

Bruxelles, 05/12/2025

Monsieur,

Concerne : 078 – ACP BEAULIEU II – [REDACTED] – App.P09D

Mutation – phase 1

Nous accusons réception de votre courrier du 25 Novembre 2025 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 §1 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Quote-part fonds (art. 3.94 §1, 1°)

a. Fonds de roulement : $34.836,45 \text{ €} * 23/1005 = 797,25 \text{ €}$

c. Fonds de réserve : $106.528,04 \text{ €} * 23 /1005 = 2437,96 \text{ €}$

2. Situation des appels de fonds de réserve (art. 3.94 §1,2°)

Le montant appelé, à ce jour, sur la période comptable 2025 : 5000€/T

3. Procédure judiciaire en cours ((art. 3.94 §1, 3°)

Néant

4. Procès-verbaux et décomptes de charge (art. 3.94 §1, 4°)

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

5. Bilan (art. 3.94 §1, 5°)

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

Mutation phase 2

En vertu de l'article 3.94 §1 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Coût des dépenses (art. 3.94 §2, 1°)

En complément des informations qui ont été citées ci-dessus et notamment les procès-verbaux des assemblées générales de trois dernières années, le coût des dépenses de conservation, d'entretien et de réparation décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible qu'après cette date (3.94 §1, 1°) est : Il s'agit de décomptes trimestriels.

2. Etat des appels et coût des travaux art. 3.94 §2, 2°)

a. Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété : il s'agit de décomptes trimestriels.

b. Coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à cette date : Néant.

3. Frais liés à l'acquisition de parties communes (art. 3.94 §2, 3°)

Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible qu'après cette date : Néant

4. Dettes (art. 3.94 §2, 4°)

Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible qu'après cette date : Néant

5. Actualisation des arriérés dus par le vendeur (art. 3.94 §2, 5°)

0 € (sous réserve du décompte final)

409,68 € (frais de dossier)

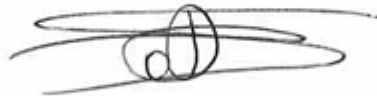
Total : 409,68 €

Selon l'art. 3.94 §1. civ, nous vous prions de retenir, sur le prix de la cession les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant et de bien vouloir le verser sur le compte de la copropriété : BE80068899088377.

Si le cédant conteste ces arriérés, nous vous prions de nous en aviser par pli recommandé dans les trois jours qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

Selon l'art. 3.94 §3, nous vous prions de nous communiquer, dès que l'acte authentique aura été signé, la date nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, les nouvelles coordonnées du vendeur ainsi que l'identité des nouveaux propriétaires.

Dans cette attente, nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal strokes and a central circular flourish.

Emeline JOSSART

Assistante



S078 BEAULIEU II

Jusqu'au 31/12/2024

ACTIF

| | | | |
|--|-----------|--|-------------------|
| Stock | | | |
| Stock badges (314000) | 181,50 | | 181,50 |
| Propriétaires débiteurs | | | 47 770,85 |
| Fournisseurs débiteurs | | | 6 786,05 |
| Sinistres débiteurs | | | |
| SINISTRE 9ème (46107SINISTRE) | 653,40 | | 653,40 |
| Compte d'attente | | | |
| Trésorerie | | | |
| Compte épargne BELFIUS (5503COMPTEFONDS) | 77 347,78 | | |
| Compte a vue BELFIUS (551) | 2 069,23 | | |
| | | | 79 417,01 |
| Charges à reporter | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | 134 808,81 |

PASSIF

| | | | |
|--|-----------|--|-------------------|
| Fonds | | | |
| Fonds de roulement (100) | 34 836,45 | | |
| Fonds de réserve général (162) | 82 347,78 | | |
| | | | 117 184,23 |
| Propriétaires créditeurs | | | 1 169,75 |
| Fournisseurs créditeurs | | | 16 304,83 |
| Sinistres créditeurs | | | |
| Compte d'attente | | | |
| Antenne Parab [REDACTED] (49902ANTENNEPAR) | 150,00 | | 150,00 |
| TOTAL DU PASSIF | | | 134 808,81 |

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 4T 2023

BEAULIEU II
 Boulevard Louis Schmidt, 78
 B-1040 Bruxelles
 Belgique
 - N° BCE : 0850.086.620
 Le 15/02/2024

Votre gestionnaire : Emeline Jossart
 Votre comptable : Comptabilité

Date d'échéance: 31/03/2024

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Charges occupant | |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------|------------------|--------|
| | | | | | | |
| P09D Appartement | | | | | | |
| PROTECTION ANTI-INCENDIE | | | | | | |
| 61000 Contrats d'entretien | 23,00 / 1 005,00 | 2 225,07 | 92 / 92 | 50,92 | | 50,92 |
| ASCENSEURS | | | | | | |
| 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 81,39 | 92 / 92 | 2,98 | | 2,98 |
| 612110 Electricité ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 96,00 | 92 / 92 | 3,52 | | 3,52 |
| SANITAIRES ET CHAUFFAGE | | | | | | |
| 61036 Autre entretien conduites d'eau | 23,00 / 1 005,00 | 179,67 | 92 / 92 | 4,11 | | |
| 61037 Autre ent. évac. égouts, inst.p | 23,00 / 1 005,00 | 185,50 | 92 / 92 | 4,25 | | 4,25 |
| NETTOYAGE | | | | | | |
| 61058 Nettoyage autres | 23,00 / 1 005,00 | 390,00 | 92 / 92 | 8,93 | | 8,93 |
| JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS | | | | | | |
| 61060 Ent. jard.environs selon cont. | 23,00 / 1 005,00 | 1 379,40 | 92 / 92 | 31,57 | | 31,57 |
| ENTRETIEN BATIMENTS | | | | | | |
| 6107 Entretien du bâtiment | 23,00 / 1 005,00 | 1 054,70 | 92 / 92 | 24,14 | | 24,14 |
| 61073 Entretien toits | 23,00 / 1 005,00 | 423,50 | 92 / 92 | 9,69 | | |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | | | | | | |
| 61201 Eau parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 3 033,00 | 92 / 92 | 69,41 | | 69,41 |
| 61210 Electricité parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 308,00 | 92 / 92 | 7,05 | | 7,05 |
| 61212 Electricité chauffage et sanita | 23,00 / 1 005,00 | 308,00 | 92 / 92 | 7,05 | | 7,05 |
| 6122 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 10 232,40 | 92 / 92 | 234,17 | | 234,17 |
| HONORAIRES | | | | | | |
| 61300 Honoraires syndic | 23,00 / 1 005,00 | 2 919,09 | 92 / 92 | 66,81 | | 66,81 |
| CONCIERGERIE | | | | | | |
| 6151 Electricité | 23,00 / 1 005,00 | 246,00 | 92 / 92 | 5,63 | | 5,63 |
| 6153 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 111,00 | 92 / 92 | 2,54 | | 2,54 |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | | | | | | |
| 6160 Frais d'administration syndic | 23,00 / 1 005,00 | 291,91 | 92 / 92 | 6,68 | | |

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------|--|------------------|
| Suite P09D Appartement | | | | | | |
| CHARGES FINANCIERES | | | | | | |
| 650 Frais banc. et charges des det | 23,00 / 1 005,00 | -3,21 | 92 / 92 | -0,07 | | |
| REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | | | | | | |
| 620 Rémunérations nettes | 23,00 / 1 005,00 | 3 569,21 | 92 / 92 | 81,68 | | 81,68 |
| 621 ONSS - précompte | 23,00 / 1 005,00 | 3 141,28 | 92 / 92 | 71,89 | | 71,89 |
| 623 Autres frais de personnel | 23,00 / 1 005,00 | 163,19 | 92 / 92 | 3,73 | | |
| Total du lot P09D | | 30 335,10 | | 696,68 | | 672,54 |
| | Total copropriété | 30 449,45 | | | | |
| | Total individuel | | | 696,68 | | 672,54 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 15/02/2024
Pour information, au 31/12/2023 : Solde débiteur 285,36

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|---------------|----------|
| 01/01/2023 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2022 | 1 301,10 | |
| 28/02/2023 | | | 1 301,10 |
| 31/03/2023 | Décompte 1T 2023 | 1 574,47 | |
| 28/06/2023 | | | 1 574,47 |
| 30/06/2023 | Décompte 2T 2023 | 3 661,01 | |
| 30/09/2023 | Décompte 3T 2023 | | 411,32 |
| 03/10/2023 | | | 3 661,01 |
| 31/12/2023 | Décompte 4T 2023 | 696,68 | |
| | T o t a l | 7 233,26 | 6 947,90 |
| | Solde débiteur | 285,36 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB
IBAN : BE80068899088377
Communication : 617/0078/71589

285,36 €

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 1T 2024

BEAULIEU II
 Boulevard Louis Schmidt, 78
 B-1040 Bruxelles
 Belgique
 - N° BCE : 0850.086.620
 Le 29/04/2024

Votre gestionnaire : Emeline Jossart
 Votre comptable : Comptabilité

date d'échéance : 31/05/2024

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Compte : S078/410HAUBREC | |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------------|------------------|
| | | | | | Page - 1 - VICTOR H | |
| Décompte 1T 2024 | | | | | | |
| Période du 01/01/2024 au 31/03/2024 | | | | | | |
| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
| P09D Appartement | | | | | | |
| GENERAL | | | | | | |
| 61028 Vidéosurveillance | 23,00 / 1 005,00 | 190,80 | 91 / 91 | 4,37 | | |
| ASCENSEURS | | | | | | |
| 61010 Contrôle ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 522,56 | 91 / 91 | 19,14 | | 19,14 |
| 61011 Contrat d'entretien ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 2 163,16 | 91 / 91 | 79,24 | | 79,24 |
| 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 186,09 | 91 / 91 | 6,82 | | 6,82 |
| 612110 Electricité ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 96,00 | 91 / 91 | 3,52 | | 3,52 |
| NETTOYAGE | | | | | | |
| 61058 Nettoyage autres | 23,00 / 1 005,00 | 307,34 | 91 / 91 | 7,03 | | 7,03 |
| JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS | | | | | | |
| 61060 Ent. jard.environs selon cont. | 23,00 / 1 005,00 | 1 379,40 | 91 / 91 | 31,57 | | 31,57 |
| ENTRETIEN BATIMENTS | | | | | | |
| 6107 Entretien du bâtiment | 23,00 / 1 005,00 | 1 362,10 | 91 / 91 | 31,17 | | |
| 61073 Entretien toits | 23,00 / 1 005,00 | 4 711,70 | 91 / 91 | 107,83 | | 24,14 |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | | | | | | |
| 61201 Eau parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 3 033,00 | 91 / 91 | 69,41 | | 69,41 |
| 61210 Electricité parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 308,00 | 91 / 91 | 7,05 | | 7,05 |
| 61212 Electricité chauffage et sanita | 23,00 / 1 005,00 | 308,00 | 91 / 91 | 7,05 | | 7,05 |
| 6122 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 6 262,18 | 91 / 91 | 143,31 | | 143,31 |
| HONORAIRES | | | | | | |
| 61300 Honoraires syndic | 23,00 / 1 005,00 | 3 107,18 | 91 / 91 | 71,11 | | 71,11 |
| 61304 Honoraires commissaire externe | 23,00 / 1 005,00 | 726,00 | 91 / 91 | 16,61 | | |
| 61305 Autres honoraires | 23,00 / 1 005,00 | 105,64 | 91 / 91 | 2,42 | | |
| ASSURANCES | | | | | | |
| 6140 Assurance incendie | 23,00 / 1 005,00 | 6 427,79 | 91 / 91 | 147,10 | | |
| 6141 Responsabilité civile | 23,00 / 1 005,00 | 80,58 | 91 / 91 | 1,84 | | |
| 6142 Assurance accidents du travail | 23,00 / 1 005,00 | 226,29 | 91 / 91 | 5,18 | | |

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Charges occupant |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Suite P09D Appartement | | | | | |
| CONCIERGERIE | | | | | |
| 615 Conciergerie | 23,00 / 1 005,00 | 18,15 | 91 / 91 | 0,42 | |
| 6151 Electricité | 23,00 / 1 005,00 | 246,00 | 91 / 91 | 5,63 | 5,63 |
| 6153 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 111,00 | 91 / 91 | 2,54 | 2,54 |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | | | | | |
| 6160 Frais d'administration syndic | 23,00 / 1 005,00 | 310,72 | 91 / 91 | 7,11 | |
| 6161 Frais de réunion | 23,00 / 1 005,00 | 184,48 | 91 / 91 | 4,22 | |
| CHARGES FINANCIERES | | | | | |
| 650 Frais banc. et charges des det | 23,00 / 1 005,00 | -484,30 | 91 / 91 | -11,08 | |
| REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | | | | | |
| 620 Rémunérations nettes | 23,00 / 1 005,00 | 3 669,87 | 91 / 91 | 83,99 | 83,99 |
| 621 ONSS - précompte | 23,00 / 1 005,00 | 4 993,09 | 91 / 91 | 114,27 | 114,27 |
| FRAIS PRIVATIFS | | | | | |
| 642100 Frais privatifs occupant | 1/1 | 75,00 | 91 / 91 | 75,00 | 75,00 |
| Total du lot P09D | | 40 627,82 | | 1 043,87 | 750,82 |
| | Total copropriété | 41 897,72 | | | |
| | Total individuel | | | 1 043,87 | 750,82 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 29/04/2024
Pour information, au 31/03/2024 : Solde débiteur 1 329,23

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|-----------------|-----------------|
| 01/01/2023 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2022 | 1 301,10 | |
| 28/02/2023 | | | 1 301,10 |
| 31/03/2023 | Décompte 1T 2023 | 1 574,47 | |
| 28/06/2023 | | | 1 574,47 |
| 30/06/2023 | Décompte 2T 2023 | 3 661,01 | |
| 30/09/2023 | Décompte 3T 2023 | | 411,32 |
| 03/10/2023 | | | 3 661,01 |
| 31/12/2023 | Décompte 4T 2023 | 696,68 | |
| 31/03/2024 | Décompte 1T 2024 | 1 043,87 | |
| 03/04/2024 | | | 285,36 |
| | T o t a l | 8 277,13 | 7 233,26 |
| | Solde débiteur | 1 043,87 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB
IBAN : BE80068899088377
Communication : 617/0078/71589

1 043,87 €

Av. des Eperviers, 9
1150 Bruxelles
TEL : 02/808.29.03
FAX : 02/400.42.26
MAIL : info@victor-h.be

Décompte 2T 2024

BEAULIEU II
Boulevard Louis Schmidt, 78
B-1040 Bruxelles
Belgique
- N° BCE : 0850.086.620
Le 27/09/2024

Votre gestionnaire : Emeline Jossart
Votre comptable : Comptabilité

Vos identifiants internet :

Date d'échéance : 31/10/2024

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Charges occupant | |
|---|------------------|--------------------|------------------|------------|------------------|--------|
| | | | | | | |
| Décompte 2T 2024 Compte : S078/410HAUBREC Période du 01/04/2024 au 30/06/2024 Page - 1 - VICTOR H | | | | | | |
| P09D Appartement | | | | | | |
| ASCENSEURS | | | | | | |
| 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 87,23 | 91 / 91 | 3,20 | | 3,20 |
| 612110 Electricité ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 96,00 | 91 / 91 | 3,52 | | 3,52 |
| SANITAIRES ET CHAUFFAGE | | | | | | |
| 61031 Contrats d'entretien | 23,00 / 1 005,00 | 1 381,18 | 91 / 91 | 31,61 | | 31,61 |
| 61037 Autre ent. évac. égouts, inst.p | 23,00 / 1 005,00 | 1 929,20 | 91 / 91 | 44,15 | | 44,15 |
| NETTOYAGE | | | | | | |
| 61058 Nettoyage autres | 23,00 / 1 005,00 | 586,85 | 91 / 91 | 13,43 | | 13,43 |
| JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS | | | | | | |
| 61060 Ent. jard.environs selon cont. | 23,00 / 1 005,00 | 1 337,05 | 91 / 91 | 30,60 | | 30,60 |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | | | | | | |
| 61201 Eau parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 3 304,56 | 91 / 91 | 75,63 | | 75,63 |
| 61210 Electricité parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 308,00 | 91 / 91 | 7,05 | | 7,05 |
| 61212 Electricité chauffage et sanita | 23,00 / 1 005,00 | 308,00 | 91 / 91 | 7,05 | | 7,05 |
| 6122 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 5 062,00 | 91 / 91 | 115,85 | | 115,85 |
| HONORAIRES | | | | | | |
| 61300 Honoraires syndic | 23,00 / 1 005,00 | 3 107,18 | 91 / 91 | 71,11 | | 71,11 |
| 61301 Honoraires avocat | 23,00 / 1 005,00 | 851,24 | 91 / 91 | 19,48 | | |
| 61305 Autres honoraires | 23,00 / 1 005,00 | 186,95 | 91 / 91 | 4,28 | | |
| ASSURANCES | | | | | | |
| 61470 Franchise | 23,00 / 1 005,00 | 5 506,71 | 91 / 91 | 126,02 | | |
| CONCIERGERIE | | | | | | |
| 6151 Electricité | 23,00 / 1 005,00 | 246,00 | 91 / 91 | 5,63 | | 5,63 |
| 6153 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 111,00 | 91 / 91 | 2,54 | | 2,54 |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | | | | | | |
| 6160 Frais d'administration syndic | 23,00 / 1 005,00 | 310,72 | 91 / 91 | 7,11 | | |
| CHARGES FINANCIERES | | | | | | |
| 650 Frais banc. et charges des det | 23,00 / 1 005,00 | 272,76 | 91 / 91 | 6,24 | | |

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Charges occupant |
|---|-------------------|--------------------|------------------|---------------|------------------|
| Suite P09D Appartement REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | | | | | |
| 620 Rémunérations nettes | 23,00 / 1 005,00 | 3 452,58 | 91 / 91 | 79,01 | 79,01 |
| 621 ONSS - précompte | 23,00 / 1 005,00 | 2 858,52 | 91 / 91 | 65,42 | 65,42 |
| GAZ CUISINE | | | | | |
| 6122C Gaz Cuisine | / 5,00 | 245,00 | 91 / 91 | | |
| Total du lot P09D | | 31 548,73 | | 718,93 | 555,80 |
| | Total copropriété | 33 015,26 | | | |
| | Total individuel | | | 718,93 | 555,80 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 27/09/2024
Pour information, au 30/06/2024 : Solde débiteur 718,93

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|-----------------|-----------------|
| 01/01/2023 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2022 | 1 301,10 | |
| 28/02/2023 | | | 1 301,10 |
| 31/03/2023 | Décompte 1T 2023 | 1 574,47 | |
| 28/06/2023 | | | 1 574,47 |
| 30/06/2023 | Décompte 2T 2023 | 3 661,01 | |
| 30/09/2023 | Décompte 3T 2023 | | 411,32 |
| 03/10/2023 | | | 3 661,01 |
| 31/12/2023 | Décompte 4T 2023 | 696,68 | |
| 31/03/2024 | Décompte 1T 2024 | 1 043,87 | |
| 03/04/2024 | | | 285,36 |
| 21/05/2024 | | | 1 043,87 |
| 30/06/2024 | Décompte 2T 2024 | 718,93 | |
| | T o t a l | 8 996,06 | 8 277,13 |
| | Solde débiteur | 718,93 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB
IBAN : BE80068899088377
Communication : 617/0078/71589

718,93 €

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 4T 2024

BEAULIEU II
 Boulevard Louis Schmidt, 78
 B-1040 Bruxelles
 Belgique
 - N° BCE : 0850.086.620
 Le 31/01/2025

Votre gestionnaire : Emeline Jossart
 Votre comptable : Comptabilité

Date d'échéance : 28/02/2025

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Compte : S078/410HAUBREC | |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------------|--------|
| | | | | | Page - 1 - VICTOR H | |
| Décompte 4T 2024 | | | | | | |
| Période du 01/10/2024 au 31/12/2024 | | | | | | |
| P09D Appartement | | | | | | |
| PROTECTION ANTI-INCENDIE | | | | | | |
| 61000 Contrats d'entretien | 23,00 / 1 005,00 | 2 291,06 | 92 / 92 | 52,43 | | 52,43 |
| ASCENSEURS | | | | | | |
| 61012 Ent/répa. asc. non cpris ct ent | 10,00 / 273,00 | 2 059,18 | 92 / 92 | 75,43 | | |
| 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 87,39 | 92 / 92 | 3,20 | | 3,20 |
| 612110 Electricité ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 162,00 | 92 / 92 | 5,93 | | 5,93 |
| SANITAIRES ET CHAUFFAGE | | | | | | |
| 61031 Contrats d'entretien | 23,00 / 1 005,00 | 1 272,00 | 92 / 92 | 29,11 | | 29,11 |
| 61035 Autre entretien cond chauff | 23,00 / 1 005,00 | 706,51 | 92 / 92 | 16,17 | | 16,17 |
| 61036 Autre entretien conduites d'eau | 23,00 / 1 005,00 | 573,00 | 92 / 92 | 13,11 | | |
| NETTOYAGE | | | | | | |
| 61052 Produits d'entretien nettoyage | 23,00 / 1 005,00 | 284,35 | 92 / 92 | 6,51 | | 6,51 |
| 61054 Ordures ménagères/pmc... | 23,00 / 1 005,00 | 30,49 | 92 / 92 | 0,70 | | 0,70 |
| 61058 Nettoyage autres | 23,00 / 1 005,00 | 889,35 | 92 / 92 | 20,35 | | 20,35 |
| JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS | | | | | | |
| 61060 Ent. jard.environs selon cont. | 23,00 / 1 005,00 | 1 337,05 | 92 / 92 | 30,60 | | 30,60 |
| ENTRETIEN BATIMENTS | | | | | | |
| 61073 Entretien toits | 23,00 / 1 005,00 | 1 768,02 | 92 / 92 | 40,46 | | |
| 61076 Travaux ent.halls,cages esc... | 23,00 / 1 005,00 | 238,50 | 92 / 92 | 5,46 | | 5,46 |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | | | | | | |
| 61201 Eau parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 3 266,00 | 92 / 92 | 74,74 | | 74,74 |
| 61210 Electricité parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 299,00 | 92 / 92 | 6,84 | | 6,84 |
| 61212 Electricité chauffage et sanita | 23,00 / 1 005,00 | 231,00 | 92 / 92 | 5,29 | | 5,29 |
| 6122 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 12 502,28 | 92 / 92 | 286,12 | | 286,12 |
| HONORAIRES | | | | | | |
| 61300 Honoraires syndic | 23,00 / 1 005,00 | 3 107,18 | 92 / 92 | 71,11 | | 71,11 |
| 61301 Honoraires avocat | 23,00 / 1 005,00 | 447,03 | 92 / 92 | 10,23 | | |

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
|---|-------------------|--------------------|------------------|------------|--|------------------|
| Suite P09D Appartement | | | | | | |
| 61305 Autres honoraires CONCIERGERIE | 23,00 / 1 005,00 | 373,90 | 92 / 92 | 8,56 | | |
| 6151 Electricité | 23,00 / 1 005,00 | 282,25 | 92 / 92 | 6,46 | | 6,46 |
| 6153 Gaz FRAIS ADMINISTRATIFS | 23,00 / 1 005,00 | 45,43 | 92 / 92 | 1,04 | | 1,04 |
| 6160 Frais d'administration syndic CHARGES FINANCIERES | 23,00 / 1 005,00 | 310,72 | 92 / 92 | 7,11 | | |
| 650 Frais banc. et charges des det REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | 23,00 / 1 005,00 | -50,67 | 92 / 92 | -1,16 | | |
| 620 Rémunérations nettes | 23,00 / 1 005,00 | 3 427,20 | 92 / 92 | 78,43 | | 78,43 |
| 621 ONSS - précompte | 23,00 / 1 005,00 | 3 432,93 | 92 / 92 | 78,56 | | 78,56 |
| Total du lot P09D | | 39 373,15 | | 932,79 | | 779,05 |
| | Total copropriété | 39 453,70 | | | | |
| | Total individuel | | | 932,79 | | 779,05 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 31/01/2025
Pour information, au 31/12/2024 : Solde débiteur 328,29

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|---------------|----------|
| 01/01/2024 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2023 | 285,36 | |
| 31/03/2024 | Décompte 1T 2024 | 1 043,87 | |
| 03/04/2024 | | | 285,36 |
| 21/05/2024 | | | 1 043,87 |
| 30/06/2024 | Décompte 2T 2024 | 718,93 | |
| 30/09/2024 | Décompte 3T 2024 | 990,45 | |
| 29/10/2024 | | | 718,93 |
| 02/12/2024 | | | 1 709,38 |
| 02/12/2024 | TFT | 114,43 | |
| 31/12/2024 | Décompte 4T 2024 | 932,79 | |
| | T o t a l | 4 085,83 | 3 757,54 |
| | Solde débiteur | 328,29 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB
IBAN : BE80068899088377
Communication : 617/0078/71589

328,29 €

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 1T 2025

BEAULIEU II
 Boulevard Louis Schmidt, 78
 B-1040 Bruxelles
 Belgique
 - N° BCE : 0850.086.620
 Le 24/04/2025

Votre gestionnaire : Emeline Jossart
 Votre comptable : Comptabilité

Date d'échéance : 31/05/2025

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Compte : S078/410HAUBREC | |
|---|------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------------|------------------|
| | | | | | Page - 1 - VICTOR H | |
| Décompte 1T 2025 Période du 01/01/2025 au 31/03/2025 | | | | | | |
| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
| P09D Appartement | | | | | | |
| ASCENSEURS | | | | | | |
| 61010 Contrôle ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 572,21 | 90 / 90 | 20,96 | | 20,96 |
| 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 47,12 | 90 / 90 | 1,73 | | 1,73 |
| 612110 Electricité ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 162,00 | 90 / 90 | 5,93 | | 5,93 |
| INSTALLATIONS ELECTRIQUES | | | | | | |
| 61022 Autre ent. instal. élec. | 23,00 / 1 005,00 | 583,00 | 90 / 90 | 13,34 | | 13,34 |
| SANITAIRES ET CHAUFFAGE | | | | | | |
| 61036 Autre entretien conduites d'eau | 23,00 / 1 005,00 | 469,20 | 90 / 90 | 10,74 | | 4,43 |
| NETTOYAGE | | | | | | |
| 61054 Ordures ménagères/pmc... | 23,00 / 1 005,00 | 79,13 | 90 / 90 | 1,81 | | 1,81 |
| ENTRETIEN BATIMENTS | | | | | | |
| 6107 Entretien du bâtiment | 23,00 / 1 005,00 | 646,96 | 90 / 90 | 14,81 | | |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | | | | | | |
| 61201 Eau parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 3 266,00 | 90 / 90 | 74,74 | | 74,74 |
| 61210 Electricité parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 299,00 | 90 / 90 | 6,84 | | 6,84 |
| 61212 Electricité chauffage et sanita | 23,00 / 1 005,00 | 231,00 | 90 / 90 | 5,29 | | 5,29 |
| 6122 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 15 754,91 | 90 / 90 | 360,56 | | 360,56 |
| HONORAIRES | | | | | | |
| 61300 Honoraires syndic | 23,00 / 1 005,00 | 3 229,49 | 90 / 90 | 73,91 | | 73,91 |
| 61304 Honoraires commissaire externe | 23,00 / 1 005,00 | 726,00 | 90 / 90 | 16,61 | | |
| ASSURANCES | | | | | | |
| 6140 Assurance incendie | 23,00 / 1 005,00 | 6 470,95 | 90 / 90 | 148,09 | | |
| 6141 Responsabilité civile | 23,00 / 1 005,00 | 80,58 | 90 / 90 | 1,84 | | |
| 6142 Assurance accidents du travail | 23,00 / 1 005,00 | 230,76 | 90 / 90 | 5,28 | | |
| CONCIERGERIE | | | | | | |
| 6151 Electricité | 23,00 / 1 005,00 | 222,00 | 90 / 90 | 5,08 | | 5,08 |
| 6153 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 15,60 | 90 / 90 | 0,36 | | 0,36 |

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------|--|------------------|
| Suite P09D Appartement | | | | | | |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | | | | | | |
| 6160 Frais d'administration syndic | 23,00 / 1 005,00 | 322,95 | 90 / 90 | 7,39 | | |
| 6161 Frais de réunion | 23,00 / 1 005,00 | 139,26 | 90 / 90 | 3,19 | | |
| CHARGES FINANCIERES | | | | | | |
| 650 Frais banc. et charges des det | 23,00 / 1 005,00 | -294,71 | 90 / 90 | -6,74 | | |
| REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | | | | | | |
| 620 Rémunérations nettes | 23,00 / 1 005,00 | 3 701,28 | 90 / 90 | 84,71 | | 84,71 |
| 621 ONSS - précompte | 23,00 / 1 005,00 | 5 822,64 | 90 / 90 | 133,25 | | 133,25 |
| Total du lot P09D | | 42 777,33 | | 989,72 | | 792,94 |
| | Total copropriété | 43 184,62 | | | | |
| | Total individuel | | | 989,72 | | 792,94 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 24/04/2025
Pour information, au 31/03/2025 : Solde débiteur 989,72

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|---------------|--------|
| 01/01/2025 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2024 | 328,29 | |
| 04/03/2025 | | | 328,29 |
| 31/03/2025 | Décompte 1T 2025 | 989,72 | |
| | T o t a l | 1 318,01 | 328,29 |
| | Solde débiteur | 989,72 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB
IBAN : BE80068899088377
Communication : 617/0078/71589

989,72 €

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 2T 2025

BEAULIEU II
 Boulevard Louis Schmidt, 78
 B-1040 Bruxelles
 Belgique
 - N° BCE : 0850.086.620
 Le 18/07/2025

Votre gestionnaire : Emeline Jossart
 Votre comptable : Comptabilité

Date d'échéance : 31/08/2025

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | Compte : S078/410HAUBREC | |
|--|----------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------------|----------|
| | | | | | Page - 1 - VICTOR H | |
| Décompte 2T 2025 Période du 01/04/2025 au 30/06/2025 | | | | | | |
| P09D Appartement | | | | | | |
| ASCENSEURS | | | | | | |
| 61011 Contrat d'entretien ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 3 001,92 | 91 / 91 | 109,96 | | 109,96 |
| 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 99,00 | 91 / 91 | 3,63 | | 3,63 |
| 612110 Electricité ascenseurs | 10,00 / 273,00 | 162,00 | 91 / 91 | 5,93 | | 5,93 |
| INSTALLATIONS ELECTRIQUES | | | | | | |
| 61022 Autre ent. instal. élec. | 23,00 / 1 005,00 | 258,75 | 91 / 91 | 5,92 | | 5,92 |
| SANITAIRES ET CHAUFFAGE | | | | | | |
| 61031 Contrats d'entretien | 23,00 / 1 005,00 | 1 381,18 | 91 / 91 | 31,61 | | 31,61 |
| 61038 Compteurs et relevés compteurs | 23,00 / 1 005,00 | -1 391,50 | 91 / 91 | -31,85 | | -31,85 |
| NETTOYAGE | | | | | | |
| 61054 Ordures ménagères/pmc... | 23,00 / 1 005,00 | 74,59 | 91 / 91 | 1,71 | | 1,71 |
| 61058 Nettoyage autres | 23,00 / 1 005,00 | 471,90 | 91 / 91 | 10,80 | | 10,80 |
| ENTRETIEN BATIMENTS | | | | | | |
| 6107 Entretien du bâtiment | 23,00 / 1 005,00 | 5 359,20 | 91 / 91 | 122,65 | | |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | | | | | | |
| 61201 Eau parties communes | 23,00 / 1 005,00 | -9 798,00 | 91 / 91 | -224,23 | | -224,23 |
| 61210 Electricité parties communes | 23,00 / 1 005,00 | 299,00 | 91 / 91 | 6,84 | | 6,84 |
| 61212 Electricité chauffage et sanita | 23,00 / 1 005,00 | 231,00 | 91 / 91 | 5,29 | | 5,29 |
| 6122 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | -32 970,47 | 91 / 91 | -754,55 | | -754,55 |
| DECOMPTE CHAUFFAGE | | | | | | |
| 6129 Décompte chauffage N° 370 Index 2323,3 | 2 323,39 / 59 097,86 | 59 097,86 | | 2 323,39 | | 2 323,39 |
| HONORAIRES | | | | | | |
| 61300 Honoraires syndic | 23,00 / 1 005,00 | 3 229,49 | 91 / 91 | 73,91 | | 73,91 |
| ASSURANCES | | | | | | |
| 6140 Assurance incendie | 23,00 / 1 005,00 | -72,05 | 91 / 91 | -1,65 | | |
| CONCIERGERIE | | | | | | |
| 6151 Electricité | 23,00 / 1 005,00 | 222,00 | 91 / 91 | 5,08 | | 5,08 |

| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------|--|------------------|
| Suite P09D Appartement | | | | | | |
| 6153 Gaz | 23,00 / 1 005,00 | 15,60 | 91 / 91 | 0,36 | | 0,36 |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | | | | | | |
| 6160 Frais d'administration syndic | 23,00 / 1 005,00 | 322,95 | 91 / 91 | 7,39 | | |
| CHARGES FINANCIERES | | | | | | |
| 650 Frais banc. et charges des det | 23,00 / 1 005,00 | 99,54 | 91 / 91 | 2,28 | | |
| REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | | | | | | |
| 620 Rémunérations nettes | 23,00 / 1 005,00 | 3 830,14 | 91 / 91 | 87,65 | | 87,65 |
| 621 ONSS - précompte | 23,00 / 1 005,00 | 3 605,87 | 91 / 91 | 82,52 | | 82,52 |
| Total du lot P09D | | 37 529,97 | | 1 874,64 | | 1 743,97 |
| | Total copropriété | 37 664,97 | | | | |
| | Total individuel | | | 1 874,64 | | 1 743,97 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 18/07/2025
Pour information, au 30/06/2025 : Solde débiteur 1 874,64

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|-----------------|-----------------|
| 01/01/2025 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2024 | 328,29 | |
| 04/03/2025 | | | 328,29 |
| 31/03/2025 | Décompte 1T 2025 | 989,72 | |
| 03/06/2025 | Relance 1 | 11,72 | |
| 03/06/2025 | Annulation frais de relance | | 11,72 |
| 03/06/2025 | | | 989,72 |
| 30/06/2025 | Décompte 2T 2025 | 1 874,64 | |
| | T o t a l | 3 204,37 | 1 329,73 |
| | Solde débiteur | 1 874,64 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB
IBAN : BE80068899088377
Communication : 617/0078/71589

1 874,64 €

Av. des Eperviers, 9
1150 Bruxelles
TEL : 02/808.29.03
FAX : 02/400.42.26
MAIL : info@victor-h.be

Décompte 3T 2025

BEAULIEU II
Boulevard Louis Schmidt, 78
B-1040 Bruxelles
Belgique
- N° BCE : 0850.086.620
Le 14/10/2025

Votre gestionnaire : Nathalie Cousin
Votre comptable : Comptabilité
Votre assistant : Emeline Jossart

Date d'échéance : 30/11/2025

La colonne Récup/Locat est indiquée à titre informatif et sans reconnaissance préjudiciable.

| | | Décompte 3T 2025 | | | Compte : S078/410HAUBREC | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|------------|--------------------------|------------------|
| | | Période du 01/07/2025 au 30/09/2025 | | | Page - 1 - VICTOR H | |
| Désignation | Quotités | Montant à répartir | Prorata temporis | Quote part | | Charges occupant |
| P09D Appartement | | | | | | |
| ASCENSEURS | 10,00 / 273,00 | 571,23 | 92 / 92 | 20,92 | | 20,92 |
| INSTALLATIONS ELECTRIQUES | 23,00 / 1 005,00 | 212,00 | 92 / 92 | 4,85 | | 4,85 |
| SANITAIRES ET CHAUFFAGE | 23,00 / 1 005,00 | 126,04 | 92 / 92 | 2,88 | | 33,45 |
| NETTOYAGE | 23,00 / 1 005,00 | -96,08 | 92 / 92 | -2,20 | | 16,35 |
| FOURNITURES A L'ASSOCIATION | 23,00 / 1 005,00 | 8 328,49 | 92 / 92 | 190,60 | | 190,60 |
| HONORAIRES | 23,00 / 1 005,00 | 3 423,80 | 92 / 92 | 78,36 | | 73,91 |
| ASSURANCES | 23,00 / 1 005,00 | 1 640,34 | 92 / 92 | 37,54 | | |
| CONCIERGERIE | 23,00 / 1 005,00 | 263,03 | 92 / 92 | 6,02 | | 6,02 |
| FRAIS ADMINISTRATIFS | 23,00 / 1 005,00 | 322,95 | 92 / 92 | 7,39 | | |
| CHARGES FINANCIERES | 23,00 / 1 005,00 | -92,38 | 92 / 92 | -2,11 | | |
| REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES | 23,00 / 1 005,00 | 6 165,24 | 92 / 92 | 141,10 | | 141,10 |
| Total du lot P09D | | 20 864,66 | | 485,35 | | 487,20 |
| | Total copropriété | 20 963,36 | | | | |
| | Total individuel | | | 485,35 | | 487,20 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 14/10/2025 Pour information, au 30/09/2025 : Solde débiteur 485,35

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|---|--------|--------|
| 01/01/2025 | R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2024 | 328,29 | |
| 04/03/2025 | | | 328,29 |

Relevé de votre compte personnel arrêté au 14/10/2025
Pour information, au 30/09/2025 : Solde débiteur 485,35

Compte : S078/410HAUBREC

Page - 2 -
VICTOR H

| Date | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|-----------------------------|---------------|----------|
| 31/03/2025 | Décompte 1T 2025 | 989,72 | |
| 03/06/2025 | Relance 1 | 11,72 | |
| 03/06/2025 | Annulation frais de relance | | 11,72 |
| 03/06/2025 | | | 989,72 |
| 30/06/2025 | Décompte 2T 2025 | 1 874,64 | |
| 26/08/2025 | | | 1 874,64 |
| 30/09/2025 | Décompte 3T 2025 | 485,35 | |
| | T o t a l | 3 689,72 | 3 204,37 |
| | Solde débiteur | 485,35 | |

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : GKCCBEBB

IBAN : BE80068899088377

Communication : 617/0078/71589

485,35 €

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2023

ACP 078 – ACP LE BEAULIEU II
Boulevard Louis Schmidt, 78
1040 Bruxelles

N° d'entreprise : 0850.086.620

L'an 2023, le 30 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "BEAULIEU II" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux de VICTOR H, avenue des éperviers 9 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 15 mars 2023.

La séance est ouverte à 18 h 42. Monsieur Pierre, gestionnaire VICTOR H. Partners s.p.r.l., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 19 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 566/1.005èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'aucune observation relative à la dernière assemblée générale ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination du président de séance (article 577-6§5)

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Madame [REDACTED].

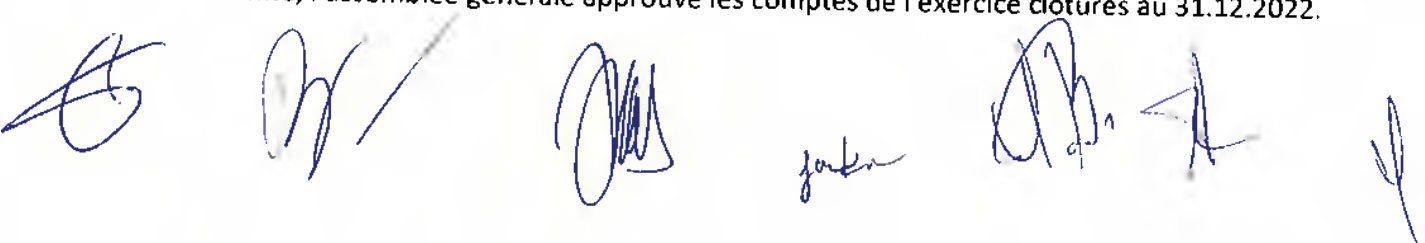
2. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic avec les derniers décomptes trimestriels.

Les comptes de 2022 ont été vérifiés par la société FIDEL qui approuve les comptes.

Les rapports sont lus en séance et annexés au PV de l'assemblée générale.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 31.12.2022.



3. Décharges à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

4. Nominations statutaires

4.1. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne la société FIDEL comme commissaire aux comptes.

4.2. Conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

██████████) ██████████ Z
 ██████████ r ██████████ M
 ██████████ r ██████████ Y
 ██████████ r ██████████ N

4.3. Syndic

A l'unanimité, à l'exception de Madame ██████████ assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H. PARTNERS aux mêmes conditions et jusqu'au 30/06/2024.

Le conseil de copropriété donne son accord pour communiquer leurs adresses mails/numéros de téléphone aux autres copropriétaires, sur demande.

5. Finance de la copropriété

5.1. Approbation du budget (voir budget prévisionnel en annexe)

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve le budget dépenses courantes joint à la convocation, pour un montant de 174 370,00€ par an, soit 43 592,5€ par trimestre.

L'assemblée générale demande au syndic de comparer les consommations d'eau et d'électricité des autres immeubles similaires avec les consommations du Beaulieu. Le syndic communiquera cela au conseil de copropriété.

5.2. Fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve à 5 000€/trimestre.

6. Mise en conformité des ascenseurs & travaux divers (Financement par le fonds de réserve)

Le syndic présente le rapport de l'expert avec les différentes offres, ainsi que les recommandations de l'expert.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour analyser et valider une offre parmi celles présentées. Le conseil de copropriété à mandat pour valider un budget de +/-120 000€.

7. Garde-corps terrasses : Travaux réalisés par REBETON en 2016

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour choisir un expert afin d'établir un rapport sur la situation actuelle et engager des procédures judiciaire, au besoin.

8. Mandat au conseil de copropriété pour exécuter tout type de travaux pour un budget maximum de 5000€

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour exécuter tout type de travaux pour un budget maximum de 5 000€.

9. Règlement d'ordre intérieur : Amende forfaitaire de 50€ en cas de non-respect du ROI

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve d'appliquer une amende forfaitaire de 50€ en cas de non respect du ROI.

L'assemblée générale demande au syndic d'envoyer, par mail, le ROI à l'ensemble des copropriétaires.

10. Réponses aux questions écrites envoyée minimum 5 jours avant l'assemblée générale.

Néant

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h27.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

PIERRE Tanguy & HERRERA Jonathan
Gestionnaires

Madame [REDACTED]
Présidente de séance

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left side, there are three distinct signatures. On the right side, there are two larger, more prominent signatures, one of which appears to be the name 'Jonathan'.



Victor H. Partners sprl
Av. de Mercure, 9/15
1180 Bruxelles
TEL : 02/808.29.03
FAX : 02/400.42.26
MAIL : info@victor-h.be

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2024

ACP 078 – ACP LE BEAULIEU II
Boulevard Louis Schmidt, 78
1040 Bruxelles

N° d'entreprise : 0850.086.620

L'an 2024, le 18 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "BEAULIEU II" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux de VICTOR H, avenue des éperviers 9 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22 février 2024.

La séance est ouverte à 18 h 37. Madame JOSSART Emeline, gestionnaire VICTOR H. Partners s.p.r.l., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 684 /1.005èmes delacopropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination du président de séance (article 3.87-6,§5) – (Majorité absolue)

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M. [REDACTED]

2. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

Le conseil de copropriété et le syndic font rapport des événements qui ont eu lieu depuis la dernière assemblée générale.

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2023 – (Majorité absolue)

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic avec les derniers décomptes trimestriels.

Les comptes de 2023 ont été vérifiés par la société FIDEL qui approuve les comptes.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 31.12.2023.

4. Décharges à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic – (Majorité absolue)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

5. Nominations statutaires – (Majorité absolue)

5.1. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne la société FIDEL comme commissaire aux comptes.

5.2. Conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████

5.3. Syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H sprl comme syndic pour un an jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

6. Budget – (Majorité absolue)

6.1. Approbation du budget (voir budget prévisionnel en annexe)

A l'unanimité excepté Madame De Marnix (41 quotités), l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de 136 070,00€ joint à la convocation. Pour rappel il s'agit de décomptes trimestriels.

6.2. Fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve à 5 000€/trimestre.

7. Mandat au conseil de copropriété pour exécuter tout type de travaux pour un budget maximum de 5000€ – (Majorité absolue)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour exécuter tout type de travaux pour un budget maximum de 5 000€.

A l'unanimité excepté Madame ██████████ (23 quotités), Madam ██████████ (1 quotités), et Madame ██████████ (32 quotités), et Madame ██████████ (18 quotités) qui s'abstient, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour résilier les contrats dans l'intérêt de la copropriété et signer les nouveaux contrats.

8. Réhabilitation complète de la chambre de visite en façade avant et remplacement de la conduite pour un budget de 10 000,00€ HTVA – (Majorité 2/3)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour demander 3 devis et choisir le fournisseur.

9. Problématique du gaz à usage privatif

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic de mandater un chauffagiste pour déterminer les consommations exactes des gaz de cuisine et appliquer les consommations réelles de mars 2020 à aujourd'hui. Dans le cas où on ne sait pas déterminer exactement les consommations réelles de chaque appartement le forfait de 17,50 € par trimestre par appartement sera appliqué.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour faire un inventaire des appartements utilisant le gaz de cuisine via un expert agréer.

Après cet inventaire, les appartements utilisant le gaz de cuisine devront placer un compteur individuel à leurs frais dans un délai de 3 mois. Passé ce délai, nous couperons le gaz de cuisine.

10. Evaluation et reconduction des contrats en cours – (Majorité absolue)

10.1. Contrat jardinier

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de résilier le contrat du jardinier LOUIS LE CHAT et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du nouveau jardinier.

11. Rappel concernant les fonctions et horaires de la concierge

Le syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires que la concierge est là pour s'occupe de l'entretien des communs et non des privatifs. Celle-ci est disponible durant les heures de travail et non en dehors.

12. Inventaire des caves

La concierge enverra au syndic le listing des caves.

13. Réponses aux questions écrites envoyées minimum 5 jours avant l'assemblée générale

13.1. Demande de Mr [REDACTED] je souhaite toujours installer une station de charge pour véhicule électrique dans mon garage n°9.

De mon côté, mon plan est le suivant :

- Demander à Sibelga d'installer un nouveau compteur à mon nom dans la cave de l'immeuble
- Faire tirer un câble entre ce compteur et mon garage, pour une intensité de 32 A. J'attends toujours pour cela une offre de Tech-Immo, qui est venu pour une visite fin juin 2023.
- Faire installer par mon employeur une borne de charge dans mon garage

Les bornes électriques :

La compagnie d'assurance nous informe que jusqu'à présent, le placement des bornes de recharge de véhicules électriques ne font l'objet d'aucune restriction au niveau de la couverture du contrat d'assurance de l'ACP. La seule obligation en vigueur est l'agrément de l'installation de la borne par un organisme de contrôle (AIB VINÇOTTE ...).

La couverture des bornes électriques :

Les bornes privées doivent être assurées dans la police du propriétaire de la borne comme « aménagement immobilier »

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte le placement de la borne électrique de Monsieur [REDACTED] sous réserve que le placement de la borne soit effectué conformément aux règles en vigueur et que la puissance disponible de l'immeuble soit suffisante. La borne doit être reliée au compteur privatif.

13.2. Demande de Monsieur [REDACTED] : J'aimerais ajouter à la ordre du jour, si possible, la question de la lampe de sécurité à la entrée de l'immeuble et des garages.

Dès qu'il fait sombre il est très désagréable se rentrer, car il n'y a pas de lumière devant la porte de l'immeuble. Une lumière de sensibilité devrait s'allumer pour rendre l'accès à l'immeuble plus confortable et sécurisant.


Ce système est en place en descendant aux garages, mais son rayon de détection est très étroit et il est très peu sensible donc la plus part du temps il ne s'allume pas quand on passe à vélo et ce jusque là porte d'entrée des caves, dont j'accède souvent dans le noir.

Le syndic demandera à l'électricien de vérifier la sensibilité de lampes de l'allée de garage.

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte de placer une lampe devant l'entrée du bâtiment et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du type de lampe.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H16.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 3.87 §1er)



JOSSART Emeline
Gestionnaire



Monsieur Lopez
Président de séance



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2025

ACP 078 – ACP LE BEAULIEU II
Boulevard Louis Schmidt, 78
1040 Bruxelles

N° d'entreprise : 0850.086.620

L'an 2025, le 18 mars, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "BEAULIEU II" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les bureaux de VICTOR H, avenue des éperviers 9 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 3 mars 2025.

La séance est ouverte à 18h50. Madame JOSSART Emeline, gestionnaire VICTOR H. Partners s.p.r.l., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 619/1.005èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination du président de séance (article 3.87-6,§5) – (Majorité absolue)

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M. [REDACTED]

2. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

Le conseil de copropriété et le syndic font rapport des événements qui ont eu lieu depuis la dernière assemblée générale.

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024 – (Majorité absolue)

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic avec les derniers décomptes trimestriels.

Les comptes de 2024 ont été vérifiés par la société FIDEL qui approuve les comptes.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clôturés au 31.12.2024.

4. Décharges à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic – (Majorité absolue)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

5. Nominations statutaires – (Majorité absolue)

5.1. Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne la société FIDEL comme commissaire aux comptes.



5.2. Conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

[REDACTED]

5.3. Syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le contrat de VICTOR H sprl comme syndic pour un an jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

6. Budget – (Majorité absolue)

6.1. Approbation du budget (voir budget prévisionnel en annexe)

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de 144 850,00€ joint à la convocation. Pour rappel il s'agit de décomptes trimestriels.

6.2. Fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve à 5 000€/trimestre.

7. Mandat au conseil de copropriété pour exécuter tout type de travaux pour un budget maximum de 5000€ – (Majorité absolue)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour exécuter tout type de travaux pour un budget maximum de 5 000€.

8. Gaz cuisine : accord des copropriétaires pour diviser la facture entre les utilisateurs – (Majorité absolue)

Gaz cuisine Aile droite : EAN 541 44 8911 7000 30836

Facture Gaz cuisine AILE DROITE à diviser selon les copropriétaires suivants :

- Conciergerie (donc commun)
- P01D
- P03E
- P04C
- P03D

A l'unanimité, l'assemblée générale donne son accord pour diviser les factures de gaz cuisine de l'AILE DROITE (EAN 541 44 8911 7000 30836) entre les utilisateurs repris ci-dessus.

9. Installation d'un adoucisseur d'eau – (Majorité 2/3)

Actuellement, il y a un adoucisseur branché sur l'eau chaude sanitaire uniquement.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas placer de nouvel adoucisseur.

10. Réparation et peinture ferronnerie délimitant le jardin devant l'immeuble – (Majorité 2/3)

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas faire ces travaux.

07 7

11. Etat des cheminées – travaux nécessaires à la remise en état – (Majorité 2/3)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur pour un budget 3 000,00 €.

12. Installation de pics anti-pigeons en toiture – (Majorité 2/3)

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur pour le placement de pics anti-pigeons métallique en toiture.

13. Evaluation et reconduction des contrats en cours – (Majorité absolue)**13.1. Contrat Assurance**

Nous avons demandé au courtier de faire un tour du marché, il en est ressorti qu'il était plus intéressant de revoir le contrat actuel chez ALLIANZ. Le courtier a réussi à obtenir une petite diminution de la prime ainsi qu'une diminution de la franchise de moitié (passant à 1 651,93 € au lieu de 3 303,86 €).

14. Réponses aux questions écrites envoyées minimum 5 jours avant l'assemblée générale

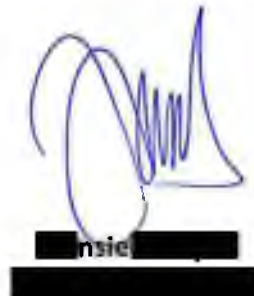
Néant

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18H48.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 3.87 §1er)



JOSSART Emeline
Gestionnaire



nsie
[Redacted Name]
[Redacted Address]

