023 - C. R. G. E. SRL - 23-0058 - Réparation décharge	1 185.08				
20/03/2023 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 23-0124 - Fourniture et placement verre trempé G23	681.39				
22/03/2023 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 23-0061 - Placement triple vitrage K02	642.36				
22/03/2023 - VITRERIE JEAN-PAUL BRIÈRE - 23-0062 - Fourniture double vitrage - magasin	797.12				
04/04/2023 - ATELIER FERIN - 23-0096 - Finition châssis commun	1 749.00				
10/11/2023 - ATELIER FERIN - 23-0312 - Remplacement vitrage G20	1 028.20				
23/11/2023 - ATELIER FERIN - 23-0269 - Remise en état garde du corps	464.08				
<b>61043 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES</b>	<b>1 760.37</b>				
01/03/2023 - ATELIER FERIN - 23-0074 - Refixation main courante	375.03				
31/05/2023 - NICOLI FILS SPRL - 23-0139 - Remplacement verrou local adoucisseur + 3 clés	196.10				
22/08/2023 - AZ SECURITY BXL - 23-0184 - Dépannage porte entrée	148.40				
12/09/2023 - NOTE DE FRAIS - CLAUDX E. - 23-0202 - NF-Remplacement cadenas à code	27.79				
13/09/2023 - ATELIER FERIN - 23-0200 - Remise en place porte arrière coulissante	292.25				
10/11/2023 - AZ SECURITY BXL - 23-0257 - Réparation porte coulissante - local poubelle	720.80				
	<b>8 307.60</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>84.82</b>
<b>6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES</b>	<b>0.00</b>				
<b>61051 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES</b>	<b>2 644.46</b>				
10/01/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0001 - Lavage de vitres	552.97				
09/02/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0016 - Lavage de vitres	146.41				
09/03/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0025 - Lavage de vitres	146.41				
12/04/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0088 - Lavage de vitres	146.41				
11/05/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0125 - Lavage de vitres	146.41				
08/06/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0314 - Lavage de vitres	146.41				
05/07/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0315 - Lavage de vitres	773.80				
10/08/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0154 - Lavage de vitres	146.41				
12/10/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0233 - Lavage de vitres	146.41				
09/11/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0256 - Lavage de vitres	146.41				
14/12/2023 - CHAMOISSETTE SRL - 23-0303 - Lavage de vitres	146.41				
<b>61053 - MATÉRIEL NETTOYAGE</b>	<b>426.05</b>				
24/01/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0045 - Matériel nettoyage	19.98				
20/02/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0153 - NC 2 Filtre pour aspirateur	-16.66				
21/02/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0047 - Filtre de nettoyage	16.66				
23/02/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0048 - Filtre mousse	35.56				
21/04/2023 - CLEAN & CO - 23-0098 - Produits d'entretien	282.00				
04/09/2023 - NOTE DE FRAIS - EECKHOUDT CHANTAL - 23-0192 - NF-Achat aspirateur	88.51				
<b>61054 - ORDURES MÉNAGÈRES/PMCI/PAPIER ET VERRE SELON CONTRAT</b>	<b>1 270.50</b>				
08/01/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 23-0003 - Contrat 14378	254.10				
05/04/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 23-0095 - Contrat 14378	254.10				
27/11/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 23-0281 - Contrat 14378	254.10				
01/12/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 23-0282 - Contrat 14378	254.10				
07/12/2023 - BRUXELLES PROPRETÉ - 23-0298 - Contrat 14378	254.10				
	<b>4 341.01</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>44.32</b>
<b>6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS</b>	<b>0.00</b>				
<b>61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT</b>	<b>917.18</b>				
31/01/2023 - AMBIUS - 23-0041 - Location plantations intérieurs	221.90				
27/04/2023 - AMBIUS - 23-0033 - Location plantations intérieurs	221.90				
21/08/2023 - AMBIUS - 23-0185 - Location plantations intérieur	236.69				
26/10/2023 - AMBIUS - 23-0255 - Location plantations intérieurs	236.69				
	<b>917.18</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>8.36</b>
<b>611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	<b>0.00</b>				
<b>6111 - RÉNOVATION</b>	<b>0.00</b>				
05/01/2023 - ATELIER FERIN - 23-0011 - Acompte - Poses 9 châssis	10 239.60				
05/01/2023 - Acompte - Poses 9 châssis	-10 239.60				
20/02/2023 - ATELIER FERIN - 23-0073 - Pose de 9 châssis	23 892.40				
20/02/2023 - Pose de 9 châssis	-23 892.40				

Designation	Total	Répart.	Nb. jours	Propri.	Part Occup.
28/02/2023 - BALCAEN & FILS - 23-0097 - Travaux entrée silex lavés	22 141.31				
28/02/2023 - BALCAEN & FILS - 23-0121 - Création de ventilation caves avant arrière	14 499.99				
28/02/2023 - Prélèvement fonds de réserve - Travaux entrée silex lavés	-22 141.31				
28/02/2023 - Création de ventilation caves avant arrière	-14 499.99				
<b>6112 - RÉNOVATION CHAUDIÈRE</b>	<b>0.00</b>				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0142 - Fourniture et installation chaudière	27 084.70				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0113 - Fourniture et installation chaudière	37 453.71				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0115 - Installation décharge	10 321.90				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0116 - Fourniture et installation chaudière	41 099.19				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0117 - Fourniture et installation gaine thermorucissante	47 398.22				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0145 - Installation décharges pour condensats	12 042.21				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0144 - Fourniture et installation chaudière	23 698.66				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0147 - Fourniture et installation de chaudière	44 225.75				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0155 - Fourniture et installation gaine	40 627.04				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0159 - Fourniture et installation chaudière	23 696.67				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0160 - Fourniture et installation chaudière	27 084.70				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0161 - Fourniture et installation chaudière	6 881.27				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0164 - Fourniture et installation chaudière	57 907.09				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0165 - Fourniture et installation chaudière	50 783.68				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0167 - Fourniture et installation chaudière	40 840.23				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0168 - Fourniture et installation d'une gaine thermorucissante	40 627.04				
31/12/2022 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0169 - Fourniture et installation chaudière	10 321.90				
07/06/2023 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0157 - Geste commercial thermostat	- 141.64				
31/12/2023 - TYTGAT CHEMINÉE - 23-0146 - Installation gaine thermorucissante	47 398.22				
31/12/2023 - Prélèvement chaudière	- 589 352.54				
	0.00	102 / 9990.00	365 / 365	0.00	0.00
<b>6120 - EAU</b>	<b>0.00</b>				
<b>61201 - EAU PARTIES COMMUNES</b>	<b>4 022.12</b>				
28/11/2022 - VIVAQUA - 23-0327 - 2022	4 022.12				
02/01/2023 - VIVAQUA - 23-0004 - 12/2022	1 377.58				
24/02/2023 - VIVAQUA - 23-0024 - 01/2023	3 194.01				
26/02/2023 - VIVAQUA - 23-0023 - 12/2022	1 960.19				
22/03/2023 - VIVAQUA - 23-0026 - 07/2021-07/2022	33.44				
29/03/2023 - VIVAQUA - 23-0038 - 02/2023	3 312.29				
30/04/2023 - VIVAQUA - 23-0080 - 03/2023	2 720.85				
24/05/2023 - VIVAQUA - 23-0143 - 04/2023	4 022.12				
25/05/2023 - VIVAQUA - 23-0313 - 03/2023 - 05/2023	468.00				
12/07/2023 - VIVAQUA - 23-0208 - 06/2023	3 548.90				
23/08/2023 - VIVAQUA - 23-0187 - 07/2023	3 430.63				
25/09/2023 - VIVAQUA - 23-0207 - 08/2023	3 785.50				
17/10/2023 - VIVAQUA - 23-0240 - 09/2023	667.64				
19/11/2023 - VIVAQUA - 23-0266 - 10/2023	4 415.82				
10/12/2023 - VIVAQUA - 23-0295 - 11/2023	2 152.92				
31/12/2023 - Relevé des compteurs	-35 089.89				
<b>61202 - SEL POUR ADOUCISSEUR D EAU</b>	<b>0.00</b>				
16/01/2023 - CASSIMAN SELS - 23-0006 - 2000 KILOS	975.74				
28/09/2023 - EURODYNAMICS - 23-0211 - 80 sacs 25 kilos	1 365.00				
31/12/2023 - Relevé des compteurs	-2 340.74				
	4 022.12	102 / 9990.00	365 / 365	0.00	41.07
<b>6121 - ELECTRICITÉ</b>	<b>0.00</b>				
<b>61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES</b>	<b>11 707.37</b>				
15/01/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0008 - 01/2023	260.00				
05/02/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0010 - 01/2023	1 222.62				
14/02/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0017 - 02/2023	260.00				
01/03/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0057 - 02/2023	997.98				
14/03/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0076 - 03/2023	260.00				
03/04/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0052 - 03/2023	866.88				
16/04/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0031 - 04/2023	260.00				
02/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0133 - 04/2023	819.46				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0134 - 05/2023	260.00				
01/06/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0079 - 05/2023	790.48				
14/06/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0171 - 06/2023	260.00				
03/07/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0176 - 06/2023	738.09				
16/07/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0173 - 07/2023	260.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
01/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0164 - 07/2023	581.10				
14/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0162 - 08/2022 au 09/2023	- 149.76				
03/09/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0186 - 08/2023	579.59				
14/09/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0196 - 09/2023	252.00				
04/10/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0209 - 09/2023	591.97				
14/10/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0231 - 10/2023	252.00				
07/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0246 - 10/2023	616.36				
14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0264 - 11/2023	254.00				
05/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0276 - 11/2023	609.38				
14/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0287 - 12/2023	254.00				
02/01/2024 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0336 - 12/2023	611.22				
	<b>11 707.37</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>119.53</b>
<b>6122 - GAZ</b>	<b>0.00</b>				
<b>61220 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION</b>	<b>568.29</b>				
15/01/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0007 - 01/2023	45.00				
14/02/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0018 - 02/2023	45.00				
14/03/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0036 - 03/2023	45.00				
16/04/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0030 - 04/2023	45.00				
14/05/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0175 - 05/2023	45.00				
14/06/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0172 - 06/2023	45.00				
16/07/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0174 - 07/2023	45.00				
06/08/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0163 - 08/2022 - 08/2023	23.29				
14/09/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0197 - 09/2023	53.00				
27/09/2023 - 1 Badge commun Sibelga	12.00				
14/10/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0232 - 10/2023	53.00				
14/11/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0265 - 11/2023	56.00				
14/12/2023 - ENGIE ELECTRABEL - 23-0286 - 12/2023	56.00				
	<b>568.29</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>5.08</b>
<b>613 - HONORAIRES, CHARGES MEMBRES DU CONSEIL ET CHARGES COMMISSAIRE INTERNE AUX COMPTES</b>	<b>0.00</b>				
<b>61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)</b>	<b>26 241.72</b>				
02/01/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0013 - T1 2023	6 544.86				
01/04/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0039 - T2 2023	6 544.86				
25/07/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0051 - 07/2023	2 192.00				
24/08/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0177 - 08/2023	2 192.00				
20/09/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0198 - 09/2023	2 192.00				
23/10/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0239 - 10/2023	2 192.00				
22/11/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0267 - 11/2023	2 192.00				
11/12/2023 - IMMO HEYMANS 100 - 23-0278 - 12/2023	2 192.00				
<b>61301 - HONORAIRES AVOCATS</b>	<b>10 028.08</b>				
20/02/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0021 - Dossier Dessart	484.00				
20/02/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0022 - Dossier Lashier	300.00				
27/03/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0082 - Dossier Dessart	363.00				
28/03/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0055 - Dossier Neom I	363.00				
16/08/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0190 - Honoraire avocats Lashier	363.00				
06/11/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0244 - Dossier LIU	400.00				
06/11/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0247 - Dossier Caballero	78.65				
06/11/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0248 - Dossier EL BOUFRAGI	400.00				
06/11/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0249 - Dossier Hammoud	78.65				
06/11/2023 - FREDERIC NIMAL - 23-0250 - Dossier Kasongo	78.65				
31/12/2023 - Dossier - DESSART	7 119.13				
<b>61305 - AUTRES HONORAIRES</b>	<b>2 215.75</b>				
17/01/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0103 - Frais administratifs	121.00				
01/03/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0135 - Forfait administratif 04/2023	176.89				
01/05/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0136 - Forfait administratif 05/2023	176.89				
01/06/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0156 - Forfait administratif 06/2023	176.89				
07/06/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0227 - Frais administratif reproduction roi CH3	262.60				
07/06/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0226 - Frais administratif	198.10				
07/09/2023 - STÉPHAN MASSA DOMINIQUE LAMOTE - 23-0195 - Honoraire Huissiers 09/2023	280.00				
07/09/2023 - STÉPHAN MASSA DOMINIQUE LAMOTE - 23-0199 - Honoraires Huissier	280.00				
18/10/2023 - STÉPHAN MASSA DOMINIQUE LAMOTE - 23-0241 - Honoraires Huissier; Talis - Mauléon	290.00				
31/12/2023 - Solde compte Huissier	313.38				
	<b>38 485.55</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>125.02</b>	<b>267.98</b>
<b>614 - ASSURANCES</b>	<b>0.00</b>				
<b>6140 - ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>11 219.33</b>				

Désignation	Total	Repart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
06/12/2022 - AG INSURANCE 6238 - 23-0015 - Assurance incendie T1 2023	7 240.72				
16/02/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0054 - Prime modules 2022	-2 702.85				
04/03/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0306 - Assurance incendie T2 2023	7 240.72				
06/06/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0304 - Assurance incendie T3 2023	7 240.72				
06/09/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0204 - Assurance incendie T4 2023	7 240.72				
18/12/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0307 - Prime modules	-15 040.70				
<b>6141 - RESPONSABILITÉ CIVILE</b>	<b>366.77</b>				
06/12/2022 - AG INSURANCE 6238 - 23-0014 - Responsabilité civil T1 2023	101.85				
16/02/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0054 - Prime modules 2022	-40.63				
04/03/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0305 - Responsabilité civil T2 2023	101.85				
06/06/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0311 - Responsabilité civil T3 2023	101.85				
06/09/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0203 - Responsabilité civile T4 2023	101.85				
<b>6142 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL</b>	<b>619.38</b>				
02/12/2022 - SECUREX - 23-0012 - Contrat 140585-FD	619.38				
<b>61430 - ASSURANCE SYSTÈME DE SURVEILLANCE</b>	<b>219.80</b>				
06/02/2023 - ALLIANZ - 23-0020 - Système de surveillance	219.80				
<b>61435 - ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE</b>	<b>1 118.52</b>				
06/12/2022 - AG INSURANCE 6238 - 23-0015 - Assurance protection juridique T1 2023	279.63				
04/03/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0306 - Assurance protection juridique T2 2023	279.63				
06/06/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0304 - Assurance protection juridique T3 2023	279.63				
06/09/2023 - AG INSURANCE 6238 - 23-0204 - Assurance protection juridique T4 2023	279.63				
<b>6148 - AUTRES</b>	<b>15 035.45</b>				
03/01/2023 - BBUILD CONSTRUCTIONS - 23-0043 - Sinistre sous franchise (2 x)	1 558.20				
08/03/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0127 - Sinistre hors assurance - K17	2 418.92				
08/03/2023 - ATELIER FERIN - 23-0084 - Réglage porte coulissante arrière	310.03				
08/03/2023 - Sinistre hors assurance - K17	-2 418.92				
12/03/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0060 - Sinistre G7	3 406.84				
12/03/2023 - Sinistre G7	-3 406.84				
18/03/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0193 - Travaux ouverture sol terrasse K18 et K17	1 994.92				
04/04/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0083 - Sinistre franchise	1 725.67				
04/04/2023 - Sinistre franchise	-1 725.67				
19/04/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0059 - Finition carrelage G7	795.00				
20/04/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0130 - Sinistre hors assurance - H10 - réparation fuite	2 098.80				
21/04/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0131 - Fourniture et pose d'un nouveau parquet	2 305.50				
21/04/2023 - Fourniture et pose d'un nouveau parquet	-2 305.60				
30/04/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0122 - Sinistre hors assurance - H10	1 550.78				
30/04/2023 - Sinistre hors assurance - H10	-1 550.78				
04/05/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0132 - Sinistre dégâts des eaux	3 529.80				
04/05/2023 - Sinistre dégâts des eaux	-3 529.80				
19/06/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0335 - Travaux de finition - remplacement du parquet - E17	1 253.98				
05/10/2023 - S.D DÉCOR - 23-0222 - Travaux remse en état G06	1 044.10				
27/11/2023 - C.R.G.E SRL - 23-0273 - Sinistre hors assurance - réparation dégâts des eaux H12 et H13	3 673.96				
31/12/2023 - Solde sinistre KHALIFA	2 306.56				
	<b>28 579.25</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>291.80</b>	<b>0.00</b>
<b>61445 - ASSURANCE ATRADIUS</b>	<b>7 730.88</b>				
02/05/2023 - ATRADIUS - 23-0112 - Assurance crédit	236.16				
02/05/2023 - ATRADIUS - 23-0114 - Assurance crédit	7 494.73				
	<b>7 730.88</b>	<b>102 / 3547.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>222.31</b>	<b>0.00</b>
<b>615 - CONCIERGERIE</b>	<b>0.00</b>				
<b>6155 - FRAIS CONCIERGE COMPLEXE</b>	<b>40 254.89</b>				
31/03/2023 - POLE CONCEPT - 23-0140 - Décompte complexe 1T 2023	12 766.12				
26/05/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0123 - NF-Gants	52.68				
14/07/2023 - COMPLEXE METTEME 1 - 23-0044 - Décompte complexe 2T 2023	4 016.95				
11/10/2023 - POLE CONCEPT - 23-0288 - Décompte complexe 3T 2023	8 976.38				
31/12/2023 - POLE CONCEPT - 23-0310 - Décompte complexe 4T 2023	14 542.76				
<b>6158 - AUTRES</b>	<b>1 087.27</b>				
27/11/2023 - OLIDECO - 23-0289 - Placement d'un nouveau parquet dans hall conciergerie	975.20				
31/12/2023 - Relevé des compteurs conciergerie	112.07				
<b>6159 - REMPLACEMENT</b>	<b>6 538.72</b>				
31/12/2022 - CLEAN & CO - 23-0328 - 12/2022 - Remplacement Gjuraj Fitaret	137.63				
28/02/2023 - CLEAN & CO - 23-0040 - 01/2023 - Remplacement Gjuraj Fitaret	288.95				
12/04/2023 - CLEAN & CO - 23-0029 - 03/2023 - Remplacement Gjuraj Fitaret	483.51				
31/05/2023 - CLEAN & CO - 23-0126 - 05/2023 - Remplacement Gjuraj Fitaret	433.42				
29/06/2023 - CLEAN & CO - 23-0329 - 06/2023 - Remplacement Gjuraj Fitaret	1 872.31				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
30/09/2023 - CLEAN & CO - 23-0237 - 09/2023 - Remplacement Gjuraj Fitanet	433.42				
31/12/2023 - CLEAN & CO - 23-0308 - 12/2023 - Remplacement Gjuraj Fitanet	2 889.48				
	<b>47 880.88</b>	102 / 9990.00	365 / 365	0.00	0.00
<b>616 - FRAS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION</b>	<b>0.00</b>				
<b>61600 - BUREAU - PHOTOCOPIES ET MATERIEL DE BUREAU</b>	<b>493.12</b>				
23/01/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0066 - Cadre d'affichage magnétique - murs et fenêtres	16.21				
23/01/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0067 - Cadre d'affichage magnétique - murs et fenêtres	27.87				
21/02/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0072 - Encre imprimante	47.48				
27/02/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0228 - Achat encre imprimante	57.35				
05/04/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0053 - Cartouche encre	50.95				
05/04/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0094 - Cartouches encre	43.95				
19/06/2023 - NOTE DE FRAIS - CLAUD E. - 23-0151 - Encre imprimante	96.95				
09/08/2023 - NOTE DE FRAIS - EECKHOUDT CHANTAL - 23-0152 - Cartouches encre + feutres	64.93				
08/11/2023 - NOTE DE FRAIS - CLAUD E. - 23-0251 - NF - Achat encres	30.98				
31/12/2023 - Solde compte Digit copy	56.45				
<b>61601 - TIMBRES</b>	<b>11.65</b>				
06/09/2023 - BPOST - 23-0188 - Courrier recommandé Sibelga - badge 2771482446	11.65				
	<b>504.77</b>	102 / 9990.00	365 / 365	5.15	0.00
<b>6161 - FRAS RÉUNIONS</b>	<b>0.00</b>				
<b>61610 - UTILISATION SALLES DE RÉUNION</b>	<b>1 162.50</b>				
23/02/2023 - Location salle	-30.00				
22/03/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0077 - Honoraires AG EXTRA 06/2022	602.50				
11/05/2023 - BON PASTEUR - 23-0149 - Location salle	100.00				
07/06/2023 - IMMO CT CINDY TOLEDO - 23-0225 - 06/2023 AG	490.00				
	<b>1 162.50</b>	102 / 9990.00	365 / 365	11.87	0.00
<b>6164 - PUBLICATIONS ET MODIFICATION DES STATUTS</b>	<b>0.00</b>				
<b>61640 - PUBLICATION NOMINATION SYNDIC</b>	<b>183.60</b>				
19/07/2023 - NOTE DE FRAIS - 23-0037 - Plaque syndic article 3.89 § 2 du C.C.	41.30				
27/07/2023 - ACERTA GUICHET ENTREPRISES - 23-0206 - Inscription BCE	101.00				
11/10/2023 - IMMO HEYMANS - 23-0223 - Plaque syndic article 3.89 § 2 du C.C.	41.30				
	<b>183.60</b>	102 / 9990.00	365 / 365	1.87	0.00
<b>62 - RÉMUNÉRATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS</b>	<b>0.00</b>				
<b>620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS</b>	<b>16 113.36</b>				
04/01/2023 - SECUREX - 23-0319 - 12/2022	506.11				
25/01/2023 - RETRAIT D'ESPECES Toledo Cindy AU SSB LE 23/01 12:56	300.00				
25/01/2023 - RETRAIT D'ESPECES AVEC CARTE BRUXELL - ETRENNES FITANET 300+50 =350	50.00				
27/01/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0089 - 01/2023	1 436.69				
21/02/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0090 - 02/2023	1 310.73				
29/03/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0093 - 03/2023	1 493.57				
24/04/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0101 - 04/2023	1 311.82				
24/05/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0102 - 05/2023	1 123.17				
20/06/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0180 - 06/2023	1 432.33				
24/07/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0111 - 07/2023	1 381.56				
28/08/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0181 - 08/2023	1 493.60				
25/09/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0205 - 09/2023	1 383.74				
09/11/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0253 - 10/2023	1 439.67				
04/12/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0275 - 11/2023	1 296.74				
22/12/2023 - GJURAJ FITANET - 23-0292 - 12/2023	834.71				
14/02/2024 - GJURAJ FITANET - 23-0316 - 12/2023	-681.08				
<b>621 - COTISATIONS PATRONALES POUR ASSURANCES SOCIALES</b>	<b>10 355.93</b>				
10/02/2023 - SECUREX - 23-0069 - 01/2023	1 102.64				
06/03/2023 - SECUREX - 23-0075 - 02/2023	1 084.23				
06/04/2023 - SECUREX - 23-0120 - 03/2023	-486.80				
12/04/2023 - SECUREX - 23-0063 - 03/2023	1 155.34				
12/04/2023 - SECUREX - 23-0064 - 03/2023	1 542.18				
12/04/2023 - SECUREX - 23-0065 - 03/2023	13.31				
04/05/2023 - SECUREX - 23-0085 - 04/2023	1 011.63				
08/06/2023 - SECUREX - 23-0078 - 05/2023	869.02				
04/07/2023 - SECUREX - 23-0178 - 06/2023	1 088.12				
05/07/2023 - SECUREX - 23-0179 - 06/2023	-480.96				
04/08/2023 - SECUREX - 23-0148 - 07/2023	1 040.84				
04/09/2023 - SECUREX - 23-0191 - 08/2023	1 136.79				
04/10/2023 - SECUREX - 23-0216 - 09/2023	1 033.88				
05/10/2023 - SECUREX - 23-0217 - 09/2023	-1 165.74				

Désignation	Total	Repart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
09/11/2023 - SECUREX - 23-0258 - 10/2023	1 096.55				
22/12/2023 - SECUREX - 23-0293 - 12/2023	145.18				
04/01/2024 - SECUREX - 23-0301 - 12/2023	457.07				
05/01/2024 - SECUREX - 23-0302 - 12/2023	- 639.60				
04/02/2024 - SECUREX - 23-0318 - 11/2023	729.32				
14/02/2024 - SECUREX - 23-0317 - 12/2023	57.32				
16/02/2024 - SECUREX - 23-0320 - 12/2023	- 434.39				
<b>622 - CHÈQUES REPAS</b>	<b>1 696.22</b>				
26/01/2023 - SODEXO - 23-0070 - 01/2023	132.09				
21/02/2023 - SODEXO - 23-0071 - 02/2023	146.36				
29/03/2023 - SODEXO - 23-0056 - 03/2023	117.82				
24/04/2023 - SODEXO - 23-0100 - 04/2023	155.97				
23/05/2023 - SODEXO - 23-0141 - 05/2023	103.63				
20/06/2023 - SODEXO - 23-0182 - 06/2023	160.75				
24/07/2023 - SODEXO - 23-0086 - 07/2023	146.47				
29/08/2023 - SODEXO - 23-0183 - 08/2023	167.88				
10/10/2023 - SODEXO - 23-0213 - 09/2023	145.77				
10/10/2023 - SODEXO - 23-0235 - 10/2023	145.77				
27/10/2023 - SODEXO - 23-0242 - 11/2023	144.97				
13/12/2023 - SODEXO - 23-0285 - 12/2023	64.49				
23/12/2023 - SODEXO - 23-0294 - 12/2023	64.25				
	<b>28 165.51</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>0.00</b>	<b>287.56</b>
<b>640 - TAXES ET REDEVANCES</b>	<b>0.00</b>				
<b>6401 - PÉNALITÉ NON RESPECT DE ROI</b>	<b>-2 350.00</b>				
31/12/2023 - Déménagement et emménagement - non respect consigne	- 400.00				
31/12/2023 - Abandon objets divers sur palier	- 450.00				
31/12/2023 - Abandon objets divers sur palier	-25.00				
31/12/2023 - Blocage volontaire ascenseurs	-25.00				
31/12/2023 - Utilisation à titre privée les prises eau et électrique dans les communs	-25.00				
31/12/2023 - Blocage porte retenant aux garages	-25.00				
31/12/2023 - Abandon déchets de construction	- 600.00				
31/12/2023 - Abandon des encombrants	- 600.00				
31/12/2023 - Travaux sans notification au préalable	- 200.00				
	<b>-2 350.00</b>	<b>102 / 9990.00</b>	<b>365 / 365</b>	<b>-23.99</b>	<b>0.00</b>
<b>650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES</b>	<b>480.37</b>				
06/01/2023 - Frais bancaires	1.21				
06/01/2023 - Frais bancaires	2.50				
06/02/2023 - Frais Bancaires	2.50				
06/02/2023 - Frais bancaires	1.21				
06/03/2023 - Frais bancaires	2.50				
06/03/2023 - Frais bancaires	1.21				
04/04/2023 - Prêcompte mobilier	46.10				
04/04/2023 - Prêcompte mobilier	89.42				
04/04/2023 - Prêcompte mobilier	6.50				
06/04/2023 - Frais bancaires	2.50				
06/04/2023 - Frais bancaires	1.21				
05/05/2023 - Frais Bancaires	2.50				
05/05/2023 - Frais bancaires	1.21				
08/06/2023 - Frais Bancaires	2.50				
08/06/2023 - Frais bancaires	1.21				
28/06/2023 - Frais de gestion	250.00				
05/07/2023 - Prêcompte mobilier	1.48				
07/07/2023 - Frais Bancaires	2.50				
07/07/2023 - Frais bancaires	1.21				
01/08/2023 - Frais bancaires	2.50				
03/08/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/09/2023 - Frais bancaires	2.50				
05/09/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/10/2023 - Frais bancaires	2.50				
04/10/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/11/2023 - Frais bancaires	2.50				
06/11/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/12/2023 - Frais bancaires	2.50				
05/12/2023 - Frais bancaires	9.68				

Désignation	Total	Repart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
	480.37	102 / 9990.00	365 / 365	4.90	0.00
<b>657 - PRÊT CHAUDIÈRE</b>	<b>19 720.05</b>				
15/06/2023 - ELANTIS CREDIT CHAUDIERE +++666/8622/11053+++	2 869.89				
17/07/2023 - 666862211053	2 869.89				
15/08/2023 - 666862211053	2 869.89				
15/09/2023 - 666862211053	2 869.89				
16/10/2023 - 666862211053	2 869.89				
15/11/2023 - 666862211053	2 869.89				
15/12/2023 - 666862211053	2 869.89				
31/12/2023 - Provision chaudière prêt Mirza	- 369.18				
	19 720.05	1 / 35.00	365 / 365	563.43	0.00
<b>658 - FONDS DE RÉSERVE</b>	<b>0.00</b>				
<b>6580 - APPEL DE FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRALE</b>	<b>40 000.00</b>				
31/12/2023 - Fonds de réserve	40 000.00				
<b>6581 - APPEL FOND DE RÉSERVE TERRASSES/ FAÇADES</b>	<b>42 000.00</b>				
31/12/2023 - Fonds de réserve - Terrasse	42 000.00				
	82 000.00	102 / 9990.00	365 / 365	837.24	0.00
<b>643 - FRAIS PRIVATIFS</b>					
18/12/2023 - BPOST - 23-0280 - Frais de rappels	15.16			0.00	15.16
18/12/2023 - Refacturation frais privés : 23-0280	-15.16			-15.16	0.00
	0.00			0.00	15.16
<b>SOUS-TOTAL</b>				<b>2 039.60</b>	<b>1 740.12</b>
<b>TOTAL</b>	<b>359 292.32</b>			<b>3 779.72</b>	

Immo Heymans sprl bvba  
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg  
1082 BRUXELLES - BRUSSEL  
Email : info@immoheymans.be  
Num. IPI : 800025  
Num. BCE : 0842.066.403

Date édition : 22/03/2024

Copropriété : 0159 - Edelweiss  
Numéro BCE : 0851.033.856  
Période : du 01/01/2023 au 31/12/2023  
Lot concerné : APPARTEMENT - H12  
Occupation : du 01/01/2023 au 31/12/2023



Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2023	291.84	
Autres Mouvements			
+++116/0505/80940+++	17/01/2023		260.00
Chbabi acte	05/06/2023	121.00	
chbabi	04/07/2023	15.00	
Refacturation frais privés : 23-0280(OD)	18/12/2023	15.16	
Répartition charges exercice 2023	31/12/2023	3 779.72	
Totaux :-		4 222.72	260.00
SOLDE (€) :-		-3 962.72	

Veuillez virer votre solde débiteur de 3962.72 € dans les 30 jours sur le compte de la copropriété :

GKCCBEBB BE68068226806134

avec pour mention votre référence client : +++309/4107/09528+++



**Compte Copropriétaire**

**Copropriété :** 0159 - Edelweiss (0851.033.656)

**Exercice :** du 01/01/2025 au 31/12/2025

**Edité le :** 17/02/2025

**Période :** du 01/01/2000 au 17/02/2025



Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2023	-	-	Solde reporté	Solde	291.84	0.00	- 291.84
01/01/2023	16/01/2023		Provisions (P) (01/2023)	Charges	265.60	0.00	- 557.44
17/01/2023	-	007	+++116/0505/80940+++	Mouvement	0.00	260.00	- 297.44
01/02/2023	16/02/2023		Provisions (P) (02/2023)	Charges	265.60	0.00	- 563.04
01/03/2023	16/03/2023		Provisions (P) (03/2023)	Charges	265.60	0.00	- 828.64
01/04/2023	16/04/2023		Provisions (P) (04/2023)	Charges	265.60	0.00	-1 094.24
01/05/2023	16/05/2023		Provisions (P) (05/2023)	Charges	265.60	0.00	-1 359.84
01/06/2023	30/06/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-1 440.33
01/06/2023	16/06/2023		Provisions (P) (06/2023)	Charges	265.60	0.00	-1 705.93
05/06/2023	-	066	Chbabi acte	Mouvement	121.00	0.00	-1 826.93
01/07/2023	16/07/2023		Provisions (P) (07/2023)	Charges	265.60	0.00	-2 092.53
01/07/2023	31/07/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-2 173.02
04/07/2023	-	078	chbabi	Mouvement	15.00	0.00	-2 188.02
01/08/2023	31/08/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-2 268.51
01/08/2023	16/08/2023		Provisions (P) (08/2023)	Charges	265.60	0.00	-2 534.11
01/09/2023	30/09/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-2 614.60
01/09/2023	16/09/2023		Provisions (P) (09/2023)	Charges	265.60	0.00	-2 880.20
01/10/2023	31/10/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-2 960.69
01/10/2023	16/10/2023		Provisions (P) (10/2023)	Charges	265.60	0.00	-3 226.29
01/11/2023	30/11/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-3 306.78
01/11/2023	16/11/2023		Provisions (P) (11/2023)	Charges	265.60	0.00	-3 572.38
01/12/2023	31/12/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-3 652.87
01/12/2023	16/12/2023		Provisions (P) (12/2023)	Charges	265.60	0.00	-3 918.47
18/12/2023	-	0059	Refacturation frais privatifs : 23-0280	Opération diverse	15.16	0.00	-3 933.63
31/12/2023	-	0121	Extourne des provisions appelées - Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Opération diverse	0.00	3 187.20	- 746.43
31/12/2023	-	0121	Extourne des appels de fonds - Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Opération diverse	0.00	563.43	- 183.00
31/12/2023	-	0121	Charges réelles dues - Décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023	Opération diverse	3 779.72	0.00	-3 962.72
01/01/2024	30/01/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-4 043.21
01/01/2024	-	0002	Remboursement prime chaudière	Opération diverse	0.00	801.82	-3 241.39
01/01/2024	11/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	239.94	0.00	-3 481.33
01/02/2024	28/02/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra- ordinaire	80.49	0.00	-3 561.82
01/02/2024	11/02/2024		Provisions (P) (02/2024)	Charges	239.94	0.00	-3 801.76
09/02/2024	-	0010	Refacturation frais privatifs : 24-0031	Opération diverse	183.61	0.00	-3 985.37
01/03/2024	11/03/2024		Provisions (P) (03/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 225.31
<b>Totaux :</b>					<b>12 857.19</b>	<b>5 072.20</b>	<b>-7 784.99</b>
<b>Solde débiteur au 17/02/2025 :</b>						<b>7 784.99</b>	<b>-</b>

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/03/2024	30/03/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 305.80
01/04/2024	30/04/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 386.29
01/04/2024	11/04/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 626.23
01/05/2024	30/05/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 706.72
01/05/2024	11/05/2024		Provisions (P) (05/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 946.66
01/06/2024	30/06/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 027.15
01/06/2024	11/06/2024		Provisions (P) (06/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 267.09
01/07/2024	30/07/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 347.58
01/07/2024	11/07/2024		Provisions (P) (07/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 587.52
01/08/2024	30/08/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 668.01
01/08/2024	11/08/2024		Provisions (P) (08/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 907.95
23/08/2024	-	0091	Refacturation frais privatifs : 24-0207	Opération diverse	214.21	0.00	-6 122.16
01/09/2024	30/09/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-6 202.65
01/09/2024	11/09/2024		Provisions (P) (09/2024)	Charges	239.94	0.00	-6 442.59
01/10/2024	30/10/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-6 523.08
01/10/2024	11/10/2024		Provisions (P) (10/2024)	Charges	239.94	0.00	-6 763.02
01/11/2024	11/11/2024		Provisions (P) (11/2024)	Charges	239.94	0.00	-7 002.96
01/11/2024	30/11/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-7 083.45
01/12/2024	30/12/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-7 163.94
01/12/2024	11/12/2024		Provisions (P) (12/2024)	Charges	239.94	0.00	-7 403.88
30/12/2024	-	236	ASSOC DES COPROPRIETAIRES Remboursement	Mouvement	0.00	259.75	-7 144.13
01/01/2025	16/01/2025		Provisions (P) (01/2025)	Charges	239.94	0.00	-7 384.07
01/01/2025	15/01/2025		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière 01/2025	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-7 464.56
01/02/2025	15/02/2025		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière 02/2025	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-7 545.05
01/02/2025	16/02/2025		Provisions (P) (02/2025)	Charges	239.94	0.00	-7 784.99
<b>Totaux :</b>					<b>12 857.19</b>	<b>5 072.20</b>	<b>-7 784.99</b>
<b>Solde débiteur au 17/02/2025 :</b>						<b>7 784.99</b>	<b>-</b>

Veillez virer votre solde débiteur de **7 784.99 €** sur le compte de la copropriété :

**GKCCBEBB - BE68068226806134 (BELFIUS BANQUE)**

avec pour mention votre référence client : **+++309/4107/09528+++**

**Compte Copropriétaire**

**Copropriété** : 0159 - Edelweiss (0851.033.656)

**Exercice** : du 01/01/2024 au 31/12/2024

**Edité le** : 23/08/2024

**Période** : jusqu'au 01/09/2024

**Lots** : H12



Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2023	-	Solde reporté	Solde	291.84	0.00	- 291.84
01/01/2023		Provisions (P) (01/2023)	Charges	265.60	0.00	- 557.44
17/01/2023	007	+++116/0505/80940+++	Mouvement	0.00	260.00	- 297.44
01/02/2023		Provisions (P) (02/2023)	Charges	265.60	0.00	- 563.04
01/03/2023		Provisions (P) (03/2023)	Charges	265.60	0.00	- 828.64
01/04/2023		Provisions (P) (04/2023)	Charges	265.60	0.00	-1 094.24
01/05/2023		Provisions (P) (05/2023)	Charges	265.60	0.00	-1 359.84
01/06/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-1 440.33
01/06/2023		Provisions (P) (06/2023)	Charges	265.60	0.00	-1 705.93
05/06/2023	066	Chbabi acte	Mouvement	121.00	0.00	-1 826.93
01/07/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-1 907.42
01/07/2023		Provisions (P) (07/2023)	Charges	265.60	0.00	-2 173.02
04/07/2023	078	chbabi	Mouvement	15.00	0.00	-2 188.02
01/08/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-2 268.51
01/08/2023		Provisions (P) (08/2023)	Charges	265.60	0.00	-2 534.11
01/09/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-2 614.60
01/09/2023		Provisions (P) (09/2023)	Charges	265.60	0.00	-2 880.20
01/10/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-2 960.69
01/10/2023		Provisions (P) (10/2023)	Charges	265.60	0.00	-3 226.29
01/11/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-3 306.78
01/11/2023		Provisions (P) (11/2023)	Charges	265.60	0.00	-3 572.38
01/12/2023		Provision extra-ordinaire - chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-3 652.87
01/12/2023		Provisions (P) (12/2023)	Charges	265.60	0.00	-3 918.47
18/12/2023	0059	Refacturation frais privatifs : 23-0280	Opération diverse	15.16	0.00	-3 933.63
31/12/2023	0122	Extourne des provisions appelées - Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Opération diverse	0.00	3 187.20	- 746.43
31/12/2023	0122	Extourne des appels de fonds - Période du 01/01/2023 au 31/12/2023	Opération diverse	0.00	563.43	- 183.00
31/12/2023	0122	Charges réelles dues - Décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023	Opération diverse	3 779.72	0.00	-3 962.72
01/01/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 043.21
01/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 283.15
01/01/2024	0002	Remboursement prime chaudière	Opération diverse	0.00	801.82	-3 481.33
01/02/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-3 561.82
01/02/2024		Provisions (P) (02/2024)	Charges	239.94	0.00	-3 801.76
09/02/2024	0010	Refacturation frais privatifs : 24-0031	Opération diverse	183.61	0.00	-3 985.37
01/03/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 065.86
<b>Totaux :</b>				<b>11 255.04</b>	<b>4 812.45</b>	<b>-6 442.59</b>
<b>Solde débiteur au 01/09/2024 :</b>					<b>6 442.59</b>	<b>-</b>

Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/03/2024		Provisions (P) (03/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 305.80
01/04/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 386.29
01/04/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 626.23
01/05/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-4 706.72
01/05/2024		Provisions (P) (05/2024)	Charges	239.94	0.00	-4 946.66
01/06/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 027.15
01/06/2024		Provisions (P) (06/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 267.09
01/07/2024		Provisions (P) (07/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 507.03
01/07/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 587.52
01/08/2024		Provisions (P) (08/2024)	Charges	239.94	0.00	-5 827.46
01/08/2024		Provision extra-ordinaire : prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-5 907.95
23/08/2024	0091	Refacturation frais privatifs : 24-0207	Opération diverse	214.21	0.00	-6 122.16
01/09/2024		Provisions (P) (09/2024)	Charges	239.94	0.00	-6 362.10
01/09/2024		Provision extra-ordinaire - prêt chaudière	Provision extra-ordinaire	80.49	0.00	-6 442.59
<b>Totaux :</b>				<b>11 255.04</b>	<b>4 812.45</b>	<b>-6 442.59</b>
<b>Solde débiteur au 01/09/2024 :</b>					<b>6 442.59</b>	<b>-</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **6 442.59 €** sur le compte de la copropriété :

**GKCCBEBB - BE68068226806134 (BELFIUS BANQUE)**

avec pour mention votre référence client : **+++309/4107/09528+++**

**IMMO CT - Cindy Toledo**  
**Agent Immobilier Agréé IPI n°502146**  
**Avenue Alphonse Allard 34 bte 13 - 1420 Braine l'Alleud**  
**Tél 02/851.80.39 – Gsm : 0495/239.779 - E-mail : [immoct@gmail.com](mailto:immoct@gmail.com)**  
**BCE : BE 0611.973.889 - AXA Belgium : 730 390 160**

---

Association des Copropriétaires « Edelweiss »  
Boulevard Louis Mettwie 69, 1080 Bruxelles.  
Nr Ent. : 0851 033 656

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE des**  
**Copropriétaires pour la nomination d'un nouveau syndic qui s'est tenue le mercredi**  
**7 juin 2023 à 18h00 dans la salle de l'église Saint Charles, Avenue du**  
**Karreveld, 13-15 à 1080 Molenbeek.**

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée  
Quorum – Validité des procurations

**Propriétaires présents : 30/106 – 3.066/10.000 quotités**  
**Propriétaires représentés : 34/106 – 3.300/10.000 quotités**

**Total Quotités présents et représentés : 64/106 – 6.366/10.000<sup>èmes</sup>**

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement ouverte à 18h20

3° Constitution du Bureau de l'assemblée  
Désignation du Président du Bureau, secrétaire, assesseur  
Mme Eeckhoudt, Mme Van Lierde, M Claux, M Peeters.

Le Syndic officie en tant que secrétaire.

4° Présentation des candidats syndic

1. M Heymans de la société Heymans
2. M Spruytte de la société Managimm
3. M Dubois et M Chraibi de la société BCJ

5° Nomination du nouveau syndic :  
Dépouillement des bulletins de vote sur place.

**Résultat des votes**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Heymans IPI 512000  | <b>POUR : 4.243/6.274 èmes (42 votes)</b> |
| 2. Managimm IPI 800025 | <b>POUR : 294/6.274 èmes (3 votes)</b>    |
| 3. BCJ IPI 800040      | <b>POUR : 1.829/6.274 èmes (19 votes)</b> |

L'assemblée après dépouillement des bulletins de vote décide de nommer :

La société Heymans, Représenté par M Heymans, Numéro IPI 512000  
Coordonnée du syndic : Ch. De Gand 1156 - 1082 Berchem-Sainte-Agathe

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

6° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **19h45**.

Le syndic demande à deux propriétaires de rester comme témoins pour le dépouillement des bulletins de votes : il s'agit de Mme Van Lierde, M Claux, Mme Eeckhoudt, M Peeters.

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

**Signatures pour ratification :**

A signature that has been completely redacted with black ink.A signature that has been completely redacted with black ink.A signature that has been completely redacted with black ink.A signature that has been completely redacted with black ink.





Sont concernés : M Amara, Mme B..., Mme Benrouil, M et Mme B..., Mme Barthelemy, M Chabot, Mme Czeczko, M Debot, M Damirhan, M Diez, M El Boura, Mme Eward, Mme F..., M Gabriel, M Hour, Mme Johnson, Mme Lantier, Mme Liu, M et Mme L..., M M..., Mme M..., M et Mrs M..., Mme Mukando, M Abourah, représentant M..., Mme S..., Mme Seyou, Mme Soume, Mme Van B..., M..., M...

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour l'établissement du plan financier nécessaire à la réalisation des travaux de tubage et de changement de chaudière, le recours au prêt collectif au nom de la copropriété ainsi que l'assurance « charges d'emprunt » le cas échéant.

L'assemblée donne mandat au syndic pour la signature du contrat de prêt.

#### 6° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

#### Signatures pour ratification :





PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 26 MARS 2024  
ACP EDELWEISS – BOULEVARD LOUIS METTEWIE 69 À 1080 BRUXELLES  
BCE : 0851.033.656

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

Copropropriétaires présents ou représentés	Totaux	
	64	Sur 105
6.482 quotités	9.985 quotités	

Sont présents et/ou représentés en début de séance 64 copropriétaires de lots individuels sur 105, représentant 6.482 quotités sur 9.985 quotités.

L'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Le détail des présences est consigné chez le syndic.

**Le détail des votes est disponible sur la plateforme MySyndic.**

La séance débute à 19h00.

**1. Nomination du Bureau de l'Assemblée.**

La présidente : M. [REDACTED]

Le secrétaire : M. [REDACTED]

Scrutateur et témoin du dépouillement : M. [REDACTED]

**2. Allocution de la Présidente Madame Eeckhoudt C.**

Madame Eeckhoudt souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents et représentés.

Celle-ci débute son discours reprenant un résumé général des points de la copropriété.

**3. Constat d'approbation du Procès-Verbal Générale Statutaire du 30 mars 2023 et de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 juin 2023.**

Aucune remarque n'a été effectuée dans le délai légal. (4 mois), les procès-verbaux sont dès lors approuvés.

**4. Rapport des contrats de fournitures par l'ACP.**

Rubrique	Fournisseur
Syndic	Immo Heymans
Entretien ascenseur	Otis
Contrôle ascenseur	AIB Vincotte
Téléphone ascenseurs	Proximus
Assurance immeuble	AG Insurance
Assurance caméra de surveillance	Allianz
Courtier d'assurance	Dehon & Associés
Secrétariat social	Securex
Chèque-repas	Sodexo
Plombier (non-contractuel)	CRGE
Electricité/Gaz	Engie
Gestionnaire du complexe (non-contractuel)	Pole Concept
Relevé des compteurs	ISTA
Débouchage	Ken Débouchage
Entretien des vitres	Chamoisette
Entretien extincteurs	Sicli
Electricien (non-contractuel)	ITC

Caméras de surveillance	High Systèmes
Façades/Vitres (non-contractuel)	Access Work
Entretien plantes	Ambius
Entretien espace vert commun	Pro Arbo
Entretien porte immeuble et châssis	Atelier Ferin
Entretien adoucisseur	Culligan
Gestion des containers	Bruxelles-Propreté
Nettoyage des communs	Gjuraj Fitamet
Remplacement femme de ménage	Clean&Co
Eau	Vivaqua

**4.1 Pour information : Entretien adoucisseur**

Culligan a établi une offre pour l'entretien de l'adoucisseur de la copropriété.

Celui-ci a proposé ce travail pour un montant de 821,76€ htva.

**4.2. Entretien ascenseurs**

Lors de la reprise de la copropriété, la gestionnaire a constaté que la copropriété avait un contrat d'une durée de 10 ans. Le montant que vous avez déboursé en 2022 pour l'entretien des trois ascenseurs est de 15.555,31 € tvac. La gestionnaire a donc procédé à une révision de votre contrat afin de l'avoir pour une durée d'un an et le nouveau montant proposé, et ce, à partir du 01.01.2024, est de 4.501,20€ tvac pour les trois ascenseurs. Le conseil de copropriété a donné son accord sur ce nouveau contrat.

**4.2.2. Mise en conformité des ascenseurs**

Lors de l'assemblée générale statutaire de 2023, il a été décidé de mandater Otis pour effectuer la mise en conformité de vos trois ascenseurs pour un montant de 19.353,95€ttc.

Malheureusement, votre ancien syndic n'a pas signé pour accord l'offre présentée dans les délais.

De ce fait, l'offre d'Otis a été vu à la hausse, l'offre mise à jour s'élevait à 24.072,13€ttc.

Le syndic a réussi à négocier l'offre afin d'arriver à un nouveau budget d'un montant de 21.780,00€ttc.

Ces travaux ont bien été financé par le fonds de réserve général.

**5. Procédures judiciaires en cours**

\*K24 :

*Solde débiteur : 7.350,77€*

Le jugement est signifié et provisionné chez le syndic.

\*K03:

*Solde débiteur : 3.939,19€*

Nous sommes dans nouvel de l'avocat, mais le dossier est toujours en cours.

\*K16 :

*Solde débiteur : 1.136,64€*

On reçoit le paiement des charges.

\*K21 :

*Solde débiteur : 4.204,75€*

Aucun paiement effectué.

\*K25 :

*Solde débiteur : 826,93€*

Celui-ci respecte les paiements.

\*H21 :

*Solde débiteur : 3.933,63€*

Aucune réaction du propriétaire, le dossier a été mis entre les mains de l'avocat.

\*I [REDACTED]

*Solde débiteur : 12.214,24€*

Le notaire attend l'état hypothécaire trentenaire. Celui-ci a envoyé un rappel urgent auprès de l'administration fiscale.

\* [REDACTED]

*Solde débiteur : 2.218,31€*

Le jugement est à l'exécution chez l'huissier. Celui-ci respecte son plan de paiement.

## 6. Incivilité dans la copropriété

Le Conseil de copropriété déplore les nombreuses incivilités qui sont attestées par les caméras de surveillance ou constatées directement soit par le Conseil de copropriété ou des habitants. De nombreuses photos et vidéos sont là pour en témoigner. Certains de ces comportements peuvent avoir des conséquences graves pour la sécurité de tous les habitants.

En voici quelques exemples qui sont le fait d'habitants de l'immeuble :

- Tentative de mise à feu d'un panneau d'affichage dans un ascenseur
- Vol de colis (avant que ceux-ci ne soient déposés dans un point poste)
- Déménagements/emménagements sans avis préalable et/ou en dehors des jours et heures autorisés
- Dépôts d'objets encombrants dans les escaliers de secours
- Dépôts d'objets à l'arrière du magasin
- Travaux privatifs entamés sans annonce préalable
- Travaux privatifs en dehors des jours et heures autorisés
- Travaux privatifs dans les locaux communs
- Travaux privatifs sans protection du hall commun
- Utilisation illicite de l'ascenseur gauche et de l'ascenseur central pour le transport d'objets encombrants
- La mise hors service de certains extincteurs dans les communs
- Utilisation illicite de l'électricité des communs à des fins privées
- Abandon d'objets encombrants dans les locaux poubelles
- Grands cartons abandonnés non découpés dans les locaux poubelles
- Dépôts de déchets non triés dans les locaux poubelles
- Locaux communs salis par des déjections canines, des coulures de poubelles...
- Etc...

Ces actes irrespectueux donnent une mauvaise image de notre résidence et certains d'entre eux (voir la tentative de mise à feu dans un ascenseur) peuvent provoquer des catastrophes. Le Conseil de copropriété rappelle (voir le rapport annuel) que, dans les cas graves, plainte est systématiquement déposée auprès de la police.

**7. Comptes \*Majorité absolue**

**7.1. Rapport du commissaire aux comptes**

**7.2. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2023.**

Les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2023 sont approuvés à la majorité sous réserve de la vérification du commissaire aux comptes.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**7.3. Budget**

*Annexé à la convocation titre informatif.*

**7.4. Charges courantes**

Actuellement, vous alimentez les charges courantes d'un montant annuel de 200.000,00€.

La comptable vous propose de maintenir cette alimentation.

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED] [REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**7.5. Fonds de réserve**

*Solde créditeur au 31.12.2023 : 246.189,02€*

Actuellement, vous alimentez votre fonds de réserve d'un montant annuel de 40.000,00€.

La comptable vous propose de maintenir cette alimentation.

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**7.6. Fonds de réserve terrasse/façade**

*Solde créditeur au 31.12.2023 : 383.670,21€*

Actuellement, vous alimentez votre fonds de réserve d'un montant annuel de 42.000,00€.

La comptable vous propose de maintenir cette alimentation.

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**7.7. Prise en charge par le fonds de réserve – Dossier sinistre porte coulissante**

Un acte de vandalisme du 17.08.2023 a provoqué de gros dégâts à la porte d'entrée coulissante qui a été de ce fait mise hors service et a dû être remplacée.

La société Atelier Ferin a effectué ce travail et deux autres intervenants ont procédé aux différents réglages, le tout pour un montant total de 11.734,20€. L'assurance a accordé un montant de 5.863,92€.

Le Conseil de copropriété a déposé plainte auprès de la police et un dossier a été envoyé au parquet pour suite utile.

De ce fait, il est proposé de prendre en charge la différence par le fonds de réserve.

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**8. Décharges \*Majorité absolue**

*Acte par lequel le responsable de la gestion est reconnu s'être acquitté de manière conforme à ses obligations et est déchargé de toute responsabilité. Cette résolution ne couvre que les actes de gestion ayant été portés à la connaissance de l'AG au moment où celle-ci doit se prononcer.*

**8.1. Au Syndic**

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**8.2. Au Conseil de Copropriété**

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**8.3. Au Commissaire aux comptes**

Ce point est accepté à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**9. Reconduction \*Majorité absolue**

**9.1. Du Syndic Immo Heymans**

Le mandat de syndic Immo Heymans sprl - BCE 0842.066.403 - IPI 800025 situé Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles et représenté par Monsieur Heymans Alain - est renouvelé à la majorité ; et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Monsieur Heymans et Mademoiselle Sanci vous remercient d'ores et déjà du renouvellement de votre confiance.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**10. Nomination \*Majorité absolue**

**10.1. Du Conseil de Copropriété**

Pour rappel, votre conseil de copropriété est composé actuellement de Mesdames Eeckhoudt (Présidente), et Van Lierde (membre) et de Monsieur Claux (secrétaire) qui sollicitent la reconduction de leur mandat.

Monsieur Vlaemminck se porte candidat pour rejoindre le conseil de copropriété.

Après vote, tous les membres inscrit ci-dessus ont été réélu et élu à la majorité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**10.2. Du Commissaire aux Comptes**

Pour rappel, votre commissaire aux comptes est Monsieur Peeters qui ne demande pas la reconduction de son mandat. Nous le remercions d'avance pour son excellent travail fourni au profit de la copropriété.

**a. Candidature**

Monsieur Klock se porte candidat comme commissaire aux comptes.

**b. Choix d'un nouveau commissaire aux comptes**

Le nouveau commissaire aux comptes est composé de Monsieur Klock.

Ce point est accepté à l'unanimité.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>		<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**11. Règlement d'Ordre Intérieur \*Majorité des 2/3**

Comme chaque année, le Conseil de copropriété propose d'adapter le ROI pour faire face le mieux possible aux divers problèmes que pose la vie en commun dans l'immeuble. Les copropriétaires ont pu prendre connaissance des modifications et ajouts soumis au vote de l'assemblée générale dans le rapport annuel qui leur a été transmis. Les modifications ont été apportées à l'article 2, 6, 7, 10, 17, 20, 21 et 22.

**a. Accord sur la modification du ROI**

Après vote, l'assemblée donne son accord à la majorité sur les modifications apportées dans le ROI.

<u>Résultat des votes</u>	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité des 2/3</u>
	<u>Abstention</u>		Le point est accepté.

**12. Inventaire amiante**

La société Manu s'est rendue à la résidence le 16.01.2024 pour établir un inventaire amiante à propos des communs et de la conciergerie. Son rapport nous a été communiqué le 16.02.2024. Les copropriétaires ont pu prendre connaissance des éléments essentiels de cette analyse en lisant le rapport annuel du Conseil de copropriété. Le syndic communiquera des informations plus précises lors de l'assemblée générale. Vous trouverez ce rapport sur MySyndic.

**13. Pour information : Sinistres**

Lors de la reprise de la copropriété, la gestionnaire s'est penchée sur les sinistres et a pu constater que les précédents syndics ne respectaient pas les parties communes et privatives. De ce fait, pour une bonne gestion administrative et comptable, nous allons appliquer les dispositions prévues dans l'acte de base. Le syndic vous demande donc d'aller consulter l'acte de base (Section 1 – Article 7 et 9)

**14. Pour information : Terrasse avant et arrière**

En date du **14.05.2024**, il sera prévu un audit général de toutes les terrasses avant et arrière. Nous demanderons aux copropriétaires de pouvoir donner accès à leur appartement. Un avis sera affiché 1 mois avant la date afin de rappeler notre passage avec une plage horaire. A défaut d'accès, comme inscrit dans le Règlement d'Ordre Intérieur, une pénalité sera comptabiliser au propriétaire non-présent.

**15. Caméra de surveillance \*Majorité des 2/3**

*Il a été constaté la présence de personnes non-habitantes dans la cage d'escaliers de la copropriété. Ces personnes ont laissé leurs déchets et ont vandalisé les lieux. De ce fait, il est proposé de placer des caméras de surveillances au niveau de la cage d'escaliers à des lieux stratégique.*

**a. Présentation de l'offre de High Systems**

*La société propose deux types de placement :*

- 1. Placement de 12 caméras au niveau de la cage d'escalier, un étage sur deux – 12.400,00€ htva*
- 2. Placement de 25 caméras au niveau de toute la cage d'escalier – 26.101,00€htva*

**b. Accord sur le principe**

L'assemblée donne son accord à la majorité pour le placement de caméras de surveillance au niveau des paliers de la copropriété, et ce, un étage sur deux.

L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour le choix de la société, et ce, pour un budget maximal de 15.000,00€ttc.

Ce point est accepté à la majorité.

Résultat des votes	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité des 2/3</u>
	<u>Abstention</u>	[REDACTED]	Le point est accepté

**c. Financement**

L'assemblée décide de financer ces travaux par le fonds de réserve.

Résultat des votes	<u>Non</u>	[REDACTED]	<u>Majorité absolue</u>
	<u>Abstention</u>	[REDACTED]	Le point est accepté.



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen -

[www.immoheymans.be](http://www.immoheymans.be)

Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tel : 02/377.16.42 - I.P.I. / B.I.V. 800025 - [info@immoheymans.be](mailto:info@immoheymans.be)

BCE/KBO 0842066403 – RC/BV Axa Belgium 730.390.016

Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 ou sur rendez-vous

Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00 of op afspraak

#### 16. Sécurité incendie

En juin 2023, les pompiers sont passés dans la copropriété pour établir un audit concernant la sécurité incendie de la résidence. Ce rapport est disponible sur MySyndic.

Ce point sera discuté ultérieurement.

#### 17. Entretien chaudière

Attention, les chaudières sont privatives. Toutefois, il est obligatoire que votre installation soit entretenue tous les deux ans. Il est donc demandé que vous effectuiez votre entretien entre le 1er mai 2025 et le 31 mai 2025.

Vous serez alors dans l'obligation d'envoyer vos attestations de conformité au syndic en juin 2025.

A défaut, une pénalité d'un montant de 100,00€ sera à payer pour la copropriété.

#### 18. Points demandés et présentés par les copropriétaires

a. Point demandé par Madame Bellouchi par courriel le 12 janvier 2024 par courriel.

- Placement de compteur de passage dans les chambrettes  
→ *Remarque : Des compteurs sont déjà existants.*
- Adapter les horaires des permanences aux personnes en activité

b. Point demandé par Monsieur Abdellatif par courriel le 13 septembre 2023 par courriel

- Je vous prie de demander à l'ACP d'effectuer un petit budget à l'entresol car je ne pense que cela ne va pas être énorme : SOL et peinture. L'entresol au 71 ainsi que les garages sont en meilleur état.

**19. Lecture et signature du procès-verbal.**

La séance est levée à 21 h 00.

Le président



Les propriétaires

Le secrétaire

Sanci Nina – Immo Heymans







## COPROPRIETE EDELWEISS

### Contrôle des comptes au 31 DECEMBRE 2023

Conformément à l'article 28 de l'acte de base, je soussigné, Daniel PEETERS, atteste avoir vérifié la comptabilité de la Copropriété Edelweiss couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023 et tenue par la sprl Immo Heymans, établie à 1082 Bruxelles, Chaussée de Gand, 1156.

J'ai plus particulièrement vérifié la conformité du décompte annuel des frais avec le journal des achats, selon la procédure suivante :

• Total des achats (suivant factures)	213.092,13 euros
• Provision Fonds de Réserve	40.000,00 euros
• Provision Fonds de Réserve terrasses	30.000,00 euros
• Provision Fonds de Réserve façades	12.000,00 euros
• Résultat financier	20.200,42 euros
• Charges exceptionnelles	0,00 euros
<b>TOTAL</b>	<b>315.292,55 euros</b>

Les extraits bancaires ont été vérifiés, et je certifie que les soldes sont en concordance avec le bilan.

En conséquence, j'atteste de la bonne tenue de la comptabilité journalière par la sprl Immo Heymans et invite l'Assemblée à donner décharge pour les comptes clôturés au 31 décembre 2023. Cependant, il est à noter que le transfert de la comptabilité en cours d'année 2023 donnera lieu à quelques ajustements qui seront comptabilisés en 2024 et devront être approuvés à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Fait à Bruxelles, le 26 mars 2024

D. PEETERS

## EVOLUTION DES CHARGES – BUDGET PREVISIONNEL 2024

Pour 2023, le montant des charges ordinaires (hors facture d'eau, fonds de réserve, résultat financier et charges exceptionnelles) s'élève à 213.092,13 €, soit une augmentation de +/- 14 % par rapport à l'année précédente.

Le montant de ces dépenses dépasse le budget prévu de 6,5 %.

Pour ce qui concerne les fluctuations des postes de frais, nous relevons principalement une augmentation au niveau des postes suivants :

**-sinistres** : qui passent de +/- 7.800 à 15.000 € (poste sur lequel nous n'avons guère d'influence car lié entre autres à l'ancienneté de l'immeuble) ;

**-honoraires avocats,...** : qui passent de +/- 1.100 à 12200 € ( dont +/- 8.000 € pour le dossier Dessart que la copropriété a perdu en justice) ;

**-frais de nettoyage** : en augmentation de +/- 4.000 € suite aux problèmes de santé de la femme de ménage qui ont entraîné le recours à un remplaçant.

Les autres rubriques connaissent une évolution normale ou du moins non significative en montants. Ces postes sont repris au budget pour les mêmes montants qu'en 2022 ou avec les corrections d'usage.

**Sur base de ces éléments, nous pouvons vous annoncer que le budget ordinaire pour 2023 sera maintenu à 200.000,00 €.**

**Le montant à verser mensuellement reste donc inchangé**

En 2023, le montant des prélèvements sur les fonds de réserve s'élève à +/- 71.000 € soit le triple du montant de l'exercice précédent.

Les travaux de réfection de l'allée d'entrée en silex lavés et la création de ventilation de certaines caves ont été financés par le fonds de réserve ordinaire à concurrence de 36.641,30 €. Ce fonds a été alimenté à concurrence de 40.000 € et le restera en 2024.

Les fonds de réserve terrasses et façades ont été diminués de 34.132,00 € pour financer le remplacement de 9 châssis dans la cage d'escalier. Ils ont été alimentés respectivement à concurrence de 30.000 € et 12.000 €. Compte tenu de l'ampleur des projets à financer, il serait inopportun de ne plus alimenter ces fonds.

Le fonds de roulement s'élève fin 2023 à 48.775 € et reste actuellement suffisant.

**Résidence EDELWEISS**

(Données au 31/12/2023)

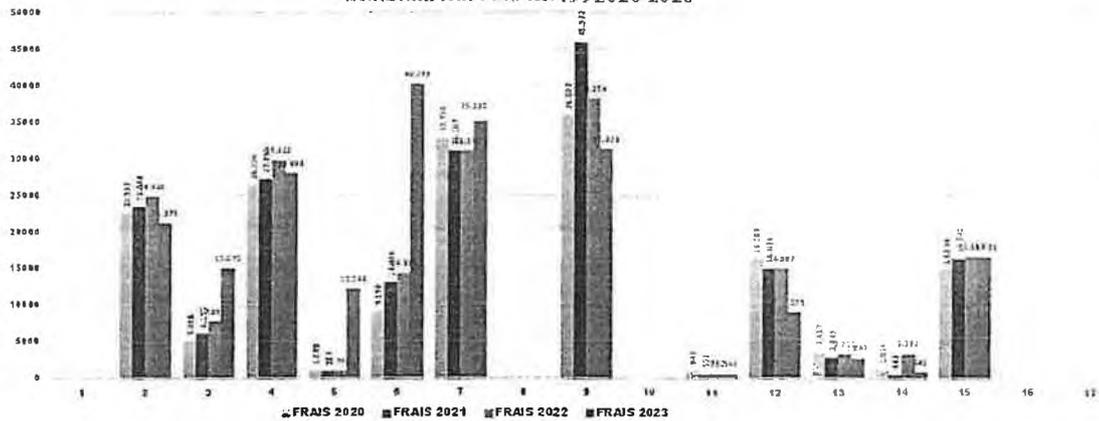
FRAIS EDELWEISS	TOTAL 2021	TOTAL 2022	TOTAL 2023	BUDGET 2023	BUDGET 2024
<i>hors résultat financier, charges exceptionnelles et F de R</i>					
Assurances	23.448,01	24.840,09	<b>21.274,69</b>	27250	<b>26000</b>
Franchises sinistres	6.156,63	7.811,40	<b>15.035,45</b>	7000	<b>10000</b>
Frais de gestion	27.291,11	29.833,01	<b>28.092,59</b>	32500	<b>32000</b>
Honoraires avocat + huissier	963,00	1.089,00	<b>12.243,83</b>	1500	<b>4000</b>
Concierge	13.097,54	14.395,01	<b>40.254,89</b>	16000	<b>18000</b>
Frais de nettoyage	31.107,14	31.101,22	<b>35.130,28</b>	32500	<b>32500</b>
Réparation et entretien/Frais Propriétaires	45.932,35	38.253,98	<b>31.322,78</b>	42000	<b>44900</b>
Frais de vandalisme	0,00	0,00	<b>0,00</b>		
Gaz communs	551,01	582,20	<b>568,29</b>	1000	<b>600</b>
Electricité ascenseurs + Pompes	15.024,38	14.986,60	<b>9.025,13</b>	16500	<b>10000</b>
Electricité communs	2.848,81	3.266,31	<b>2.682,24</b>	3750	<b>3000</b>
Réparation ascenseurs	441,65	3.291,68	<b>840,95</b>	2000	<b>1000</b>
OTIS - AIB	16.341,37	16.689,40	<b>16.621,01</b>	18000	<b>18000</b>
Eau des communs	0,00	0,00	<b>0,00</b>		
<b>Sous total des frais hors résultat financier, charges exceptionnelles et F de R</b>	<b>183.203,00</b>	<b>186.139,90</b>	<b>213.092,13</b>	<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
Résultat financier	56,72	170,92	<b>20.200,42</b>		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	<b>0,00</b>		
Fonds de réserve	40.000,00	40.000,00	<b>40.000,00</b>	40.000,00	<b>40.000,00</b>
Fonds de réserve Ascenseurs	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
Fonds de réserve Balcons	30.000,00	30.000,00	<b>30.000,00</b>	30.000,00	<b>30.000,00</b>
Fonds de réserve Façades	12.000,00	12.000,00	<b>12.000,00</b>	12.000,00	<b>12.000,00</b>
Fonds de Roulement	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
<b>Sous total des frais</b>	<b>265.259,72</b>	<b>268.310,82</b>	<b>315.292,55</b>	<b>282.000,00</b>	<b>282.000,00</b>
Provision Eau Année	34.050,83	51.929,67	<b>46.349,77</b>		
Conso. Privée Eau Année précédente	0,00	0,00	<b>0,00</b>		
Frais privatifs propriétaires	5.622,75	95.166,10	<b>-2.350,00</b>		
<b>Total frais Résidence + Privatifs</b>	<b>304.933,30</b>	<b>415.406,59</b>	<b>359.292,32</b>		
Prélèvement s/fonds de réserve (à imputer)	68.531,37	24.846,91	<b>70.773,30</b>		
acompte pose 9 châssis cage d'escalier		980,50	<b>10.239,60</b>		
solde pose de 9 châssis cage d'escalier		3.392,00	<b>23.892,40</b>		
		4.388,40			
création ventilation des caves		2429,52	<b>14499,99</b>		
réfection de l'allée d'entrée en silex lavés		2.570,50	<b>22.141,31</b>		
		2.503,72			
		3.021,00			
Sinistres hors assurance	8.390,22	5.561,27			
Total prélevé sur fonds de réserve	68.531,37	24.846,91	<b>70.773,30</b>		
Total sinistres en cours	30,00	9227,56			

## Evolution frais Edelweiss - budget 2024 v1.xlsx

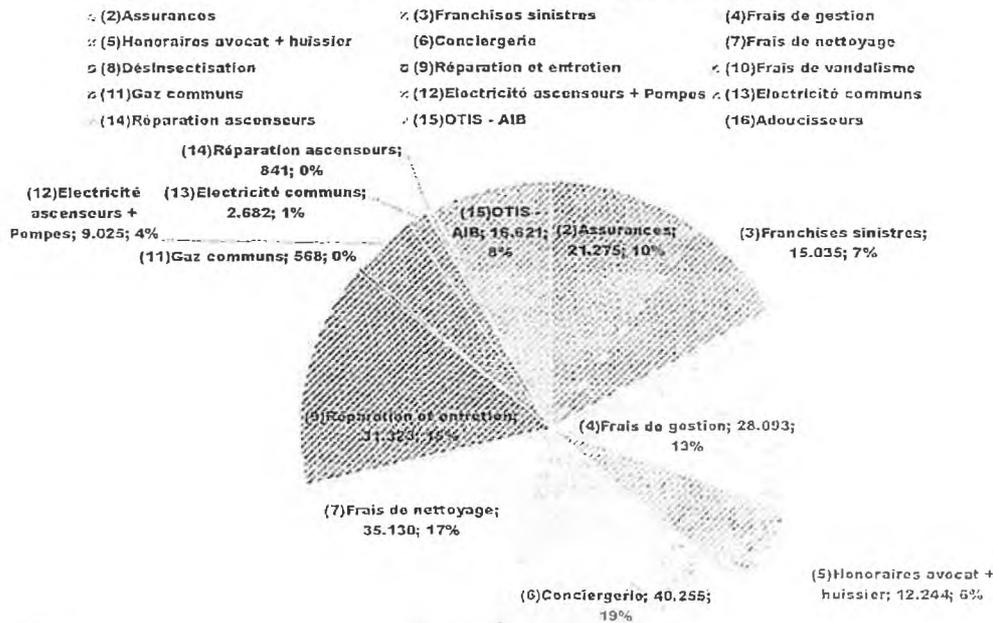
EVOLUTION FRAIS EDELWEISS + BUDGET												
	FRAIS				BUDGET	2023/2022	FRAIS		BUDGET	Frais/Budget 2023	Frais adaptés/Budget	BUDGET
	2020	2021	2022	2023	2023	(%)	2023(*)	2024	(%)	2024(%)	(%)	
(1)Frais non localisés												
(2)Assurances	22.587	21.448	24.840	21.275	27.258	-14,35%	21.275	20.000		-21,93%	-18,17%	4,59%
(3)Franchises sinistres	5.098	6.157	7.811	15.035	7.000	92,48%	15.035	15.000		114,79%	90,35%	-22,86%
(4)Frais de gestion	26.385	27.291	28.933	28.093	32.508	-5,83%	30.600	32.000		-13,56%	-4,38%	-1,54%
(5)Honoraires avocat + huissier	1.009	963	1.009	12.244	1.500	1024,32%	2.912	3.000		716,26%	-27,20%	186,57%
(6)Conciergerie	9.150	13.098	14.395	40.255	16.000	179,64%	17.650	18.000		151,95%	-1,94%	12,50%
(7)Frais de nettoyage	32.794	31.107	31.101	35.130	32.500	12,95%	35.130	35.000		8,09%	8,09%	0,00%
(8)Désinsectisation												
(9)Réparation et entretien	38.007	45.932	38.254	31.323	42.000	-18,12%	60.753	60.000		-75,42%	35,31%	6,90%
(10)Frais de vandalisme												
(11)Gaz communs	941	551	582	568	1.000	-2,39%	568	580		-43,17%	-5,33%	-40,00%
(12)Electricité ascenseurs + Pompes	18.289	15.024	14.987	9.025	16.500	-39,78%	9.025	9.000		-45,30%	-9,75%	-29,39%
(13)Electricité communs	3.617	2.845	3.266	2.682	3.750	-17,88%	2.682	2.600		-28,47%	-10,80%	-20,00%
(14)Réparation ascenseurs	1.064	442	3.292	841	2.000	-74,45%	841	841		-57,95%	-15,90%	-50,00%
(15)OTIS - AIB	14.834	16.341	16.690	16.621	18.000	-0,41%	16.621	16.000		-7,88%	-7,66%	0,00%
(16)Adoucisseurs												
<b>Total des frais portés en compte</b>	<b>160.858</b>	<b>183.203</b>	<b>186.140</b>	<b>213.092</b>	<b>200.000</b>	<b>14,48%</b>	<b>213.092</b>	<b>200.000</b>		<b>6,55%</b>	<b>6,55%</b>	<b>0,00%</b>
Evolution par rapport à l'année précédente	-0,75%	7,86%	1,60%	14,48%	-8,40%							0,00%

(\*) Après réévaluation des dépenses imputées par le complexe du Domaine Fleux

**Evolution frais Edelweiss 2020-2023**



### EDELWEISS : RÉPARTITION DES FRAIS 2023



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

Bruxelles - Brussel, le 29 mars 2024

**Edelweiss (N. Entr. : 0851.033.656)**  
**Boulevard Louis Mettwie 69**  
**1080 Molenbeek-Saint-Jean**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 26 Mars 2024**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	32	sur 105	30.48 %	3358.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	32	sur 105	30.48 %	3124.00
Copropriétaires <b>absents</b>	41	sur 105	39.05 %	3503.00
<b>Totaux</b>	<b>105</b>	<b>sur 105</b>	<b>100.00 %</b>	<b>9985.000</b>
AG valide en participants		64	60.95 %	
AG valide en quotités		6482.00	64.92 %	

Le 26 Mars 2024 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

#### 1. Nomination du Bureau de l'Assemblée.

#### 2. Allocution de la Présidente Madame Eeckhoudt C.

#### 3. Constat d'approbation du Procès-Verbal Générale Statutaire du 30 mars 2023 et de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 juin 2023.

#### 4. Rapport des contrats de fournitures par l'ACP.

##### 4.1. Pour information : Entretien adoucisseur

##### 4.2. Entretien ascenseurs

##### 4.2.2. Mise en conformité des ascenseurs

#### 5. Procédures judiciaires en cours

#### 6. Incivilité dans la copropriété

## 7. Comptes

### 7.1. Rapport du commissaire aux comptes

### 7.2. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2023.

7.2. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2023.	Oui	5 980.00	92.26 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	502.00	7.74 %	
	Voix exprimées	6 482.00	-	
	Abstention / Absents	3 503.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

### 7.3. Budget

### 7.4. Charges courantes - 200.000,00€

7.4. Charges courantes - 200.000,00€	Oui	6 065.00	96.81 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	200.00	3.19 %	
	Voix exprimées	6 265.00	-	
	Abstention / Absents	3 720.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

### 7.5. Fonds de réserve - 40.000,00€

7.5. Fonds de réserve - 40.000,00€	Oui	6 073.00	98.35 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	102.00	1.65 %	
	Voix exprimées	6 175.00	-	
	Abstention / Absents	3 810.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**7.6. Fonds de réserve terrasse/façade - 42.000,00€**

<b>7.6. Fonds de réserve terrasse/façade - 42.000,00€</b>	Oui	6 073.00	98.35 %	<b>Majorité absolue La résolution est acceptée.</b>
	Non	102.00	1.65 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 175.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 810.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**7.7. Prise en charge par le fonds de réserve – Dossier sinistre porte coulissante**

<b>7.7. Prise en charge par le fonds de réserve – Dossier sinistre porte coulissante</b>	Oui	6 073.00	93.69 %	<b>Majorité absolue La résolution est acceptée.</b>
	Non	409.00	6.31 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 482.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 503.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**8. Décharges**

**8.1. Décharge au Syndic**

<b>8.1. Décharge au Syndic</b>	Oui	5 808.00	90.79 %	<b>Majorité absolue La résolution est acceptée.</b>
	Non	589.00	9.21 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 397.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 588.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

### 8.2. Au Conseil de Copropriété

8.2. Au Conseil de Copropriété	Oui	6 287.00	98.28 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	110.00	1.72 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 397.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 588.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

### 8.3. Au Commissaire aux comptes

8.3. Au Commissaire aux comptes	Oui	6 287.00	98.28 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	110.00	1.72 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 397.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 588.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

### 9. Reconduction du syndic Immo Heymans

9. Reconduction du syndic Immo Heymans	Oui	6 103.00	98.55 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	90.00	1.45 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 193.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 792.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

### 10. Nomination

#### 10.1. Nomination du Conseil de Copropriété

**10.1.a. Eeckhoudt C.**

10.1.a. Eeckhoudt C.	Oui	6 482.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 482.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 503.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**10.1.b. Van Lierde F.**

10.1.b. Van Lierde F.	Oui	6 482.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 482.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 503.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**10.1.c. Claux E.**

10.1.c. Claux E.	Oui	6 482.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 482.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 503.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**10.1.d. Vlaeminck**

10.1.d. Vlaeminck	Oui	6 210.00	98.38 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	102.00	1.62 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 312.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 673.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 10.2. Nomination du Commissaire aux Comptes

### 10.2.a. Klock

10.2.a. Klock	Oui	6 482.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 482.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 503.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

## 11. Règlement d'Ordre Intérieur - Accord modification

11. Règlement d'Ordre Intérieur - Accord modification	Oui	6 070.00	96.63 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	212.00	3.37 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 282.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 703.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

## 12. Inventaire amiante

## 13. Pour info : Sinistres

## 14. Pour info : Terrasse avant et arrière

## 15. Caméra de surveillance

## 15.a. Présentation de l'offre de High Systems

**15.b. Accord de principe**

<b>15.b. Accord de principe</b>	Oui	5 980.00	95,19 %	<b>Majorité des 2/3</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	302.00	4,81 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 282.00</b>	-	
	Abstention / Absents	3 703.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**15.c. Fiancement**

**Charges Courantes**

<b>Charges Courantes</b>	Oui	115.00	2,39 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	4 687.00	97,61 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 802.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 183.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

**Fonds de réserve**

<b>Fonds de réserve</b>	Oui	3 981.00	88,37 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	524.00	11,63 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 505.00</b>	-	
	Abstention / Absents	5 480.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

16. Sécurité incendie

17. Entretien chaudière

18. Points demandés et présentés par les copropriétaires

19. Lecture et signature du PV.

**IMMO CT - Cindy Toledo**  
**Agent Immobilier Agréé IPI n°502146**  
**Avenue Alphonse Allard 34 bte 13 – 1420 Braine l'Alleud**  
**Tél 02/851.80.39 - E-mail : [immocct@gmail.com](mailto:immocct@gmail.com)**  
**BCE : BE 0611.973.889 – AXA Belgium : 730 390 160**

---

Association des Copropriétaires « Résidence Edelweiss »  
 Bld. L. Mettwie 69 – 1080 Bruxelles  
 N E: 0851.033.656

**PROCES VERBAL**  
**de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires qui s'est tenue le jeudi**  
**30 mars 2023 à 18h30, dans la Salle Vita (porte 5) située à la Basilique**  
**Nationale du Sacré Cœur de Koekelberg.**

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Quorum – Validité des procurations

<b>Propriétaires présents :</b>	<b>32/ 105</b>	<b>Quotités : 3.139/10.000<sup>èmes</sup></b>
<b>Propriétaires représentés :</b>	<b>40/ 105</b>	<b>Quotités : 3.635 /10.000<sup>èmes</sup></b>
<b>Total Quotités : 6.774/10.000<sup>èmes</sup></b>		

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement ouverte à 18h50.

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

Désignation du Président du Bureau, secrétaire, assesseur  
 Mme Eeckhoudt, M Claux, M Peeters.

Choix des Scrutateurs et témoins du dépouillement.

Madame Claux et Mme Peeters

Le Syndic officie en tant que secrétaire.

4° Allocution de la présidente Mme Eeckhoudt

Mme Eeckhoudt fait un discours de bienvenue et aborde les problèmes suivants :  
 Les problèmes de voisinage, les incivilités, les mauvais payeurs et l'évolution positive des relations avec les résidences voisines.

5° Rapport du syndic sur l'exercice écoulé (2022)

**5.1. Liste des fournisseurs de l'ACP :**

- Ascenseurs : AIB Vincotte / OTIS / Proximus
- Assurance : AG Insurance (bâtiment) et Allianz (caméras)
- Secrétariat social et chèques-repas : Securex - Sodexo
- Menuisier : Dupont
- Avocat : Maitre Nimal F.
- Chauffagiste / Plombier : Chaleur et eau - CRGE
- Electricité – Gaz : Engie
- Gestionnaire du complexe commun : Pole Concept
- Travaux, sinistres, dégâts des eaux : CRGE
- Relevé des compteurs télémétriques : ISTA



- Pompes et adoucisseurs : CRGE, Cassiman
- Egouttage /débouchage : Ken Débouchage
- Vitres entretien : Chamoisette
- Extincteurs : Sicli + Extincteur service
- Electricien et parlophonie : Duikers - Belmatix - Ardes
- Caméras : High Systèmes
- Façades / Vitres : Accès Work
- Plantes : Ambius
- Jardin commun : Pro Arbo
- Porte arrière de l'immeuble + châssis neuf commun: Atelier Ferin
- Cave : Travaux de stabilisation : Balcaen
- Porte coulissante avant : Dormakaba
- Ordures ménagères : Bruxelles-Propreté
- Nettoyage : Gjuraj – Clean And Co
- Vitres remplacement : Brière JP
- Echelle de secours en toiture : JOMY
- Travaux de canalisation commune en cave : DBBS
- Eaux : Vivaqua – ISTA pour le relevé des compteurs
- Serrurier : Nicoli
- Boîtes aux lettres : réparation lo Box
- Sécurisation balcon : Atou' Cordes

## **5.2. Nous avons géré des sinistres durant l'exercice 2022 :**

### Dégâts des eaux :

- H2 recherche de fuite.
- K8 / K7 : infiltration de la salle de douche du K8 vers le K7.
- E23 : infiltration par façade.
- G7 / G6 : infiltration sur la trémie de la salle de bain.
- E8 / E7 et E1 : infiltration dans la douche vers les étages inférieurs.

### Bris de vitres :

- Commerce du rez de chaussée / vitrine arrière.
- K2 : Vitre de la porte fenêtre dans le séjour.
- G23 : verre martelé dans la cuisine.

Bouchons multiples sur les colonnes communes et privatives.

## **5.3. Travaux divers :**

- Caves avant et arrière : décision d'assemblée 2022 (en cours de finition avec Balcaen).
- Allée vers le boulevard (avec Balcaen).
- Remise en état d'une décharge, du siphon et du raccordement sur une ancienne canalisation pour éviter les bouchons à répétition qui se formaient régulièrement (avec Ken Débouchage).
- Entretien annuel des paliers en mai (avec Clean and Co).
- Entretien de la porte coulissante à rue (avec Dormakaba) en novembre.
- Réparation de fuite en toiture et rénovation du Derbisilver.
- Rénovation de la chambre de visite en cave poubelles.

## **5.4. Problèmes des terrasses et balcons**

- Nous attirons à nouveau l'attention des copropriétaires sur le fait que l'entretien des balcons est PRIVATIF : chaque occupant (locataire ou propriétaire) doit impérativement nettoyer et entretenir ceux-ci régulièrement ! Ceci est d'autant plus important après des périodes de grands vents ou de fortes pluies. En cas de défaut d'entretien, la responsabilité de l'occupant est engagée s'il survient un sinistre chez des voisins ! Et tous ces dégâts dans les appartements voisins feront l'objet d'une action auprès de l'assurance familiale de l'occupant (propriétaire ou locataire).



**5.5. Parlophonie : le dossier Dessart est passé en appel le 23 mars 2023. Nous attendons le verdict des tribunaux.**

**5.6. Charges – mauvais payeurs.**

- Les dossiers de certains mauvais payeurs ont été déposés auprès de l'avocat. Il s'agit de propriétaires qui n'ont pas réagi à nos rappels et qui n'ont pas proposé un plan d'apurement.
- Des plans d'apurement ont été acceptés et sont respectés par d'autres copropriétaires. Le dossier Lasnier est passé en vente publique et le montant de la dette envers la copropriété sera pris en charge sur la vente. Le dossier Wadolowski est également en plan d'apurement comme indiqué dans le rapport.

L'assemblée donne décharge au syndic pour l'exercice 2022.

➤ **Vote : POUR : 6774/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**6° Rapport du commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2022**

Mr Peeters atteste avoir vérifié tous les documents comptables et certifie que les comptes sont tenus correctement. Il invite l'assemblée à donner décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic. Son rapport 2022, commenté en séance, sera annexé au procès-verbal.

**7° Approbation des comptes de l'exercice 2022**

7. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2022

➤ **Vote : POUR : 6689/6689 èmes  
ABSTENTION : 85/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise  
Se sont abstenus : Bambale**

7.1. Décharge au conseil de copropriété,

➤ **Vote : POUR : 6774 / 6774èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

7.2. Décharge au commissaire aux comptes

➤ **Vote : POUR : 6587/ 6587èmes  
ABSTENTION : 187/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise  
Se sont abstenus : Bambale, Dimbu**

7.3. Décharge au syndic.

➤ **Vote : POUR : 6774 / 6774èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

## 8° Composition du Conseil de Copropriété

8.1. Election de la présidente : Madame Eeckhoudt

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6774/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

8.2. Réélection des membres du Conseil :

a) Madame Van Lierde

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6689 / 6689èmes**  
**ABSTENTION :** **85/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Se sont abstenus : Boujour**

b) Monsieur Claux

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6587/6587 èmes**  
**ABSTENTION :** **187/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Se sont abstenus : Roumat, Boujour**

## 9° Désignation d'un Commissaire aux comptes

9.1. Réélection du commissaire aux comptes : M Peeters

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6774/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

## 10° Démission du syndic en place, modalité de fin de contrat, mandat à donner au CCP pour la recherche d'un nouveau syndic.

Mme Toledo informe que sa mission se terminera au plus tard le 30 juin 2023.

Le conseil informe l'assemblée de sa recherche d'un nouveau syndic qui sera présenté lors d'une assemblée extraordinaire dans les prochaines semaines.

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6570/6570 èmes**  
**ABSTENTION :** **204/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Se sont abstenus : Dimbu, Fikret**

## 11° Rapport financier et prévisions 2023

Proposition du budget annuel 2023, commentée par le commissaire : 200.000€

Fonds de réserve : maintien des appels de fonds de réserve en place : 82.000€

Maintien de l'ordre permanent mensuel sur base du budget 2023 : 282.000€



**Attention : les ordres permanents doivent être adaptés par l'ensemble des propriétaires sur base du tableau suivant**

Appt	Quotités	Montants mensuels
E	115	299,00 €
G	85	221,00 €
H	102	265,00 €
K	90	234,00 €
MAGA	110	287,00 €
CH	5	14,00 €

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6570/6570 èmes**  
                          **ABSTENTION :** **204/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Se sont abstenus :** ██████████

**12° Concierge :**

Le concierge Gabriel qui était en place depuis un moment a décidé de présenter sa démission et a quitté la résidence mi-septembre 2022.

Un nouveau concierge a été engagé mi-novembre 2022 mais n'a pas donné satisfaction et a été licencié en janvier 2023.

Un nouveau concierge sera recherché dans les prochaines semaines.

Ce point était à titre information et non soumis au vote.

L'assemblée n'a pas de remarque supplémentaire.

**13° ROI : Amendements au règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) :**

Points transcrits dans le rapport annuel.

Art 11.8 / Art 6 bis / Art 21.7 / Art 21.8

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6579/6689 èmes**  
                          **CONTRE :**       **110/6689 èmes**  
                          **ABSTENTION :** **85/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** ██████████

**Se sont abstenus :** ██████████

Le R.O.I et l'aide-mémoire seront mis à jour et distribués dans les meilleurs délais.

**14° Examen de l'immeuble :**

- a) Ascenseurs : mise en conformité (obligation légale avant février 2024)  
Budget : 19.353,95€ TVAC prélevé du fonds de réserve général.  
Ce point sera voté avec le nouveau syndic

➤ **Vote : remis à une assemblée ultérieure.**

- b) Inventaire Amiante (obligation légale) : Budget 1.154,73€  
Ce point sera décidé avec le nouveau syndic

➤ **Vote : remis à une assemblée ultérieure.**

- c) Caves : Infiltration dans les caves arrière de l'immeuble.



Devis en cours : budget non reçu à ce jour  
Ce point sera décidé avec le nouveau syndic

➤ **Vote : remis à une assemblée ultérieure.**

- d) Centrale d'alarme incendie : budget soumis en assemblée  
Ce point sera décidé avec le nouveau syndic

➤ **Vote : remis à une assemblée ultérieure.**

- e) Chaudière :  
Présence de Monsieur Rinaldi pour faire le bilan sur les travaux réalisés depuis le 5 décembre 2022 et qui se terminent dans les prochains jours.  
Proposition d'un contrat d'entretien privatif « Cool Omnium » : prix 271€ HTVA (6%). La firme Tytgat enverra un mail à l'ensemble des propriétaires avec la nouvelle proposition de contrat.  
Conditions générales du contrat à prendre individuellement pour le 15 juin 2023 au plus tard.  
Les primes seront finalisées des réception des dernières factures de Tytgat afin de clôturer le dossier auprès de Renolution.

➤ **Vote : non soumis au vote (liberté de contracter ou non le contrat proposé par la firme Tytgat)**

- f) AirBNB : demande d'un propriétaire de pouvoir pratiquer du AirBNB dans l'immeuble.  
Non soumis au vote car non recevable suivant les dispositions du Règlement de copropriété section 4 - art 33 « Destination des locaux : Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble, aucun commerce d'une nature quelconque... ».
- g) Ista : remplacement des compteurs défectueux en avril 2023.  
Conseil aux copropriétaires.  
Non soumis au vote.
- h) Conteneur orange : déchets organiques – information  
A sortir le vendredi avant 12H00 avec les déchets verts pour un ramassage après-midi.  
Non soumis au vote

15° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2024  
Proposition : deuxième quinzaine de mars.

➤ **Vote : POUR : 6774/6774 èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**



16° Questions générales

Information relative au commerce situé au rez de chaussée de la résidence.

Suite à l'installation d'un nouveau commerce au rez de chaussée, les nouveaux occupants ont été interpellés par la présidente afin de les informer du non-respect de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur qui interdit d'utiliser les parties communes devant les vitrines des commerces pour un usage privatif (exposition des marchandises et machines privatives aux commerces).

Un avocat a été consulté et il en a conclu que le propriétaire et l'occupant doivent respecter le règlement d'ordre intérieur et l'acte de base. Une mise en demeure est partie en ce sens auprès du propriétaire.

17° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h05

Le syndic demande à deux propriétaires de rester comme témoins pour le dépouillement des bulletins de votes.

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

**Signatures pour ratification :**



## COPROPRIETE EDELWEISS

### **Contrôle des comptes au 31 DECEMBRE 2022**

Conformément à l'article 28 de l'acte de base, je soussigné, Daniel PEETERS, atteste avoir vérifié la comptabilité de la Copropriété Edelweiss couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 et tenue par Mme Cindy TOLEDO, établie à 1420 Braine l'Alleud, Avenue Alphonse Allard 34 bte 13.

J'ai plus particulièrement vérifié la conformité du décompte annuel des frais avec le journal des achats, selon la procédure suivante :

• Total des achats (suivant factures)	186.139,90 euros
• Provision Fonds de Réserve	40.000,00 euros
• Provision Fonds de Réserve terrasses	30.000,00 euros
• Provision Fonds de Réserve façades	12.000,00 euros
• Résultat financier	170,92 euros
• Charges exceptionnelles	0,00 euros
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>268.310,82 euros</b>

Les extraits bancaires ont été vérifiés, et je certifie que les soldes sont en concordance avec le bilan.

En conséquence, j'atteste de la bonne tenue des comptes par Mme Cindy TOLEDO et invite l'Assemblée à donner décharge pour les comptes clôturés au 31 décembre 2022.

Fait à Bruxelles, le 07 mars 2023

D. PEETERS

## EVOLUTION DES CHARGES – BUDGET PREVISIONNEL 2023

Pour 2022, le montant des charges (hors facture d'eau, fonds de réserve, résultat financier et charges exceptionnelles) s'élève à 186.139,90 €, soit une augmentation de +/- 1,60 % par rapport à l'année précédente.

Le montant de ces dépenses est resté, dès lors, dans les limites du budget.

En 2022, le montant des prélèvements sur les fonds de réserve a diminué de +/- 64 % par rapport à l'exercice précédent et se situe à +/- 25.000,00 €.

Pour ce qui concerne les fluctuations des postes de frais, nous relevons principalement une augmentation au niveau **des réparations en liaison avec les ascenseurs** de +/- 450 à +/- 3.300 €.

Il s'agit d'une part du renouvellement des batteries de l'éclairage de secours au niveau des portes d'ascenseurs et d'autre part du remplacement de la protection de l'ascenseur de droite réservé aux travaux et déménagements.

Les autres rubriques connaissent une évolution normale ou du moins non significative en montants. Ces postes sont repris au budget pour les mêmes montants qu'en 2022 ou avec les corrections d'usage.

**Sur base de ces éléments, nous pouvons vous annoncer que le budget ordinaire pour 2023 sera maintenu à 200.000,00 €.**

En 2022, une partie des travaux de rénovation et de remplacement ont été financés par le fonds de réserve ordinaire à concurrence de 14.211,42 €. Ce fonds a été alimenté à concurrence de 40.000 € et le restera en 2023.

Les fonds de réserve terrasses et façades ont été diminués de 5.074,22 € pour financer divers travaux de restauration. Ils ont été alimentés respectivement à concurrence de 30.000 € et 12.000 €. Compte tenu de l'ampleur des projets à financer, il serait inopportun de ne plus alimenter ces fonds.

Le fonds de roulement s'élève fin 2022 à 48.775 € et reste actuellement suffisant.

Remarque :

Comme plusieurs parmi vous l'auront remarqué, la rubrique « **consommation d'eau privative** » a connu une forte hausse en 2022 (de +/- 50 %).

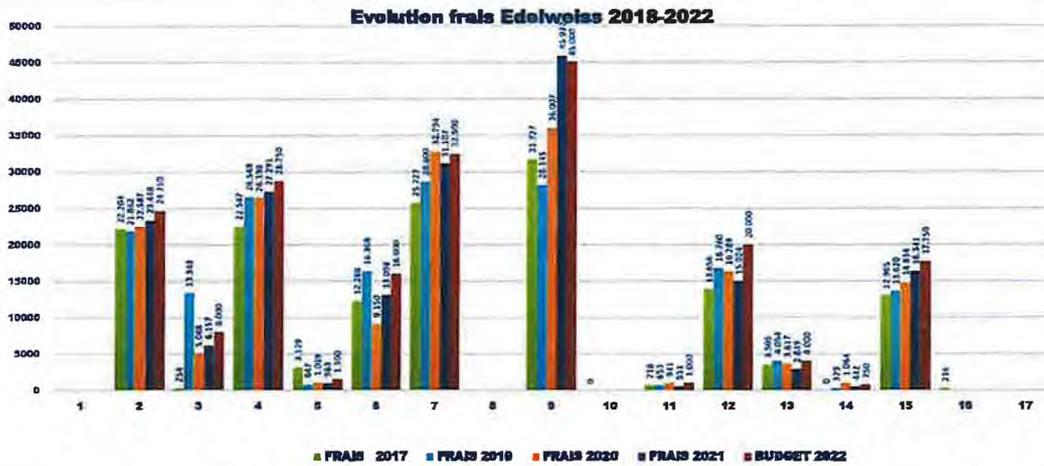
Cette hausse est à relativiser car Vivaqua (société de distribution d'eau à Bruxelles) a procédé à une restructuration de sa facturation avec comme conséquence l'interruption de l'émission de factures entre septembre 2021 et fin novembre 2022. Une partie de l'eau consommée en 2021 a donc été comptabilisée en 2022, ce qui explique la hausse.

Normalement, cette situation ne devrait plus se reproduire.

Sachez, toutefois, que Vivaqua a demandé et obtenu des instances dirigeantes une augmentation de 14,5 % du prix de l'eau.

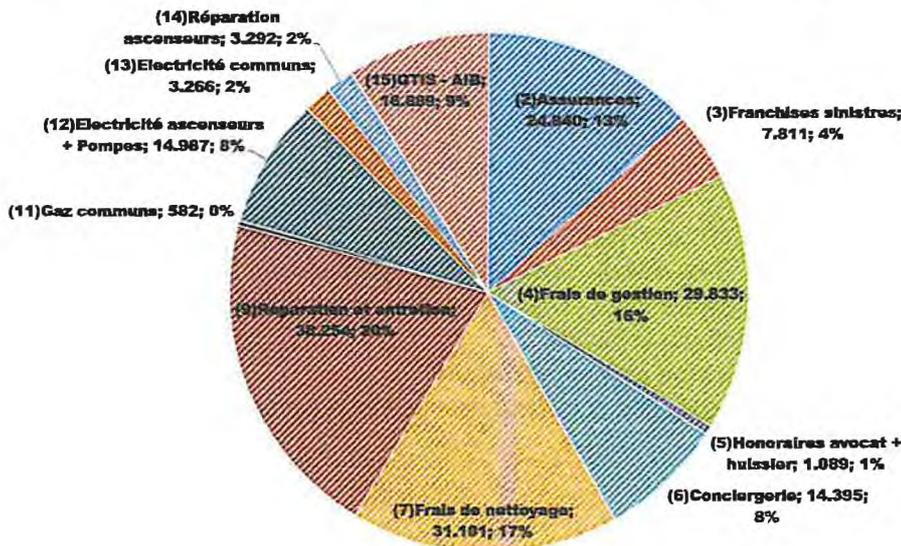
## Tableau Evolution frais Edelweiss - budget 2023 v2

EVOLUTION FRAIS EDELWEISS + BUDGET											
HORS FOND DE RESERVE, RESULTAT FINANCIER ET CHARGES EXCEPTIONNELLES											
	FRAIS	FRAIS	FRAIS	FRAIS	FRAIS	BUDGET	2022/2021	BUDGET		Frais/Budget2022	BUDGET
	2018	2019	2020	2021	2022	2022	(%)	2023		(%)	2023/2022
(1)Frais non localités											
(2)Assurances	20.686	21.862	22.567	23.448	24.840	24.750	5,94%	27.250		0,36%	10,10%
(3)Franchises sinistres	2.520	13.348	5.088	6.157	7.811	8.000	26,68%	7.000		-2,36%	-12,50%
(4)Frais de gestion	23.621	26.549	26.398	27.291	29.833	28.750	9,31%	32.500		3,77%	13,04%
(5)Honoraires avocat + huissier	2.308	847	1.089	963	1.089	1.500	13,08%	1.500		-27,40%	0,00%
(6)Conciergerie	13.608	16.368	9.150	13.098	14.395	16.000	9,91%	16.000		-18,14%	0,00%
(7)Frais de nettoyage	25.474	28.600	32.794	31.107	31.101	32.500	-0,02%	32.500		-4,29%	0,00%
(8)Désinsectisation											
(9)Réparation et entretien	23.674	28.145	36.007	45.932	38.254	45.000	-16,72%	42.000		2,07%	-6,67%
(10)Frais de vandalisme	0										
(11)Gaz communs	625	653	941	551	582	1.000	5,66%	1.000		-44,90%	0,00%
(12)Electricité ascenseurs + Pompes	14.739	16.760	15.289	15.024	14.987	20.000	-0,25%	16.500		-24,88%	-17,50%
(13)Electricité communs	3.937	4.054	3.617	2.849	3.292	4.000	14,66%	3.750		-28,78%	-6,25%
(14)Réparation ascenseurs	458	329	1.064	442	3.292	750	645,31%	2.000		-11,11%	166,67%
(15)OTIS - AIB	13.537	13.620	14.834	16.341	16.689	17.750	2,13%	18.000		-7,94%	1,41%
(16)Adoucisseurs	0										
<b>Total des frais portés en compte</b>	<b>145.187</b>	<b>171.134</b>	<b>169.858</b>	<b>183.203</b>	<b>186.140</b>	<b>200.000</b>	<b>1,60%</b>	<b>200.000</b>		<b>-3,40%</b>	<b>0,00%</b>
Evolution par rapport à l'année précédente	-2,65%	17,87%	-0,75%	7,86%	1,60%	-8,40%					



### EDELWEISS : RÉPARTITION DES FRAIS 2022

- (2)Assurances
- (3)Franchises sinistres
- (4)Frais de gestion
- (5)Honoraires avocat + huissier
- (6)Conciergerie
- (7)Frais de nettoyage
- (8)Désinsectisation
- (9)Réparation et entretien
- (10)Frais de vandalisme
- (11)Gaz communs
- (12)Electricité ascenseurs + Pompes
- (13)Electricité communs
- (14)Réparation ascenseurs
- (15)OTIS - AIB
- (16)Adoucisseurs



<b>COMPARAISON FRAIS EDELWEISS 2021 - 2022 - BUDGET 2023</b>				
<b>FRAIS EDELWEISS</b>	<b>TOTAL 2021</b>	<b>TOTAL 2022</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>BUDGET 2023</b>
<i>hors résultat financier, charges exceptionnelles et FdeR</i>				
Assurances	23.448,01	24.840,09	24.750,00	27250
Franchises sinistres	6.156,63	7.811,40	8.000,00	7000
Frais de gestion	27.291,11	29.833,01	28.750,00	32500
Honoraires avocat + huissier	963,00	1.089,00	1.500,00	1500
Concierge	13.097,54	14.395,01	16.000,00	16000
Frais de nettoyage	31.107,14	31.101,22	32.500,00	32500
Réparation et entretien/Frais Propriétaires	45.932,35	38.253,98	45.000,00	42000
Frais de vandalisme	0,00	0,00		
Gaz communs	551,01	582,20	1.000	1000
Electricité ascenseurs + Pompes	15.024,38	14.986,60	20.000	16500
Electricité communs	2.848,81	3.266,31	4.000	3750
Réparation ascenseurs	441,65	3.291,68	750	2000
OTIS - AIB	16.341,37	16.689,40	17.750,00	18000
Eau des communs	0,00	0,00	0,00	
<b>Sous total des frais hors résultat financier, charges exceptionnelles et F de R</b>	<b>183.203,00</b>	<b>186.139,90</b>	<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
Résultat financier	56,72	170,92		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00		
Fonds de réserve	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Fonds de réserve Ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de réserve Balcons	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Fonds de réserve Façades	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Fonds de Roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous total des frais</b>	<b>265.259,72</b>	<b>268.310,82</b>	<b>282.000,00</b>	<b>282.000,00</b>
Provision Eau Année	34.050,83	51.929,67		
Conso. Privée Eau Année précédente	0,00	0,00		
Frais privés propriétaires	5.622,75	95.166,10		
<b>Total frais Résidence + Privatifs</b>	<b>304.933,30</b>	<b>415.406,59</b>		
<b>Prélèvement s/fonds de réserve (à imputer)</b>	<b>68.531,37</b>	<b>24.846,91</b>		
Réparation fuite en toiture		980,50		
Application couche derbysilver protection de toiture		3.392,00		
Remplacement de 2 extracteurs en toiture		4.388,40		
Extracteur de réserve		2429,52		
Travaux rénovaton en façade		2.570,50		
Etanchéité terrasses E25		2.503,72		
Remplacement de la chambre de visite en cave local poubelle		3.021,00		
Sinistres hors assurance	8.390,22	5.561,27		
<b>Total prélevé sur fonds de réserve</b>	<b>68.531,37</b>	<b>24.846,91</b>		
<b>Total sinistres en cours</b>	<b>30,00</b>	<b>9227,56</b>		



**IMMO CT - Cindy Toledo**  
**Agent Immobilier Agréé IPI n°502146**  
**Avenue Alphonse Allard 34 bte 13 – 1420 Braine l'Alleud**  
**Tél 02/851.80.39 - E-mail : [immocct@gmail.com](mailto:immocct@gmail.com)**  
**BCE : BE 0611.973.889 – AXA Belgium : 730 390 160**

---

Association des Copropriétaires « Résidence Edelweiss »  
 Bld. L. Mettewie 69 – 1080 Bruxelles  
 N E: 0851.033.656

**PROCES VERBAL**  
**de l'Assemblée Générale Statutaire des Copropriétaires qui s'est tenue le jeudi**  
**31 mars 2022 à 18h30, dans la Salle Vita (porte 5) situé à la Basilique**  
**Nationale du Sacré Cœur de Koekelberg.**

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée  
Quorum – Validité des procurations

<b>Propriétaires présents :</b>	<b>27 / 105</b>
<b>Propriétaires représentés :</b>	<b>44 / 105</b>
<b>Total Quotités :</b>	<b>7.041 / 10.000<sup>èmes</sup></b>

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement ouverte à 18h45.

3° Constitution du Bureau de l'assemblée  
 Désignation du Président du Bureau, secrétaire, assesseur  
 Mme Eeckhoudt, M Claux, M Peeters, Mme Van Lierde

Choix des Scrutateurs et témoins du dépouillement.  
 Madame Talis.

Le Syndic officie en tant que secrétaire.

4° Allocution de la présidente Mme Eeckhoudt  
 Mme Eeckhoudt fait un discours de bienvenue et aborde les problèmes suivants :  
 Les problèmes de voisinage, les incivilités, les mauvais payeurs et l'évolution positive des relations avec les résidences voisines.

5° Rapport du syndic sur les exercices écoulés (2019-2020-2021)

**5.1. Liste des fournisseurs de l'ACP :**

- Ascenseurs : AIB Vincotte / OTIS / Proximus
- Assurance : AG Insurance (bâtiment) et Allianz (caméras)
- Secrétariat social et chèques-repas : Securex - Sodexo
- Menuisier : Dupont
- Avocat : Nimal F.
- Chauffagiste / Plombier : Fierin – Chaleur et eau - CRGE
- Electricité – Gaz : Engie
- Gestionnaire du complexe commun : Pole Concept
- Travaux, sinistres, dégâts des eaux : CRGE
- Relevé des compteurs télémétriques : ISTA
- Pompes et adoucisseurs : CRGE, Cassiman



- Egouttage : Gailly
- Débouchage : GP Débouchage
- Vitres entretien : Chamoisette
- Extincteurs : Sicli + Extincteur service
- Electricien et parlophonie : Duikers - Belmatix - Ardes
- Caméras : High Systèmes
- Façades / Vitres : Acces Work
- Plantes : Ambius
- Jardin : Pro Arbo
- Porte d'entrée immeuble : Atelier Ferin
- Cave : Travaux de stabilisation : Balcaen
- Porte coulissante : Dormakaba
- Ordures ménagères : Bruxelles-Propreté
- Nettoyage : Gjuraj – Clean And Co
- Vitres remplacement : Brière JP
- Echelle de secours en toiture : JOMY
- Travaux de canalisation commune en cave : DBBS
- Eaux : Vivaqua – ISTA pour le relevé des compteurs
- Serrurier : Nicoli
- Syndic : Immo CT – Toledo Cindy
- Boîtes aux lettres : réparation Io Box
- Sécurisation balcon : Atou' Cordes

**5.2. Energie des parties communes** : le syndic informe que le tarif de l'énergie des parties communes a été bloqué dans un contrat cadre et que les prix sont donc inchangés jusqu'en octobre 2023.

**5.3. La mensualisation des charges reste une obligation pour tous !**

On note encore une amélioration par rapport à 2019 mais, malgré les rappels et le vote en assemblée 2014 qui s'impose à tous les propriétaires, certains copropriétaires ne mettent pas d'ordre permanent en place, d'autres n'adaptent pas le montant d'année en année et d'autres ne renouvellent pas leur ordre permanent ! Ceci amène le syndic à faire de nombreux rappels.

**5.4. Nous avons géré de nombreux sinistres durant les exercices 2019/2020/2021 :**

Sinistres 2019.

- Sinistre E03 : chambre descente d'eau + fuite sur l'installation de chauffage
- Sinistre E14 : fuite d'eau dans la salle de bain
- Sinistre E05 : Colonne commune dans le salon f122
- Sinistre K09 : K10 Fuite chauffage dans le sol de la cuisine
- Sinistre K04 : Clôture sinistre ancien – sol séjour
- Sinistre G03 : Fuite Salle de bain sur trémie vers la salle des pompes.
- Sinistre H15 : Fuite trémie cuisine et salle de bain
- Sinistre Colonne G10/09/08 fuite sur arrivée d'eau dans la cuisine
- Sinistre sur la décharge commune en façade avant.
- Sinistre G23 : Fuite via terrasse supérieure sur mur et plafond
- Bris de vitre : E16 (chambre)

Sinistres 2020.

- H14 : Fuite SDB trémie
- H4 : Fuite SDB trémie
- H12 : Fuite terrasse cuisine
- E25/24 : joint de façade
- G1 : fuite cuisine

Sinistres 2021.

- Sinistre H10 : Salle de bain et cuisine : trémie
- Bris de vitre : E08 /H17/ porte coulissante arrière commune (impact de balles)



- Sécurisation H22/H23 Balcon
- Réparation du tuyau de la décharge au niveau de l'entre sol et des chambrettes.
- Réparation toiture descente d'eau avant et arrière
- Pied de colonne en sous-sol fissuré.

### 5.5. Travaux divers :

2019 : Porte d'entrée coulissante à rue : panne en mai et juillet 2019, le syndic rappelle que la porte est ancienne et sensible et qu'il sera dans le futur nécessaire de la remplacer.

2019 : Travaux de stabilisation et rénovation des caves avant avec la Firme Balcaen.

2021 : remplacement des luminaires du hall d'entrée

2021 : remplacement de la porte d'accès garage vétuste et défectueuse.

2021 : rénovation toiture /hall F109-2021

#### 5.5.1. Travaux réalisés au niveau des 3 entités :

- Jardin : des travaux de nettoyage et de remise en état des jardins a débuté en 2020, aussi bien sur l'avant avec le dégagement des arbres morts, que sur l'arrière afin de limiter les cachettes pour les trafics en tout genre. Le curage et l'inspection du système de drainage du jardin arrière a été entièrement réalisé entre fin 2020 et début 2021.
- Barrière : remplacement de la barrière et du système de communication défectueux.
- Façades : les vitres cassées ou détériorées sont remplacées par Accès Work qui travaille pour les 3 entités conformément à l'acte de base.

### 5.6. Problèmes des terrasses et balcons

#### 5.6.1. Rénovation des terrasses : étanchéité

- H11 en 2019
- H3 en 2020
- K02 en 2021
- K03 en 2021
- H24 en 2021
- H23 : ciel en 2021
- H25 : en 2021

5.6.2. Visite des terrasses et balcons en octobre 2021 : les constatations du syndic sont malheureusement trop similaires aux années précédentes.

- L'entretien régulier des terrasses n'a pas l'air de préoccuper de très nombreux occupants et cela a pour conséquence de nombreuses infiltrations.

- Nous allons recevoir un audit complet d'Immo Pass sur l'ensemble de l'immeuble.

Le cas échéant, nous prendrons les décisions nécessaires pour envisager l'avenir.

**Rappel** : La réfection des joints des dalles et des joints périphériques des terrasses sont privatifs ainsi que l'entretien des évacuations. Ils seront donc facturés privativement dans les charges du copropriétaire concerné.

S'il n'est pas possible de sauver certains balcons trop endommagés, le fonds de réserve balcons sera sollicité pour réaliser alors un travail plus lourd.

Malgré tout, nous rappelons une fois encore que le carrelage décoratif (PRIVATIF) est à charge du propriétaire en cas de rénovation de l'étanchéité.

Le fonds balcons et façades est actuellement de 304.743,95€.

- Nous attirons à nouveau l'attention des copropriétaires sur le fait que l'entretien des balcons est PRIVATIF : chaque occupant (locataire ou propriétaire) doit impérativement nettoyer et entretenir ceux-ci régulièrement ! Ceci est d'autant plus important après des périodes de grands vents ou de fortes pluies. Nous constatons que certaines terrasses ou balcons sont recouvert de débris de vitres suites à la tempête du 18 février 2022 (soit 1 mois et demi après les



dégâts) ! Chacun est responsable de nettoyer sa terrasse et d'évacuer les débris. En cas de défaut d'entretien, la responsabilité de l'occupant est engagée s'il survient un sinistre chez des voisins ! Et tous ces dégâts dans les appartements voisins feront l'objet d'une action auprès de l'assurance familiale de l'occupant (propriétaire ou locataire).

- 5.7. L'entretien annuel des paliers** : a été effectuée chaque année par Clean and Co.
- 5.8. Placement de nouveaux extincteurs et de panneaux d'affichage en 2021.**  
Suite à l'audit incendie réalisé et les travaux généraux qui seront envisagés et proposés sur plusieurs années.
- 5.9. Des blocs de secours** ont été placés en caves en cas de coupure de courant.
- 5.10. Parlophonie** : le dossier Dessart est en appel : nous espérons toujours une fin positive envers la copropriété.
- 5.11. Occupation de chambrettes.** Il a été constaté qu'au 26<sup>ème</sup> étage et à l'entre-sol des personnes non identifiées occupent des chambrettes. Le syndic s'est adressé à tous les propriétaires de chambrettes pour connaître le nom des occupants de celles-ci. Certains propriétaires n'ont toujours pas répondu. Le syndic a rappelé les obligations prévues par le ROI- chapitre III -article 7.
- 5.12. Charges – mauvais payeurs.**
- Les dossiers de certains mauvais payeurs ont été déposés auprès de l'avocat. Il s'agit de propriétaires qui n'ont pas réagi à nos rappels et qui n'ont pas proposé un plan d'apurement. Sont concernés par cette mesure : M DIALLO K24.
  - Des plans d'apurement ont été acceptés et sont respectés par des copropriétaires (cfr rapport annuel). Le dossier Wadolowski est également en plan d'apurement.
- 5.13. Incivilités** : <sup>elles</sup> ~~ils~~ alimentent le fonds de réserves
- 5.14. Divers :**  
Des explications supplémentaires sont apportées par le syndic concernant les problèmes de lavabos (relevés par Monsieur Gausset) et les inondations dans les caves en début 2020.

L'assemblée donne décharge au syndic pour les exercices 2019, 2020 et 2021.

➤ **Vote :**

<b>POUR :</b>	<b>6.440 / 6.440 èmes</b>
<b>CONTRE :</b>	<b>0 / 7.041 èmes</b>
<b>ABSTENTION :</b>	<b>601 / 7.041 èmes</b>

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :**

**Se sont abstenus :** 

**6° Rapport du commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2021**

Mr Peeters atteste avoir vérifié tous les documents comptables et certifie que les comptes sont tenus correctement. Il invite l'assemblée à donner décharge au conseil de copropriété et au syndic. Son rapport 2021, commenté en séance, sera annexé au procès-verbal ainsi que les rapports 2019 et 2020.

**7° Approbation des comptes des exercices 2019, 2020 et 2021**

7. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2021



- **Vote :**           **POUR :**           6.227 / 6.427 èmes  
                           **CONTRE :**           200 / 6.427 èmes  
                           **ABSTENTION :** 614 / 7.041 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

7.1. Décharge au conseil de copropriété,

- **Vote :**           **POUR :**           6.440 / 6.440 èmes  
                           **CONTRE :**           0 / 6.440 èmes  
                           **ABSTENTION :** 601 / 7.041 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :**

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

7.2. Décharge au commissaire aux comptes

- **Vote :**           **POUR :**           6.632 / 6.632 èmes  
                           **CONTRE :**           0 / 6.632 èmes  
                           **ABSTENTION :** 409 / 7.041 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :**

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

7.3. Décharge au syndic.

- **Vote :**           **POUR :**           6.440 / 6.440 èmes  
                           **CONTRE :**           0 / 6.440 èmes  
                           **ABSTENTION :** 601 / 7.041 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :**

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

## 8° Composition du Conseil de Copropriété

8.1. Election de la présidente : Mme Eeckhoudt

- **Vote :**           **POUR :**           6.824 / 6.824 èmes  
                           **CONTRE :**           0 / 6.824 èmes  
                           **ABSTENTION :** 217 / 7.041 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :**

**Se sont abstenus :** [REDACTED],

8.2. Réélection des membres du Conseil :

a) Mme Van Lierde

- **Vote :**           **POUR :**           6.926 / 6.926 èmes  
                           **CONTRE :**           0 / 6.926 èmes  
                           **ABSTENTION :** 115 / 7.041 èmes



**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

b) Mme Van Gils

➤ **Vote :**           **POUR :**           6.457 / 6.662èmes  
                           **CONTRE :**         205 / 6.662èmes  
                           **ABSTENTION :** 379 / 7.041èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

c) M Claux

➤ **Vote :**           **POUR :**           6.837 / 6.926èmes  
                           **CONTRE :**         102 / 6.926èmes  
                           **ABSTENTION :** 115 / 7.041èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

8.3. Nouvelles candidatures au conseil de copropriété et présentation en AG des candidats : Le syndic donne la parole aux 2 nouveaux candidats.

a) M Roumat

➤ **Vote :**           **POUR :**           3.038 / 6.836èmes  
                           **CONTRE :**         3.798 / 6.836èmes  
                           **ABSTENTION :** 205 / 7.041èmes

**La proposition n'est pas approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

[REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

M A [REDACTED] a prévenu très récemment qu'il ne souhaite pas se présenter cette année. Sa candidature ne sera donc pas soumise au vote.

#### 9° Désignation d'un Commissaire aux comptes

9.1. Réélection du commissaire aux comptes : M Peeters

➤ **Vote :**           **POUR :**           6.926 / 6.926èmes  
                           **CONTRE :**         0 / 6.926èmes  
                           **ABSTENTION :** 115 / 7.041èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]



10° Renouvellement du mandat de syndic.

Madame **Tel...**, du Bureau Immo CT, Syndic agréé I.P.I 502146, présente le renouvellement de son mandat pour l'exercice 2022 jusqu'à la prochaine assemblée générale de 2023.

➤ **Vote :**  
**POUR :** 6.951 / 6.951èmes  
**CONTRE :** 0 / 6.951èmes  
**ABSTENTION :** 90 / 7.041èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :**

**Se sont abstenus :** **F...**

11° Rapport financier et prévisions 2022

Proposition du budget annuel 2022, commenté par le commissaire : 200.000€  
 Fonds de réserve : maintien des appels de fonds de réserve en place : 82.000€  
 Mise à jour de l'ordre permanent mensuel sur base du budget 2022 : 282.000€

**Attention : les ordres permanents doivent être adaptés par l'ensemble des propriétaires sur base du tableau suivant**

Appt	Quotités	Montants mensuels
E	115	299,00 €
G	85	221,00 €
H	102	265,00 €
K	90	234,00 €
MAGA	110	287,00 €
CH	5	14,00 €

➤ **Vote :**  
**POUR :** 6.522 / 6.824èmes  
**CONTRE :** 302 / 6.824èmes  
**ABSTENTION :** 217 / 7.041èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** **F...**

**Se sont abstenus :** **B...**

12° Concierge :

Depuis son entrée en fonction, le concierge a fait l'objet des deux évaluations semestrielles par le Conseil de Copropriété. Les deux évaluations ont été très positives. Le Conseil de Copropriété a apprécié l'implication du concierge, sa disponibilité et son esprit d'initiative. La présidente précise que le concierge n'est plus chargé de la gestion des poubelles. Cette mission a été confié à un service externe.

Ce point était à titre information et non soumis au vote.  
 L'assemblée n'a pas de remarque supplémentaire.

13° ROI : Amendements au règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) :

Points transcrits dans le rapport annuel en détail page 7 point 9.1

1. Relations entre voisins – conflits de voisinage  
 Point 1 du rapport annuel  
 ajout article 2.7.



➤ **Vote :**           **POUR :**           **6.866 / 6.951èmes**  
                           **CONTRE :**           **85 / 6.951èmes**  
                           **ABSTENTION :**   **90 / 7.041èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

2. Entretien - propreté - allure générale du bâtiment  
 Points 2 - 3 - 4 - 5 - 9 - 11 du rapport annuel  
 ajouts articles 8.1 / 8.1.bis / 8.1.ter / 10.1 / 20.3.2 / 21.3

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6.662 / 6.849èmes**  
                           **CONTRE :**           **187 / 6.849èmes**  
                           **ABSTENTION :**   **192 / 7.041èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

3. Sécurité eau et gaz  
 Points 6 - 7- 8 du rapport annuel  
 Ajouts articles 11.8 / 11.10 / 11.11

➤ **Vote :**           **POUR :**           **6.373 / 6.939èmes**  
                           **CONTRE :**           **516 / 6.939èmes**  
                           **ABSTENTION :**   **102 / 7.041èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

14° Examen de l'immeuble :

- a) Audit Technique : Immo Pass Inspection le 11 avril 2022.
- b) Caves : Humidité dans les caves avant et arrière de l'immeuble.  
 Suivant les conclusions de l'audit technique.  
 Budget de Balcaen pour la ventilation : Budget 13.000€ TVAC

➤ **Vote (2/3) :**   **POUR :**           **5.363 / 6.155èmes**  
                           **CONTRE :**           **792 / 6.155èmes**  
                           **ABSTENTION :**   **886 / 7.041èmes**

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]  
 Neom International, [REDACTED]

- c) Châssis : remplacement des châssis défectueux dans la cage d'escalier  
 Suivant les conclusions de l'audit technique et l'urgence.  
 Ateliers Ferin propose un devis de 3498€ TVAC/châssis à remplacer.

➤ **Vote (2/3) :**   **POUR :**           **6.642 / 6.836èmes**  
                           **CONTRE :**           **187 / 6.836èmes**  
                           **ABSTENTION :**   **205 / 7.041èmes**



**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

- d) Chaudières – passage à la condensation : information sur l'état du dossier, prise de contact et présentation d'une solution technique par Messieurs Rinaldi et Derrider.

Non soumis au vote

**15° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. des copropriétaires pour 2023**

Proposition du jeudi 30 mars 2023 (deuxième quinzaine de mars)

➤ **Vote :**

<b>POUR :</b>	<b>7.041 / 7.041èmes</b>
<b>CONTRE :</b>	<b>0 / 7.041èmes</b>
<b>ABSTENTION :</b>	<b>0 / 7.041èmes</b>

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**16° Questions générales**

Demande de M. Agourram, propriétaire du magasin du rez-de-chaussée, visant à autoriser les commerçants à accéder au parking pour charger et décharger leurs marchandises 7 jours sur 7 entre 6h00 et 20h00.

**Le syndic précise aussi que le Règlement d'ordre intérieur actuel autorise les commerçants à accéder à leurs locaux durant les heures de travail du concierge de l'immeuble (du lundi au vendredi entre 7h00 et 16h00 ainsi que le samedi matin de 9h00 à 12h00).**

Le syndic rappelle également que l'Edelweiss n'a pas le pouvoir de décider unilatéralement de changer une réglementation relative au complexe Mettewie. Les entités de la Roseraie et de la Palmeraie devront également se prononcer sur ce point.

➤ **Vote :**

<b>POUR :</b>	<b>2.203 / 6.652èmes</b>
<b>CONTRE :</b>	<b>4.449 / 6.652èmes</b>
<b>ABSTENTION :</b>	<b>389 / 7.041èmes</b>

**Ont voté CONTRE :** [REDACTED]

**Se sont abstenus :** [REDACTED]

**L'assemblée de l'Edelweiss donne un avis défavorable à la demande de M Agourram.**

[REDACTED]

17° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

Le syndic demande à deux propriétaires de rester comme témoins pour le dépouillement des bulletins de votes.

*Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.*

**Signatures pour ratification :**

A large, dark, scribbled-out signature.A large, dark, scribbled-out signature.A dark, scribbled-out signature.A dark, scribbled-out signature.A dark, scribbled-out signature.A large, dark, scribbled-out signature.